

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
SASSARI

INCUBATORE DI IMPRESE
- SVILUPPO ITALIA SARDEGNA S.P.A. -
PORTO TORRES



Regolamento per l'assegnazione in locazione
transitoria delle unità immobiliari



Sede Legale 07100 SASSARI
Via M. Coppino, 18 – Centro Direzionale Corte Santa Maria –
tel. 079 219002 fax 079 217380
C.F. e Partita IVA 00124720905 07041
Alghero – Loc. San Marco Tel. 079 989 900
Porto Torres – Via Ponte Romano, 164 Tel 079 516 008
e-mail: protocollo@pec.cipsassari.it casi@casi-sassari.it
www.cipsassari.it

PORTO
TORRES



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE

SASSARI

Incubatore di Imprese di Porto Torres

Agglomerato Industriale di Porto Torres

REGOLAMENTO

per l'assegnazione in locazione transitoria delle unità immobiliari dello
"Incubatore per le Imprese"
ubicato nell'agglomerato industriale di
Porto Torres

Approvato con Delibera del C.d.A.

N° 393 del 11/06/2012

ARTICOLO 1

(premessa)

Il Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (di seguito chiamato C.I.P.) gestisce, in forza di un contratto stipulato con la Società Sviluppo Italia Sardegna S.p.A., proprietaria della struttura, un complesso immobiliare denominato **“Incubatore di Imprese”** (di seguito “Incubatore”), ubicato nell’agglomerato industriale di propria competenza a Porto Torres.

L’incubatore di imprese di Porto Torres fa parte della rete nazionale dei “Centri di accoglienza per le piccole imprese”, denominati incubatori, alla quale aderisce questo Consorzio.

A tal fine il Consorzio collabora con Sviluppo Italia Sardegna S.p.A. e con INVITALIA S.p.A. nella gestione di una rete di incubatori e di strumenti finanziari dedicati, finalizzati alla creazione di nuove imprese e al sostegno di imprese in fase di primo sviluppo, secondo le indicazioni del Ministero dello Sviluppo Economico.

L’Incubatore è un complesso mobiliare e immobiliare organizzato per rendere servizi e spazi alle imprese insediate al suo interno, al fine di favorire la crescita di idee imprenditoriali innovative, agevolare lo sviluppo e la competitività delle imprese insediate al suo interno, favorire l’occupazione e l’economia locali promuovendo specifici settori produttivi e di servizi.

L’“Incubatore” è quindi destinato a soddisfare esigenze transitorie di insediamento, comunque limitate al solo tempo necessario per consentire alle imprese che fanno domanda di realizzare o acquisire la unità immobiliare nella quale stabilire la propria sede definitiva.

Il fabbricato è costituito da diverse unità immobiliari che, con apposita procedura, verranno concesse a imprese selezionate tra quelle che ne faranno richiesta.

Il presente documento disciplina le modalità di concessione delle unità immobiliari e, più in generale, le norme alle quali gli utenti ospitati dovranno attenersi.

ARTICOLO 2

(destinatari)

Possono presentare richiesta di insediamento le imprese:

- società o ditte individuali costituite o da costituire;
- classificate come “piccole” ai sensi della normativa vigente;
- che, alla data di presentazione della domanda di localizzazione di cui al successivo art. 4, risultino iscritte da non più di un anno al Registro Imprese della Camera di Commercio;
- che, in attesa di poter disporre di immobili e locali nei quali stabilire la sede definitiva, intendono avviare immediatamente la loro attività;
- che esercitino o intendano esercitare attività economiche manifatturiere e di servizi, con priorità per quelle di tipo “leggero” (compatibili con gli spazi e le strutture del Centro) ed esclusione delle attività commerciali.

Possono presentare domanda anche quelle Imprese manifatturiere ed artigianali che devono lasciare il Centro Storico per obblighi di legge anche se iscritte al Registro Imprese da più di un anno alla data di presentazione della domanda.

ARTICOLO 3

(altre condizioni di ammissibilità)

Oltre alle condizioni preliminari indicate all’articolo 2, si stabiliscono le seguenti ulteriori condizioni di ammissibilità:

- L’applicazione, nei confronti di tutti i soggetti che collaborano con l’impresa, sia a titolo subordinato che a titolo parasubordinato, di condizioni non inferiori a quelle risultanti nei contratti collettivi nazionali e dalle leggi che regolano i rapporti di lavoro;
- La non sussistenza di procedure esecutive e di pignoramenti in corso;
- La non sussistenza di cause di scioglimento;
- La regolarità contributiva nei confronti dei dipendenti e degli enti previdenziali ed assistenziali previsti dalle leggi in vigore.

ARTICOLO 4

(Unità immobiliari e durata della locazione)

Il fabbricato denominato “Incubatore di Imprese” è composto da:

- Una superficie coperta pari a 5.788 mq e oltre 26.700 mc di immobili, cui corrispondono 38 laboratori di ampiezza variabile dai 50 ai 150 mq, di cui n. 18 laboratori industriali di superficie media pari a 150 mq distribuiti in 5 distinti edifici e n° 20 laboratori high-tech di superficie media pari a 60 mq distribuiti in 3 distinti edifici;
- uffici che occupano una superficie coperta pari a 860 mq e comprendono un’aula formazione di 50 mq e una sala riunioni;

I locali verranno concessi dal C.I.P. con contratto di locazione transitoria che, in considerazione delle finalità dell’Incubatore, non potrà avere durata superiore a tre anni.

Eventuali proroghe straordinarie, del periodo massimo di 12 mesi, potranno essere concesse a giudizio insindacabile del C.I.P. a fronte di documentate e comprovate necessità dell’impresa insediata.

ARTICOLO 5

(canone di locazione transitoria)

Il canone di locazione valutato sulla base della superficie richiesta è stabilito inizialmente in euro2,50 (due/50) mensili, oltre all’I.V.A., al mq. (metro quadrato) e può essere aggiornato con motivata delibera del . C.I.P.

I pagamenti, a cadenza mensile, dovranno essere effettuati anticipatamente entro 15 giorni dal ricevimento della fattura.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati automaticamente gli interessi di mora, secondo la vigente normativa (D.L. 231/2002).

Il ritardato pagamento di due rate comporta l’immediata rescissione del contratto, con rivalsa degli oneri e delle spese di competenza dell’utente.

Ogni utente dovrà rilasciare, all'atto della stipula del contratto, apposita fideiussione (bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta) a garanzia di sei (6) mesi di canone di locazione o, in alternativa dovrà versare un deposito cauzionale di pari somma, che verrà restituito alla scadenza del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 6

(locazione transitoria in deroga all'Art. 2)

In deroga all'Art. 2 che stabilisce i requisiti che le aziende devono possedere per richiedere e conseguire la locazione di unità immobiliari all'interno dell'Incubatore, il C.I.P. potrà locare unità immobiliari, anche plurime, a favore di aziende che abbiano necessità di nuovi locali per attività imprenditoriali.

In tal caso, il Canone di Locazione sarà determinato dal C.I.P.S. in deroga all'art. 5, in misura forfettaria, tenuto conto delle unità immobiliari complessivamente locate, della tipologia delle unità immobiliari, e dei posti auto asserviti.

Al predetto canone di locazione sarà aggiunta altresì la quota di spese condominiali di cui al successivo art. 7.

ARTICOLO 7

(spese condominiali)

Fino alla costituzione tra le ditte insediate nell'incubatore di un autonomo condominio – che dovrà essere formalmente riconosciuto dal C.I.P. – il Consorzio addebiterà nella fattura relativa al Canone di Locazione una quota delle spese condominiali inerenti la gestione delle strutture e degli spazi comuni dell'incubatore, rapportata alla superficie locata.

Le ditte insediate hanno l'obbligo contrattuale di corrispondere la quota di spese condominiali attribuita dal C.I.P. nella fattura sopracitata.

ARTICOLO 8

(domanda di insediamento e criteri di assegnazione)

L'assegnazione dei locali sarà effettuata a seguito di formale domanda, che dovrà essere indirizzata al Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con sede in Sassari Via Michele Coppino N. 18, utilizzando esclusivamente i modelli allegati al presente Regolamento e dovrà essere corredata, a pena di esclusione, da tutta la documentazione richiesta.

Le domande rispondenti ai requisiti di ammissibilità come sopra indicati saranno sottoposte alla valutazione ed approvazione insindacabile del C.I.P.

Le domande accolte saranno ordinate secondo una graduatoria redatta sulla base dei punteggi assegnati a ciascuna iniziativa, rispondenti agli specifici indicatori di merito, tra i quali sarà attribuito un peso prevalente alla nuova occupazione attivata.

I locali saranno assegnati in base all'ordine di graduatoria fino ad esaurimento degli stessi.

ARTICOLO 9

(presentazione domande e parametri di valutazione)

Le domande di ammissione all'Incubatore vanno indirizzate al Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (di seguito chiamato C.I.P.), con sede in Sassari Via Michele Coppino 18, redatte con i modelli allegati in fac-simile, sottoscritte in originale e corredate dalla seguente documentazione di supporto:

- relazione sull'attività che l'impresa richiedente intende svolgere nel "centro", che illustri con particolare dettaglio gli elementi alla base dei parametri di merito di seguito indicati e le motivazioni della esigenza di un insediamento transitorio;
- Atto costitutivo e statuto (per le società);
- Certificato di iscrizione alla CCIAA;
- Documento di identità in corso di validità e codice fiscale del rappresentante legale della società o del titolare della ditta individuale;

- Autocertificazione di rispetto delle clausole del CCNL applicato;
- Certificazioni attestanti la assenza di carichi pendenti, istanze di fallimento o di procedure concorsuali dell'impresa e dei suoi rappresentanti legali.

Costituiscono fattori di priorità le domande che presenteranno le migliori condizioni sui seguenti indicatori: nuova occupazione, durata della locazione, tipologia d'impresa manifatturiera innovativa.

La concessione delle unità localizzative avverrà pertanto sulla base dei seguenti parametri di merito:

1. NUOVA OCCUPAZIONE DA ATTIVARE

Considerando il numero dei nuovi occupati (2 punti per ogni nuovo addetto);

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

Considerando gli anni di locazione richiesti (1 anno = 3 punti, 2 anni = 2 punti e 3 anni = 1 punto);

3. LA TIPOLOGIA D'IMPRESA

Considerando in ordine di priorità i seguenti settori: imprese innovative (3 punti), imprese manifatturiere classiche (2 punti); Imprese di servizi (1 punto).

Il rispetto dei parametri indicati dall'impresa richiedente e accolti dal C.I.P. in sede di selezione costituirà obbligo contrattuale; l'eventuale inadempienza costituirà motivo di revoca.

Per l'assegnazione di unità immobiliari in applicazione dell'Art. 6, il C.I.P. potrà prescindere dalle condizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo.

ARTICOLO 10

(contratto di locazione transitoria ed utilizzo dei locali)

A seguito delle procedure di assegnazione degli spazi di cui ai precedenti articoli 6 e 7, I locali verranno concessi dal C.I.P. alle imprese selezionate con contratto di locazione transitoria della durata massima stabilita all'art 4.

Il C.I.P. provvederà a redigere apposito verbale di consegna, riportante il dettaglio dei locali assegnati, delle attrezzature, degli spazi comuni, dei parcheggi, dei servizi in dotazione e quant'altro occorra per regolamentare il rapporto contrattuale.

Il verbale di consegna dovrà essere sottoscritto dal rappresentante legale o titolare dell'impresa o suo delegato e da un rappresentante del C.I.P. e sarà allegato al contratto di locazione transitoria per farne parte integrante.

Il rappresentante legale o titolare dell'impresa provvederà inoltre a sottoscrivere per integrale accettazione il regolamento che disciplina l'utilizzo degli spazi assegnati, che sarà allegato al contratto di locazione transitoria per farne parte integrante.

Ogni utente potrà allestire gli spazi ad esso destinati con propri arredi, apparecchiature e macchine d'ufficio, suppellettili e attrezzature, purché questi siano rispondenti alle disposizioni ed alle leggi vigenti in materia di sicurezza e di sanità e sempre che queste siano utilizzate per la realizzazione di attività coerenti con la destinazione d'uso dei locali.

È affidata alla cura degli utenti l'apertura e la chiusura dei locali assegnati.

Gli utenti dovranno gestire, relativamente agli spazi assegnati ad uso esclusivo, le manutenzioni ordinarie.

Esse dovranno essere eseguite nel rispetto delle regole dell'arte da personale qualificato ed abilitato.

Il C.I.P. potrà ispezionare, direttamente o con esperti appositamente autorizzati, i locali concessi in locazione, al fine di verificare il puntuale rispetto di tutte le clausole contrattuali.

ARTICOLO 11

(risoluzione del contratto di locazione transitoria)

Il mancato rispetto anche di una sola clausola del contratto di locazione transitoria e dei suoi allegati comporterà l'immediata rescissione del contratto, fermi restando a carico degli utenti gli oneri maturati e le responsabilità nei confronti dei propri dipendenti, fornitori e clienti.

Qualora si dovessero verificare atti con responsabilità civile o penale, il C.I.P. attiverà ogni più opportuna azione legale di tutela.

Il contratto con l'impresa verrà inoltre risolto per le seguenti cause:

- conceda a terzi e a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'utilizzo di quanto messo a sua disposizione;
- introduca nei locali del Centro beni o materiali vietati;
- decada dalle autorizzazioni, concessioni o licenze amministrative, inerenti l'attività svolta, rilasciate dagli enti competenti;
- sia dichiarata fallita o comunque ammessa ad altre procedure concorsuali;
- versi in grave stato di insolvenza attestato dall'avvenuto protesto di cambiali o assegni;
- a seguito di avviso da parte del C.I.P., non rimuova eventuali situazioni di pericolo che abbia determinato all'interno dei locali.

Allegati al presente regolamento: Modelli in fac-simile, presenti anche sul sito istituzionale del C.I.P. www.cipsassari.it

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE SASSARI

già **Consorzio A.S.I.**

Area Sviluppo Industriale Sassari-Porto Torres-Alghero

07100 SASSARI – Via M. Coppino, 18 – Centro Direzionale Corte Santa Maria –
tel. 079 219002 fax 079 217380

C.F. e Partita IVA 00124720905 07041

Alghero – Loc. San Marco Tel. 079 989 900 –

Porto Torres – Via Ponte Romano, 164 – Tel 079 516 008

e-mail: protocollo@pec.cipsassari.it casi@casi-sassari.it

www.cipsassari.it