



COMUNE DI MULAZZO

PROVINCIA DI MASSA CARRARA
VIA DELLA LIBERAZIONE, 10 - 54026 MULAZZO (MS)
Tel. 0187 4390111

REGOLAMENTO DELL'INCUBATORE D'IMPRESSE "START UP HOUSE" E DELLO SPAZIO COWORKING

Sito nel Palazzo Comunale

In Via della Liberazione 10, 54026 Località Arpiola - Mulazzo

*Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28 settembre 2017
Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 10 ottobre 2018*

Sommario

Titolo I - NORME GENERALI	3
Art. 1 Oggetto	3
Art. 2 Obiettivi dell'Incubatore "Start up House" e spazio coworking	3
Art. 3 Destinatari	3
Art. 4 Insediamento nell'incubatore o del coworker.....	4
Art. 5 Durata dell'assegnazione	4
Art. 6 Corrispettivo	4
Titolo II - MODALITA' DI AMMISSIONE ALL'INCUBATORE O AL PROFESSIONISTA.....	4
Art. 7 Tipologie di imprese e professionisti ammissibili	4
Art. 8 Domanda di ammissione	5
Art. 9 Documentazione obbligatoria	5
Art. 10 Criteri di ammissione per gli spazi di incubatore di impresa.....	6
Art. 11 Criteri di valutazione delle domande per gli spazi di incubatore di impresa	6
Titolo III - MODALITA' DI UTILIZZO DELL'INCUBATORE E SPAZIO COOWORKING	7
Art. 12 Servizi disponibili nell'incubatore e spazio coworking	7
Art. 13 Modalità di utilizzo degli spazi e relative responsabilità.....	7
Art. 14 Obblighi a carico dell'assegnatario	8
Art. 15 Divieti	8
Art. 16 Controlli.....	9
Art. 17 Revoca della concessione	9
Art. 18 Privacy	9
Art. 19 Entrata in vigore.....	9

Titolo I - NORME GENERALI

Art. 1 Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina l'utilizzo dell'incubatore per imprese e dello spazio coworking sito a Mulazzo nel Palazzo Comunale, in Via della Liberazione, 10, 54026 Località Arpiola.
2. La struttura comprende n. 6 (sei) moduli da assegnare in concessione con superfici variabili tra mq. 13,91 a mq. 17,97, consistenti in n. 6 postazioni di lavoro;
3. Tre dei sei moduli sono assegnato al coworking.
4. Uno dei tre moduli assegnati alle start up è assegnato prioritariamente ad un'impresa femminile e/o giovanile. Per impresa "femminile" si intende quelle in cui la maggioranza dei soci sia composta da donne e per "giovanile" si intende l'impresa il cui titolare o legale rappresentante rientri nella fascia d'età fino a 40 anni e quelle in cui la maggioranza dei soci rientri nella predetta fascia, indipendentemente dal settore produttivo.
5. Oltre ai 6 moduli anzidetti, dotati di servizi igienici, spogliatoio e magazzino in comune, sono messi a disposizione due spazi multifunzionali da gestire su prenotazione tra cui una sala comune per convegni di 17,10 mq e una sala riunioni di 20 mq, nonché la sala consiliare da destinare a meeting, workshop, presentazioni, convegni.
6. La gestione dei locali sopra descritti potrà essere assegnata ad un'associazione o un'impresa (da ora in poi Gestore) con atto di Giunta Comunale, nel rispetto della normativa relativa agli affidamenti. Il Gestore si dovrà attenere alle disposizioni di detto regolamento e alle indicazioni contenute nell'atto di affidamento.

Art. 2 Obiettivi dell'Incubatore "Start up House" e spazio coworking

1. L'incubatore è volto a promuovere, supportare ed agevolare la nascita e la crescita di imprese, mettendo a disposizione idonei locali e servizi.
2. Lo spazio coworking ha come obiettivo quello di mettere a disposizione dei professionisti, o di altri soggetti, uno spazio comune per lavorare abbattendo i costi di gestione di un ufficio.
3. L'incubatore di imprese e lo spazio coworking del Comune di Mulazzo hanno l'obiettivo di promuovere lo sviluppo della cultura imprenditoriale, dell'occupazione e del reddito, a supporto ed integrazione delle più ampie strategie di sviluppo regionale. A tal fine la gestione dell'incubatore e dello spazio coworking dovrà privilegiare, nella fornitura dei servizi descritti negli articoli che seguono, il coinvolgimento delle realtà istituzionali, sociali ed economiche locali e non solo.

Art. 3 Destinatari

1. I fruitori dell'incubatore, che possono utilizzare i locali solo come sede provvisoria delle imprese, possono essere:
 - Le nuove imprese. Per nuova impresa, ditta individuale o società, si intende quella costituita non precedentemente a diciotto mesi dalla data di presentazione della domanda di ammissione all'incubatore e il cui titolare o la cui compagine sociale sia rappresentata o composta da persone fisiche che non abbiano partecipazioni di controllo in altre imprese che svolgano analoghe attività.
 - I soggetti che intendano promuovere nuove imprese, ditta individuale o società, sempre che nel termine di 30 giorni dall'ammissione si iscrivano al Registro delle Imprese.
2. I fruitori dello spazio coworking sono professionisti così come descritti al successivo articolo 7.
3. Le iniziative devono risultare compatibili, nell'ambito dell'incubatore e dello spazio coworking, ai sensi delle leggi, dei regolamenti e delle vigenti norme in materia di attività produttive e di urbanistica.

Art. 4 Insediamento nell'incubatore o del coworker

1. Il rapporto tra l'impresa assegnataria, o tra il soggetto che utilizza gli spazi di coworker e il Comune di Mulazzo (o il Gestore) dovrà essere regolamentato con un contratto. Tale contratto, che non può essere ceduto a terzi, richiama e dettaglia le regole in tema di:
 - utilizzo degli spazi;
 - comportamento all'interno dell'incubatore o dello spazio coworking;
 - canone e relative modalità di pagamento;
 - obblighi a carico dell'assegnatario.

Art. 5 Durata dell'assegnazione

1. Il periodo di permanenza delle neo-imprese nell'incubatore è di 12 (dodici) mesi eventualmente prorogabile fino ad altri 12 mesi, a seguito di opportuna valutazione da parte del Comune o del Gestore che prenderà in esame le motivazioni della richiesta. I termini saranno fissati nel contratto di prestazione di servizi ove sarà anche prevista la possibilità di recesso anticipata da parte dell'assegnatario, con un preavviso di 6 mesi.
2. Il periodo di permanenza per il coworking è di 12 (dodici) mesi eventualmente prorogabile, a seguito di opportuna valutazione da parte del Comune, o del Gestore, che valuterà le motivazioni della richiesta. I termini saranno fissati nel contratto di prestazione di servizi ove sarà anche prevista la possibilità di recesso anticipata da parte dell'assegnatario, con un preavviso di 3 mesi.

Art. 6 Corrispettivo

1. Il corrispettivo annuo per l'assegnazione di ciascun modulo destinato alle start-up o al coworking è determinato in relazione alla misura dello spazio assegnato che ha un costo di € 5,50/mq I.V.A. vigente esclusa, oltre alle spese per le utenze di cui all'art. 12. Tale valore potrà essere modificato con delibera di Giunta Comunale.
2. Il pagamento del corrispettivo annuo potrà essere effettuato in unica soluzione, entro la fine del secondo trimestre dall'insediamento ovvero in rate mensili o trimestrali anticipate; le modalità di pagamento saranno indicate nel contratto di assegnazione.
3. Il mancato e/o ritardato pagamento della quota e degli accessori, anche parziali, nei termini contrattuali, comporterà la risoluzione di diritto del contratto di assegnazione con l'obbligo dell'assegnatario di rilasciare immediatamente i locali concessi in uso.

Titolo II - MODALITA' DI AMMISSIONE ALL'INCUBATORE O AL PROFESSIONISTA

Art. 7 Tipologie di imprese e professionisti ammissibili

1. Per gli spazi di incubatore di impresa sono ammissibili le iniziative di sostegno alla produzione e di servizi, provenienti in primo luogo da cittadini residenti nel Comune di Mulazzo operanti e/o che intendono operare nei seguenti settori produttivi:
 - Sistema moda e design nel suo complesso;
 - Mobile ed arredamento;
 - Valorizzazione beni culturali, artistici ed archeologici;
 - Comunicazione (grafica, promozione pubblicitaria, stampa, cartotecnica, insegnistica, editoria, immagine: fotografi, cine e video-operatori), web ed informatica, Information Communication Technology (Ict).

- Ricerca, innovazione e sviluppo tecnologico;
 - Aziende nel campo del digitale, che si occupino di sviluppo, ricerca, supporto e servizio;
 - Imprese del settore delle energie rinnovabili;
 - Turismo/turismo sociale.
2. Per gli spazi di coworking possono presentare domanda coloro che svolgono attività libero professionale (con o senza P.Iva) da non più di 48 mesi antecedenti la data di presentazione della domanda, oppure altri soggetti che ne facciano richiesta. In particolare verrà data la priorità a:
- Professionisti del terziario avanzato che sviluppano prodotti o servizi con interessanti ricadute sulle PMI;
 - Professionisti del settore ICT;
 - Professionisti nel settore turistico e culturale;
 - Professionisti del settore ingegneristico e dei servizi;
 - Professionisti del settore delle energie rinnovabili.

Art. 8 Domanda di ammissione

1. I soggetti interessati devono presentare la domanda di ammissione unitamente a dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445.
2. Nella domanda di ammissione dovrà essere attestato il possesso dei requisiti necessari.
3. Le domande dovranno essere trasmesse via pec oppure consegnate all'Ufficio Protocollo del Comune o all'indirizzo indicato dal Gestore in caso di affidamento all'esterno.
4. In prima applicazione del Regolamento, i soggetti interessati dovranno far pervenire la richiesta di assegnazione del locale entro la data che sarà indicata in apposito bando.
5. I locali saranno assegnati secondo l'ordine di graduatoria redatta sulla base dei criteri indicati negli articoli successivi.

Art. 9 Documentazione obbligatoria

1. Le domande di assegnazione dovranno contenere tutti i dati dei richiedenti ed inoltre dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:
 - a. per le imprese costituenti, (ditta individuale o società):
 - Relazione tecnica contenente una sintesi della proposta progettuale ed una descrizione dell'iniziativa imprenditoriale;
 - curriculum vitae del titolare o dei soci della ditta costituenda;
 - dichiarazione d'impegno a stabilire la propria sede legale all'interno del territorio del Comune di Mulazzo una volta lasciati una volta terminata l'assegnazione del modulo di start-up.
 - b. per le imprese già costituite (ditta individuali o società):
 - relazione tecnica contenente una sintesi della proposta progettuale ed una descrizione dell'iniziativa imprenditoriale;
 - dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 lett. c del D.P.R. n. 28/12/2000 n. 445 relativa all'iscrizione alla camera di commercio;
 - visura camerale;
 - atto costitutivo, statuto ed elenco dei soci (in caso di società);
 - curriculum vitae del titolare o dei soci o legale rappresentate, con indicazione delle pregresse esperienze imprenditoriali e/o di lavoro autonomo e/o dipendente;
 - documentazione antimafia;

- dichiarazione di presa visione e impegno di attenersi al codice di comportamento comunale reperibile sul sito istituzionale dell'Ente.
- C. per i professionisti che richiedono gli spazi di coworking:
- l'eventuale iscrizione ad un albo o elenco;
 - dichiarazione di presa visione e impegno di attenersi al codice di comportamento comunale reperibile sul sito istituzionale dell'Ente.
2. Sarà facoltà dell'ufficio istruttore procedere al controllo sulla veridicità delle dichiarazioni e, ferme restando le sanzioni penali di cui all'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, escludere il richiedente in caso di dichiarazione non veritiera.

Art. 10 Criteri di ammissione per gli spazi di incubatore di impresa

1. Alla data di presentazione della domanda, i richiedenti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:
- per le imprese costituenti (ditta o società):
 - a) volontà di installare la sede legale o unità locale dell'impresa nel Comune di Mulazzo;
 - per le imprese già costituite, (ditta o società):
 - a) sede legale o unità locale nel Comune di Mulazzo;
 - b) iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Massa Carrara;
 - c) non avere in corso procedure di fallimento o altre procedure concorsuali;
 - d) regolarità nei pagamenti contributivi, assicurativi e previdenziali e imposte e tasse;
 - e) non avere riportato misure di prevenzione di cui alla normativa antimafia.
2. Non possono essere ammesse le imprese che al momento della domanda:
- a) non siano in regola con il pagamento di imposte e tasse;
 - b) non rispettino i contratti collettivi di lavoro o gli obblighi previdenziali, assistenziali e assicurativi;
 - c) non seguano le prescrizioni in materia ambientale, di sicurezza ed igiene nei luoghi di lavoro.

Art. 11 Criteri di valutazione delle domande per gli spazi di incubatore di impresa

1. La valutazione delle domande di assegnazione dei locali sarà effettuata da apposita commissione tecnica all'uopo nominata dal responsabile competente e costituita da tre membri, tra i dipendenti del Comune di Mulazzo.
2. Per l'assegnazione dei moduli, nel caso di più richieste ammissibili, la Commissione si atterrà ai seguenti parametri di valutazione:
- Validità del progetto per quanto riguarda la sostenibilità economico-finanziaria;
 - Valorizzazione delle risorse culturali, ambientali, enogastronomiche del territorio della Lunigiana, servizi per lo sviluppo e la competitività delle imprese;
 - Settore di attività ad alto contenuto innovativo;
 - Impresa femminile ;
 - Età inferiore ai 40 anni del titolare di impresa o della media dell'età dei soci;
3. Per l'assegnazione delle postazioni di co-working la Commissione si atterrà ai seguenti parametri di valutazione:
- Coerenza con le peculiarità storiche, ambientali e enogastronomiche del territorio, servizi per lo sviluppo e la competitività delle imprese (vedi anche art. 7);
 - Attività ad alto contenuto innovativo;
 - P.Iva costituite non oltre i 48 mesi;
 - Età inferiore ai 40 anni.

Titolo III - MODALITA' DI UTILIZZO DELL'INCUBATORE E SPAZIO COWORKING

Art. 12 Servizi disponibili nell'incubatore e spazio coworking

1. Le imprese assegnatarie verranno ammesse nell'incubatore e dello spazio coworking usufruiranno dei benefici di seguito indicati. I servizi oggetto del contratto riguarderanno in particolare l'uso esclusivo o in coworking di un locale dietro versamento del corrispettivo annuale di cui all'art. 6.
2. Gli spazi di insediamento delle attività sono dotati di impianto elettrico, idrico, telefonico, cablaggio di rete, allacciamento internet, riscaldamento.
3. Tutte le spese relative alle utenze elettriche, idriche, telefoniche ed internet comprese quelle di attivazione dei servizi saranno integralmente a carico degli assegnatari e rimosse dal Comune o dal Gestore. La ripartizione avverrà con i seguenti criteri: numero degli occupanti il locale, superficie del locale. La somma dei parametri così ottenuti verrà rapportata ai costi da suddividere.
4. La manutenzione ordinaria dei locali nonché la relativa pulizia saranno a carico degli assegnatari e rimosse dal Comune o dal Gestore che si occuperanno della gestione di tali servizi; la manutenzione straordinaria sarà a carico del Comune.
5. E' fatto divieto di apportare migliorie o addizioni al locale assegnato salvo espressa autorizzazione del Comune. Le eventuali migliorie autorizzate non daranno luogo al riconoscimento di alcun indennizzo da parte del Comune.

Art. 13 Modalità di utilizzo degli spazi e relative responsabilità

1. L'utilizzatore dovrà usufruire gli spazi ed i servizi in modo conforme alle leggi vigenti effettivamente ed esclusivamente per lo svolgimento delle proprie attività, dichiarate nella richiesta di assegnazione e a sottoporre all'approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale qualunque variazione delle attività o della ragione sociale dell'impresa.
2. L'utilizzatore risponde *in toto* della regolarità delle proprie attività, nonché della idoneità dei locali ed attrezzature in utilizzo, in base alle vigenti normative generali, relative alle specifiche attività svolte. L'utilizzatore esonera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità circa le conseguenze di un uso improprio o irregolare degli spazi e dei servizi concessi. In ogni caso, L'utilizzatore risponde personalmente ed in proprio di tutti i danni derivanti, direttamente e/o indirettamente, a persone e/o cose, dall'utilizzo, esclusivo o comune, degli spazi, dei beni, degli impianti, delle attrezzature e dei servizi messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale e di quelli di proprietà della stessa impresa, esonerando espressamente da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale.
3. L'utilizzatore è inoltre, responsabile della custodia degli spazi concessi e si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la sicurezza di persone e/o cose; inoltre, sarà tenuta in ogni caso a risarcire

tutti gli eventuali danni da essa cagionati alle strutture di cui sopra. L'utilizzatore esonera espressamente l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che possano derivare da fatto doloso o colposo dei propri dipendenti o dei terzi in genere. Inoltre, l'Amministrazione Comunale è espressamente esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione e/o sospensione anche parziale di tutti o parte dei servizi offerti verificatasi per qualunque causa e/o ragione, senza che l'impresa possa pretendere indennizzo alcuno nonché esigere il risarcimento del danno arrecato all'impresa o al professionista.

4. L'Amministrazione Comunale è altresì espressamente esonerata da ogni responsabilità per:
- danni derivanti da incendio, danneggiamento e furto dei beni ed attrezzature di proprietà dell'impresa e lasciati nell'incubatore;
 - danni e infortuni a persone all'interno dell'incubatore, derivanti direttamente e indirettamente dall'utilizzo esclusivo e comune di spazi, beni, impianti e servizi messi a disposizione e di quelli di proprietà dell'impresa.

Art. 14 Obblighi a carico dell'assegnatario

1. L'utilizzatore è obbligato:

- a rispettare e far rispettare il presente Regolamento ai propri dipendenti e collaboratori e a tutti coloro che, in ragione della loro attività, vengono a contatto con la stessa all'interno dell'incubatore;
- in caso di incubatore d'impresa a non variare la propria attività sulla base di quanto dichiarato nel progetto d'impresa ed, eventualmente, a sottoporre all'approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale, previa idonea motivazione, qualunque variazione delle attività o dell'impresa o delle persone dei soci e/o titolari;
- ad osservare per lo spazio concesso in uso, tutte le prescrizioni di leggi in tema di tutela ambientale (emissioni atmosferiche, rumori, smaltimento rifiuti etc.); in materia di salubrità, sicurezza, igiene del posto di lavoro e di prevenzione degli infortuni sul lavoro; in particolare, ad adempiere a tutte le prescrizioni stabilite in materia dal D.Lgs n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresa la nomina, a propria cura e spese, di un Responsabile e Rappresentante della Sicurezza e dell'Igiene del Lavoro; il rispetto in materia di contratti di licenza d'uso software come da normativa sui diritti d'autore L. 633/41 e successive modifiche;
- a far ispezionare, in qualunque momento, i locali concessi in uso esclusivo e/o comune all'Amministrazione Comunale, al Gestore, nonché a persone e/o enti dalla stessa incaricati;
- a consentire l'intervento di ditte e/o persone incaricate dall'Amministrazione Comunale per gli interventi di manutenzione straordinaria e/o per altri lavori;
- alla custodia, manutenzione, pulizia della propria postazione;
- a stipulare ed esibire al momento della sottoscrizione del contratto le polizze assicurative necessarie per coprire i rischi individuati nel precedente art. 13;
- a tenere un comportamento tale da arrecare il minor disturbo possibile e/o danni alle altre imprese inserite nell'incubatore;
- a cooperare con il Comune e con le altre imprese, per la migliore gestione dell'incubatore.

Art. 15 Divieti

1. È fatto espresso divieto all'impresa di:

- concedere in uso, locazione, comodato o tramite altra forma di godimento, anche parziale e in forma gratuita, i locali alla stessa assegnati, pena la revoca immediata dei benefici previsti nel

presente regolamento e la risoluzione del contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento dei danni causati;

- introdurre nei locali concessi in uso e/o comuni carburanti, armi, materiale esplosivo o comunque pericoloso ai fini dell'incolumità delle persone e delle cose e nocivo per la salute, nonché animali, apparecchi con emissione di rumori superiori ai limiti stabiliti dalle leggi vigenti, materiali o macchinari con peso tale da danneggiare il pavimento e beni non commerciali per legge;
- consentire a terzi l'utilizzo o l'accesso, a qualsiasi titolo, agli spazi, impianti, attrezzature messi a sua disposizione;
- svolgere l'attività in modo non conforme alle disposizioni di legge; apportare modifiche ai locali assegnati senza autorizzazione;
- utilizzare il locale per scopi non riconducibili alle attività imprenditoriali.

Art. 16 Controlli

1. Il Comune e il Gestore potrà effettuare in qualsiasi momento, anche attraverso propri delegati, controlli, ispezioni e sopralluoghi, finalizzati ad accertare la regolarità dell'iniziativa agevolata nonché la conformità della stessa alle finalità per le quali sono state concesse le agevolazioni.

Art. 17 Revoca della concessione

1. La revoca della concessione di cui al presente regolamento potrà essere decisa dall'Amministrazione comunale o dal Gestore qualora il beneficiario:
 - abbia sottoscritto dichiarazioni o abbia prodotto documenti risultanti non veritieri;
 - non abbia rispettato il Regolamento e il contratto di assegnazione;
 - non abbia versato il corrispettivo nei tempi stabiliti dal contratto;
 - non abbia avviato l'attività produttiva entro 6 (sei) mesi.

Art. 18 Privacy

1. Le notizie di qualsiasi natura comunque acquisite nello svolgimento delle attività di cui al presente regolamento saranno trattate nel rispetto della normativa prevista dal D.Lgs. 196/2003, "Codice sulla Privacy" e successive modifiche e integrazioni.
2. In relazione a quanto disposto dalla legge 196/2003, i dati forniti dalle imprese o dalle persone fisiche che presentano domanda di ammissione possono essere oggetto dei trattamenti di cui alla legge precitata, svolti con supporti cartacei o informatici.
3. I suddetti dati personali potranno essere trattati dal Comune o dal Gestore che assume il ruolo di "Titolare" e "Responsabile" del trattamento, anche ai fini degli adempimenti di monitoraggio, statistiche e valutazione previsti dal Progetto.

Art. 19 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio da effettuarsi dopo che la deliberazione di approvazione sia divenuta esecutiva.
2. Il regolamento verrà pubblicato nel sito istituzionale dell'Ente.