Comune di Sermide

Allegato alla delibera di C.C.
n. 74 del 16.11.1998

INCUBATORE D'IMPRESA

REGOLAMENTO

- USO INCUBATORE E PARTI COMUNI
- UTILIZZO SALA CONVEGNI E AULA INFORMATICA

Fatto presente che il Comune di Sermide, tramite il Consorzio Enti Locali Mantovani per il Piano Progetti Integrati d'Area dell'Ostigliese, Oltrepo, Destra Secchia, avente sede ad Ostiglia, ha realizzato un progetto per la costruzione di Incubatori sul territorio del nostro Comune, finanziato parzialmente con contributo regionale stante la delibera di Giunta Regionale n. 45023 del 14.12.1993.

Dato atto che il Consiglio Regionale ha approvato nella seduta del 23.9.1993 il 2° aggiornamento al Piano Triennale 1989\1991 degli interventi di cui alla Legge Regionale 12\89 e successive modifiche e, fra i progetti su cui è stato concesso un contributo, risulta quello situato sul territorio del nostro Comune, in quanto l'intervento inizialmente proposto della realizzazione di Incubatori, è stato ritenuto conforme alle finalità fissate dal Consiglio Regionale che all'uopo ha stanziato un contributo di complessive £ 1.300.000.000=.

Fatto presente che il beneficiario di detto contributo è, stante la decisione del Consiglio Regionale succitato, il Consorzio per il Piano Integrato d'Area dell'Ostigliese – Oltrepo – Destra Secchia.

Che a seguito di ciò, con delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 21.10.1993, il nostro Comune ha provveduto ad approvare il progetto, piano finanziario, tempi di realizzazione e modalità di gestione di un intervento per la realizzazione sul territorio del Comune di Sermide, di incubatori per un costo totale di £ 3.149.300.000=.

Rilevato che su detta iniziativa la Giunta Regionale con provvedimento n. 45024 del 14.12.1993 ha approvato detto progetto concedendo sullo stesso al Consorzio per il Piano Progetti Integrati d'Area dell'Ostigliese, Oltrepo, Destra Secchia, un contributo di £ 1.300.000.000=

Che detta delibera regionale, nelle modalità attuative dell'intervento in argomento, espressamente prevedeva che:

- *La realizzazione dell'intervento sarà delegata dal Consorzio, in base al disposto di cui all'art. 4, comma 2, della Legge Regionale 12\89, al Comune mediante la sottoscrizione di una apposita convenzione*

- *La gestione delle attività presso l'incubatore sarà affidata dal Comune di Sermide all'Agenzia Innovazione e Sviluppo S.r.l. già operante sul territorio*

Ricordato che il Comune di Sermide ha provveduto con delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 20.12.1993 ad approvare la convenzione con il Consorzio per il Piano dei Progetti Integrati d'Area dell'Ostigliese, Oltrepo, Destra Secchia per la gestione del contributo ex Legge Regionale 12\89 concesso con delibera della Giunta Regionale n. 45024 del 14.12.1993.

Rilevato altresì che con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 28.1.1994 il Comune di Sermide ha approvato idonea convenzione con cui ha affidato all''Agenzia Innovazione e Sviluppo S.r.l. l'incarico della gestione dei servizi relativi alla realizzazione degli Incubatori nel Comune di Sermide.

Dato atto che si è provveduto a realizzare il progetto delle Unità Immobiliari destinati ad Incubatori di imprese e che il costo complessivo di detto intervento ammonta a £ 3.647.604.933= come risulta dalla delibera di Giunta Municipale n. 640 del 30.12.1997;

Rilevato altresì che con delibera di Giunta Municipale n. 557 del 13.10.1997 modificata con delibera di Giunta Municipale n. 625 del 30.12.1997 e con delibera di Giunta Municipale n. 83 del 20.4.1998, si è provveduto ad assegnare ad operatori economici spazi all'interno dell'immobile denominato "Incubatore d'impresa" per svolgere attività produttive.

Rilevato inoltre che con ulteriori delibere di Giunta Municipale n. 23 del 12.2.1998 e n. 50 del 10.3.1998, esecutive, si è provveduto ad assegnare all'interno di

detta struttura spazi destinati ad uffici ad operatori economici, ad un Istituto di Credito nonché all'Agenzia Innovazione e Sviluppo S.r.l. che ora ha la propria sede in questa struttura.

Rilevato che detta struttura viene assegnata ad operatori per lo svolgimento di attività produttive ed uffici e che vi sono parti comuni a tutti gli assegnatari.

Rilevato inoltre che all'interno della struttura vi è una Sala Convegni nonché una Sala di Informatica.

Fatto presente che con delibera di Giunta Municipale n. 124 del 20.6.1998 si è provveduto ad assegnare all'Agenzia Innovazione e Sviluppo S.r.l. una serie di servizi volti a favorire e coordinare lo svolgimento delle attività imprenditoriali nell'immobile stesso.

Ritenuto ora necessario fissare le norme per l'uso delle aree dell'Incubatore assegnate ai vari operatori nonché delle parti comuni e dell'utilizzo della Sala Convegni e della Sala di Informatica

SI STABILISCE QUANTO SEGUE

TITOLO 1

USO INCUBATORE E PARTI COMUNI

ART. 1.- Il presente regolamento d'uso è parte integrante del contratto di prestazione di servizi relativo ai locali facenti parte dell'edificio denominato "Incubatore d'Impresa" sito in Sermide (MN) via Enrico Mattei 14.

La sua osservanza è pertanto obbligatoria per tutti gli utenti, tanto in proprio che per eventuali aventi causa.

ART. 2.- L'edificio Incubatore d'Impresa attualmente si compone di

a) Spazi destinati alla reception ed a servizi al piano terra
b) Spazi destinati ad uffici e servizi al primo piano
c) Spazi destinati ad attività produttive al piano terra
d) Sala riunioni e convegni al primo piano
e) Laboratorio informatico al primo piano
f) Spazi destinati ad ambulatorio al primo piano

Fatte salve diverse destinazioni d'uso da decidersi da parte del proprietario Comune di Sermide.

ART. 3.- Tutti gli utenti sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato con reciproci rispetto e tolleranza, evitando ogni motivo di disturbo agli altri.

Ove sorga motivo di lagnanza e vi siano desideri da esporre gli utenti dovranno sempre rivolgersi all'Ufficio Tecnico comunale; i reclami o richieste devono essere sempre fatti per iscritto.

ART. 4.- Alle imprese utenti è consentito installare scritte, insegne pubblicitarie e tende o quant'altro possa essere ritenuto utile ai fini della propria immagine pubblicitaria, purché approvata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sermide.

Agli uffici è consentito esporre targhe nell'apposito spazio attrezzato, predisposto alla porta di accesso.

In ogni caso gli utenti dovranno, al momento dell'uscita dai locali, provvedere a loro spese e cura alla rimozione di dette scritte, insegne, targhe o altro, ed al ripristino delle pareti e delle strutture di supporto nella primitiva condizione.

ART. 5.- Costituisce diritto comune ed indivisibile per gli utenti degli uffici e dei laboratori l'uso dell'atrio di accesso alle scale, l'uso dei corridoi, l'uso delle scale che portano agli uffici.

Costituisce diritto comune ed indivisibile per gli utenti dei laboratori l'uso dei servizi igienici posti al piano terra e dell'area cortiva coperta e scoperta.

Costituisce diritto comune ed indivisibile per gli utenti degli uffici l'uso delle scale, dei pianerottoli, dei corridoi e dei servizi posti al primo piano.

ART. 6.- Ogni utente si impegna a regolare il termostato ambiente in modo tale da mantenere i locali, durante il periodo invernale, ad una temperatura di regime costante prossima ai 20° C, prevista nei calcoli termici di ciascuna unità, rinunciando ad un funzionamento di tipo intermittente, ai sensi della legge 373 del 30.4.1976, salve le eventuali limitazioni imposte da norme e decreti specifici diversi.

ART. 7.- Ogni utenti si obbliga ad impiegare apparecchi elettrici di qualsiasi natura e specie, provvisti di adeguati dispositivi di rifasamento e conformi alle normative vigenti; ove vengano eseguiti e/o integrati impianti, questi dovranno essere eseguiti da ditte abilitate e provvisti di regolari certificati di conformità.

ART. 8.- Le spese verranno ripartite:

a) A contatore: consumo acqua

b) In millesimi: spese di manutenzione ordinaria, spese di pulizia, di illuminazione, riscaldamento, raffreddamento, manutenzione ordinaria degli spazi comuni sia interni che esterni

c) In parti uguali: compenso all'amministratore eventualmente nominato.

ART. 8 BIS
CONSUMO ACQUA

a) Laboratori
   Contatore singolo per consumi interni fornito dal Comune di Sermide
   Contatore in entrata ai servizi piano terra per acqua calda e fredda

b) Uffici
   Contatore in entrata ai servizi del primo piano per acqua calda e fredda
   I Calcoli saranno eseguiti per differenza in rapporto ai consumi segnalati dal contatore principale:
   - per superficie e numero addetti delle aziende, nella misura rispettivamente del 50%, relativamente ai servizi del piano terra;
   - per superficie occupata gli uffici al primo piano
   - per singole utenze nei laboratori

RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO
I laboratori pagheranno quota a parte lettura contacalorie, installati all'ingresso di ogni singolo capannone; per quanto riguarda i servizi al piano terra in millesimi di laboratorio occupato e numero di addetti.
Gli uffici pagheranno in quota millesimale sulle spese generali.
Ancora uffici e laboratori pagheranno in millesimi per il riscaldamento o raffreddamento delle aree comuni.

ENERGIA ELETTRICA
I laboratori e gli uffici pagheranno direttamente l'energia elettrica.
I laboratori e gli uffici pagheranno in millesimi per l'energia consumata nelle parti comuni.

PULIZIE
Le spese di pulizia graveranno sulle aziende pro quota riferita ai servizi igienici al piano terra, al corridoio interno di collegamento tra i laboratori e della reception.

Gli uffici pagheranno pro quota per l'area reception, scale, corridoi e servizi igienici al primo piano.
Ogni singolo utente provvederà alle pulizie interne dei propri uffici e laboratori.
I costi gestionali della Sala Convegni e della sala informatica verranno calcolati sulla base dei metri quadrati di superficie, rimborsati dagli utilizzatori al Comune come quota d'uso.

ART. 9.- Le quote risultanti dal prospetto di ripartizione delle spese delle parti comuni e non predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale con periodicità trimestrale, dovranno essere versate dagli utenti stessi al Comune di Sermide, presso la Tesoreria Comunale o su c\c n. 11801461 entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della nota di addebito.

A fronte di ritardi superiori ai 30 giorni nel versamento delle spese, verranno applicati i tassi di legge.

ART. 10.- Nessun utente può sottrarsi alle spese gestionali ad esso competenti.

Tutte le spese saranno sempre interamente addebitate ad esso anche nel caso che le unità immobiliari restino dallo stesso inutilizzate.

Chi subentra nei diritti di un conduttore è obbligato solidalmente con questi al pagamento delle quote relative all'anno in corso e quello precedente.

ART. 11.- E' costituita l'Assemblea degli utenti e lcoatori dei locali denominati Incubatore d'Impresa.

L'Assemblea è composta dai titolari di contratti di locazioni o servizi, da un rappresentante dell'Agenzia Innovazione e Sviluppo e da n. 3 rappresentanti dell'Amministrazione Comunale.

ART. 12.- L'Assemblea degli utenti può nominare un amministratore su cui l'Amministrazione comunale dovrà esprimere il proprio gradimento o motivare il non gradimento, le cui funzioni, per quanto compatibili con il presente regolamento d'utenza e per analogia, sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131, 1133 del C.C..

L'Amministratore dura in carica un anno ed è rinnovabile.

Il suo compenso verrà fissato ad ogni assemblea annuale.

ART. 13.- Ogni anno dovrà essere convocata dall'amministratore o dal rappresentante dell'Amministrazione Comunale in caso di mancanza di amministratore, l'assemblea ordinaria per l'illustrazione e l'approvazione del rendiconto e del preventivo di esercizio, per la nomina dell'amministratore e per la fissazione del compenso del medesimo; ciò dovrà avvenire entro due mesi dalla fine di ogni esercizio finanziario con avviso scritto raccomandato da inviarsi a tutti i soggetti facenti parte dell'Assemblea, contenente la data ed il luogo della convocazione, almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

L'assemblea delibera con la maggioranza dei presenti, con la facoltà da parte di ciascun soggetto di farsi rappresentare per delega scritta da altro soggetto facente parte dell'Assemblea il quale non potrà avere più di una delega.

L'esercizio finanziario si chiude annualmente il 31 dicembre.

ART. 14.- Per quanto non espressamente specificato nei precedenti articoli e per quanto riguarda in particolare i rapporti fra il proprietario Comune di Sermide e gli utenti si farà riferimento alle norme di leggi vigenti in materia di prestazione di servizi (art. 1677 C.C.) ed in subordine agli usi e costumi in vigore nella provincia di Mantova.

TITOLO 2

UTILIZZO SALA CONVEGNI E AULA DI INFORMATICA

ART. 15.- All'interno dell'Incubatore d'Impresa è situata una sala convegni destinata all'esercizio di attività di carattere culturale, sociale ed economico, finalizzata ad ospitare convegni, seminari, corsi, incontri e manifestazioni di carattere culturale.

All'interno dell'Incubatore d'Impresa, sito in via E.Mattei è situata un'Aula di Informatica destinata ad essere utilizzata per scopi didattici culturali, per corsi di formazione, incontri informativi che richiedano l'uso di attrezzature informatiche.

E' fatto divieto di utilizzo della Sala Convegni e dell'Aula di Informatica per scopi diversi da quelli sopra citati.

ART. 16.- La Sala Convegni è a completa disposizione del Comune di Sermide e dei soggetti ospiti dell'Incubatore d'Impresa.

L'Aula di Informatica è a completa disposizione dell'Agenzia Innovazione e Sviluppo per la propria attività di Istituto, del Comune di Sermide e dei soggetti ospiti dell'Incubatore d'Impresa per attività di formazione ed informazione dei propri dipendenti.

La Sala Convegni e l'Aula di Informatica possono essere altresì utilizzate da soggetti esterni alla struttura previo assenso del Comune di Sermide e salvo il gradimento dell'Agenzia Innovazione e Sviluppo che comunicherà al Comune di Sermide detto utilizzo.

E' consentito l'utilizzo della Sala Convegni ad enti, Istituzioni, Associazioni sia pubbliche che private, ad Imprese ed in genere a tutti coloro che promuovono attività di tipo culturale, economico-sociale.

E' consentito altresì l'utilizzo dell'Aula di Informatica ad Enti, Istituzioni, Associazioni sia pubbliche che private, ad imprese, società per promuovere attività formativa, didattica, culturale, previa verifica disponibilità rispetto attività d'istituto dell'Agenzia Innovazione e Sviluppo e del Comune di Sermide.

ART. 17.- La Sala Convegni e l'Aula di Informatica sono a disposizione dei soggetti precedentemente indicati dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8,30 alle ore 17,30.

L'utilizzo nelle giornate di Sabato e Domenica o dalle ore 17.30 in poi devono essere autorizzate e concordate con il Comune di Sermide e l'Agenzia Innovazione e Sviluppo.

ART. 18.- Le richieste di utilizzo dalla Sala Convegni e dell'Aula di Informatica debbono essere presentate per iscritto all'Agenzia Innovazione e Sviluppo che per conoscenza le invierà al Comune di Sermide.

Tali richieste debbono essere redatte su appositi moduli disponibili presso gli uffici della Direzione dell'Agenzia Innovazione e Sviluppo.

ART. 19.- I soggetti utilizzatori della Sala Convegni e dell'Aula di Informatica sono tenuti a non svolgere attività diverse da quelle per le quali è stato richiesto l'utilizzo.

ART. 20.- Per tutto il periodo di utilizzo della Sala Convegni e dell'Aula di Informatica è necessaria la presenza continua di una persona di fiducia del soggetto utilizzatore il cui nominativo deve essere comunicato all'Agenzia Innovazione e Sviluppo all'atto della richiesta di utilizzo della Sala.

La persona designata sarà responsabile sia civilmente che penalmente del corretto ed adeguato utilizzo della struttura.

Il responsabile è tenuto a segnalare tempestivamente all'Agenzia Innovazione e Sviluppo gli eventuali danni arrecati.

ART. 21.- L'utilizzo della Sala Convegni e dell'Aula di Informatica comporta la responsabilità a carico degli utilizzatori per ogni danno che si verifichi agli impianti, servizi, pertinenze, sia che il danno sia imputabile agli stessi utilizzatori che a terzi ed a qualsiasi titolo.

Nel caso in cui un danno non venisse segnalato e\o segnalato con ritardo e non fosse possibile individuare il responsabile, la spesa sarà a carico dei soggetti utilizzatori della Sala Convegni e dell'Aula di Informatica.

Gli utilizzatori si obbligano a tenere sollevato ed indenne il Comune di Sermide, proprietario dell'immobile, e l'Agenzia Innovazione e Sviluppo da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare dall'uso improprio dei locali, degli impianti, nonché a risarcire a proprie cure e spese i danni a persone e cose che dovessero comunque verificarsi in dipendenza dell'utilizzo.

ART. 22.- Il Comune di Sermide e l'Agenzia Innovazione e Sviluppo si riservano il diritto di vietare l'utilizzo della Sala Convegni e dell'Aula di Informatica a tutti coloro che siano recidivi per infrazione delle presenti norme generali, delle quali non è ammissibile in alcun modo invocare l'ignoranza

ART. 23.- Fanno parte dell'Aula Informatica le seguenti attrezzature ed arredi:
n. 8 (otto) tavoli
n. 15 (quindici) sedie
n. 8 (otto) computer
n. 8 (otto) video
n. 1 (una) lavagna luminosa
n. 1 (una) lavagna a fogli mobili

di proprietà esclusiva dell'Agenzia Innovazione e Sviluppo

ART. 24.- Il Comune di Sermide per tutto il periodo dell'anno provvede alla pulizia e custodia della Sala Convegni e dell'Aula di Informatica, provvede alla manutenzione, alle spese di riscaldamento, luce, acqua, salvo poi provvedere al recupero delle stesse a carico dei soggetti utilizzatori ad eccezione dell'Agenzia Innovazione e Sviluppo.

Le tariffe per l'uso della **Sala Convegni** vengono così determinate:

- **Novembre-Aprile** per le ore diurne £ 30.000\h oltre IVA

  per le ore serali e festivi £ 50.000\h oltre IVA

- **Maggio-Ottobre** per le ore diurne £ 30.000\h oltre IVA

  Per le ore serali e festivi £ 40.000\h oltre IVA

Si precisa che il tempo di utilizzo della Sala Convegni non deve essere inferiore alle 2 ore.

I soggetti utilizzatori della Sala Convegni dovranno versare presso la Tesoreria Comunale o mediante versamento su c.c.b. n. 11801461 l'importo dovuto per l'utilizzo della Sala Convegni prima che detto utilizzo avvenga.

Le Tariffe per l'uso **dell'Aula di Informatica** vengono così determinate:

- **Novembre-Aprile** per le ore diurne £ 80.000\h oltre IVA
  Di cui £ 60.000= da versare all'Agenzia Innovazione e Sviluppo per utilizzo attrezzature

  Per le ore serali e festivi £ 100.000\h oltre IVA
  Di cui £ 60.000= da versare all'Agenzia Innovazione e Sviluppo per utilizzo attrezzature

- **Maggio-Ottobre** per le ore diurne £ 80.000\h
  Di cui £ 60.000= da versare all'Agenzia oltre IVA
  Innovazione e Sviluppo per utilizzo attrezzature

  Per le ore serali e festivi £ 90.000\h
  Di cui £ 60.000= da versare all'Agenzia oltre IVA
  Innovazione e Sviluppo per utilizzo attrezzature

I soggetti utilizzatore dell'Aula di Informatica dovranno versare le somme spettanti al Comune presso la Tesoreria Comunale o mediante c.c.p. di Tesoreria n. 11801461 prima dell'utilizzo dell'aula.

Le somme spettanti all'Agenzia Innovazione e Sviluppo saranno versate direttamente all'Agenzia stessa.

Il Comune di Sermide e l'Agenzia Innovazione e Sviluppo di riservano la possibilità, mediante appositi provvedimenti, di aggiornare dette tariffe con periodicità annuale.