



COMUNE DI DONORI

Provincia del Sud Sardegna

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE
DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE FACENTI
PARTE DELL'INCUBATORE D'IMPRESA,
SITO NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
LOCALITÀ IS ARENAS**

Approvato con D.C.C. n. 16 del 21.06.2024



Art. 1 - OGGETTO

Art. 2 - UTILIZZAZIONE DEI LOCALI

Art. 3 - SOGGETTI AMMESSI

Art. 4 - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

Art. 5 - ISTRUTTORIA ISTANZE PERVENUTE

Art. 6 - ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Art. 7 - APPROVAZIONE DEGLI ESITI ISTRUTTORI

Art. 8 - SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Art. 9 - DURATA DEL CONTRATTO

Art. 10 - CANONE DI LOCAZIONE

Art. 11 - ONERI E RESPONSABILITA' A CARICO DEL LOCATARIO

Art. 12 - INTERVENTI MIGLIORATIVI

Art. 13 - CAUZIONI E POLIZZE ASSICURATIVE

Art. 14 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Art. 15 - RECESSO

Art. 16 - NORME FINALI

Art. 17 - DEROGHE CONTRATTUALI



ART 1. OGGETTO

Il presente regolamento disciplina la locazione di locali destinati ad attività produttive di proprietà comunale facenti parte dell'incubatore d'impresa sito nel Piano per gli Insempiamenti Produttivi (PIP) del Comune di Donori, in Località Is Arenas, approvato a termine di Legge.

ART 2. UTILIZZAZIONE DEI LOCALI

Nell'incubatore è consentito l'insediamento di imprese a carattere manifatturiero, industriale, artigianale, commerciale e l'esercizio di attività di servizi ad esclusione di quelle attività che risultino particolarmente inquinanti, nocive, moleste ed insalubri nonché le iniziative imprenditoriali riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco.

In particolare a titolo esemplificativo possono essere esercitate le seguenti attività:

- Artigianali-produttive e di assemblaggio;
- industriali;
- commerciali;
- di produzione di servizi.

Secondo le specificazioni che seguono:

ARTIGIANALI-PRODUTTIVE

attività di produzione in loco, manuale e/o meccanica, di manufatti in genere, derivanti dalla lavorazione di:

- legno
- ferro
- alluminio
- vetro
- pellami
- cuoio
- argilla
- cemento
- marmo
- tessuti
- altri materiali di trasformazione in prodotti artigianali.

Sono inoltre comprese nella presente categoria le attività di

- meccanico
- carrozziere
- fornaio
- sarto
- pasticciere
- gelataio
- di produzione di cosmetici di protesi e di restauro in genere
- trasformazione di prodotti agricoli e vendita.

ASSEMBLAGGIO

attività in loco, manuale e/o meccanica, di idraulica, termica, elettricità, informatica e impiantistica in genere.

INDUSTRIALI

attività ricomprese nella classe C del codice ATECO 2007, in particolare, abbiano quale prevalente oggetto la produzione, trasformazione, lavorazioni e assemblaggio di materiali, manufatti e beni



anche di consumo.

COMMERCIALI

vendita all'ingrosso e al dettaglio di beni compresi i generi alimentari di largo e generale consumo.

DI PRODUZIONE DI SERVIZI

Attività di servizi in genere escluse le attività di mero deposito.

ART 3. SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a presentare istanza per l'ottenimento della concessione in locazione dei locali di cui all'oggetto i soggetti giuridici costituiti o costituendi comprese le ditte individuali di seguito definiti:

1. Piccole e medie imprese industriali, artigianali e di servizi;
2. Cooperative;
3. Consorzi.

in possesso dei requisiti di partecipazione che verranno successivamente definiti nel bando e che intendono avviare una nuova attività o trasferire la propria sede legale e operativa, o solo operativa.

In via generale i soggetti ammissibili dovranno trovarsi nelle seguenti condizioni:

- a) essere nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essere in stato di scioglimento o liquidazione volontaria e non essere sottoposti a procedure concorsuali;
- b) operare nel rispetto delle vigenti norme edilizie ed urbanistiche, di sicurezza sul lavoro, sulla prevenzione degli infortuni e sulla salvaguardia dell'ambiente e dei contratti collettivi nazionali del settore di riferimento.

Non saranno ammessi ovvero esclusi dal presentare istanza per l'ottenimento della concessione in locazione:

i soggetti di cui in elenco al presente articolo, (compresi soci con quote minoritarie facenti parte di Società a Responsabilità Limitata), i quali abbiano avuto precedenti contratti di simile natura conclusasi negativamente con l'Amministrazione precedente ovvero con altre Amministrazioni;

ART 4. ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

I soggetti proponenti interessati alla locazione dei succitati locali dovranno produrre idonea istanza di partecipazione entro i termini fissati e secondo le modalità previste nel presente regolamento e nel Bando di attuazione.

Le istanze, redatte esclusivamente utilizzando la modulistica prevista dal Bando, devono essere compilate in ogni loro parte e accompagnate dalla documentazione obbligatoria prevista dal medesimo.

Sarà ammessa la presentazione, da parte dello stesso soggetto giuridico, di un'unica istanza di partecipazione relativa ad un solo locale.

ART 5. ISTRUTTORIA ISTANZE PERVENUTE

L'istruttoria delle istanze pervenute verrà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale che avrà il compito di accertare la regolarità e la completezza della documentazione prevista.

Successivamente all'istruttoria le domande verranno sottoposte all'esame di una Commissione che avrà il compito di procedere all'assegnazione dei punteggi necessari per la formazione della graduatoria provvisoria.

La composizione della Commissione è la medesima utilizzata per l'assegnazione dei lotti PIP.

La partecipazione ai lavori della Commissione è resa in forma gratuita.

Può assistere alle riunioni della Commissione il Sindaco o un suo delegato.

**ART 6. ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

Per la definizione della graduatoria saranno attribuiti dei punteggi, a ciascuna istanza ritenuta ammissibile, sulla base dei seguenti criteri prioritari da valutarsi in via generale secondo i seguenti indicatori:

INDICATORI	PUNTEGGI
insediamento di una nuova attività lavorativa	2
insediamento di una nuova attività lavorativa avviata da giovani, emigrati sardi di rientro, fuori-usciti dal mondo del lavoro, imprese femminili	1
Imprese esistenti che svolgono la propria attività nel Comune di Donori in strutture locate	5
Imprese esistenti che svolgono la propria attività in uno dei Comuni dell'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano in strutture locate	3
Imprese esistenti che svolgono la propria attività in altri Comuni in strutture locate	2
trasferimento a Donori della sede operativa di attività lavorativa in capo a imprenditori locali attualmente dislocata in altri Comuni	3
coerenza dei requisiti di professionalità del partecipante con il progetto proposto	2
precedenti esperienze maturate in attività riconducibili a quelle del progetto imprenditoriale per il quale si chiede la locazione, debitamente referenziate e documentate, svolte dal titolare o legale rappresentante o dal direttore tecnico dell'impresa	3
Valutazione del progetto imprenditoriale:	
<i>Progetto imprenditoriale già finanziato e in fase di start-up (anche autofinanziato – debitamente documentato), ovvero iniziativa economica in atto</i>	5
<i>Progetto imprenditoriale per il quale è in corso di emissione il relativo atto di finanziamento</i>	4
<i>Progetto imprenditoriale per il quale è in corso l'istruttoria da parte dell'Istituto di credito o agente finanziario</i>	2
<i>Progetto imprenditoriale per il quale non sia stata avviata alcuna procedura di acquisizione di finanziamento dell'iniziativa e non vi sia alcuna garanzia di copertura finanziaria anche sotto forma di autofinanziamento</i>	0
Settore di intervento - appartenenza dell'attività a settori non presenti nell'ambito del territorio Comunale	3

A parità di punteggio prevale l'ordine di presentazione.

Si precisa che:

- Si considerano “giovani” coloro di età compresa tra i 18 e i 35 anni; per le società si considera l'età media dei soci che non può superare i 35 anni.
- Sono “emigrati sardi di rientro” coloro che, nati in Sardegna sono attualmente residenti altrove, si impegnano a rientrarvi per la realizzazione o trasferimento del progetto imprenditoriale.
- Sono “fuori- usciti dal mondo del lavoro” coloro che possono dimostrare con apposito provvedimento di essere stati licenziati.
- Si considerano “imprese femminili”:
 - imprese individuali gestite da donne
 - società cooperative o di persone costituite per almeno il 60% da donne;
 - società di capitali le cui quote di partecipazione siano, per almeno 2/3, in possesso di donne e il Consiglio di amministrazione sia costituito per 2/3 da donne;
 - altre imprese, consorzi le cui quote siano possedute per almeno il 60% da donne.
- Il progetto imprenditoriale dovrà essere esplicitato in apposita relazione tecnico-illustrativa dell'attività lavorativa da esercitare.



- Il punteggio complessivo risulterà dalla somma dei punteggi attribuiti ad ogni singolo indicatore definiti nel bando.

ART 7. APPROVAZIONE DEGLI ESITI ISTRUTTORI

Assegnati i punteggi la commissione rimetterà gli atti al Responsabile dell'Area Tecnica che procederà all'approvazione della graduatoria provvisoria.

L'assegnazione spetterà ai concorrenti che in ordine avranno ottenuto il punteggio complessivo più elevato sino ad esaurimento del numero dei locali da locare.

La graduatoria provvisoria è pubblicata **per 30 giorni** all'Albo Pretorio on line, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito dai concorrenti, e ne è data notizia sul sito istituzionale dell'Ente. I concorrenti in possesso di posta certificata saranno informati dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria anche a mezzo posta certificata. Entro gli stessi termini i concorrenti di cui sopra possono presentare osservazioni o opposizioni allegando eventuali documenti a sostegno delle loro osservazioni; non sono ammessi documenti integrativi che i concorrenti avrebbero dovuto presentare o autocertificare nei termini previsti dal bando.

La commissione esamina le osservazioni ed, eventualmente, modifica l'assegnazione del punteggio. La graduatoria definitiva verrà approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica ed ufficializzata con le stesse modalità seguite per la graduatoria provvisoria.

La pubblicazione della graduatoria definitiva dovrà avvenire entro e non oltre centottanta giorni dalla scadenza del termine previsto per la presentazione delle istanze di partecipazione. Il termine è prorogabile una volta sola con provvedimento motivato.

ART 8. SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

La stipulazione del contratto di locazione deve aver luogo entro 60 giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria definitiva all'Albo pretorio on-line e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione Comunale nell'avviso di invito alla sottoscrizione inviato dal competente ufficio. A tale data i soggetti giuridici costituenti dovranno essere regolarmente costituiti e iscritti alla competente camera di commercio.

L'amministrazione comunale provvede a revocare l'assegnazione nel caso di rinuncia alla sottoscrizione del contratto da parte dell'assegnatario; in tal caso potrà locare l'immobile liberato in favore degli altri concorrenti presenti in graduatoria, secondo l'ordine della graduatoria medesima.

Analogamente, l'Amministrazione Comunale nel caso di risoluzione o recesso del contratto di locazione potrà locare l'immobile liberato con le stesse modalità di cui sopra.

ART 9. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà la durata di 5 anni eventualmente rinnovabile per ulteriori cinque anni. Il rinnovo, su istanza del locatario da presentare all'Amministrazione comunale almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto con raccomandata a/r o PEC, potrà essere accordato previa verifica:

- a) Rispetto degli accordi contrattuali;
- b) Buona gestione dell'unità produttiva;
- c) Assenza di contestazioni rilevanti;
- d) Corretto e puntuale pagamento del canone di locazione.

In caso contrario l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento, ivi comprese le eventuali migliorie realizzate.

All'eventuale rinnovo si applicano automaticamente le condizioni economiche definite al successivo Art. 10 "Canone di Locazione".

ART 10. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione da corrispondere all'Amministrazione per l'uso di ciascun immobile è fissato



in:

Immobile 1: euro 200,00 (diconsi euro duecento/00) mensili

Immobile 2: euro 300,00 (diconsi euro trecento/00) mensili

Immobile 3: euro 300,00 (diconsi euro trecento/00) mensili

Immobile 4: euro 300,00 (diconsi euro trecento/00) mensili

Immobile 5: euro 300,00 (diconsi euro trecento/00) mensili

il suddetto è inteso quale canone agevolato per i soli primi cinque anni relativi alla prima stipula contrattuale, derivante dall'assegnazione degli incubatori da Bando pubblico.

Il canone derivante dall'ipotetico rinnovo contrattuale per ulteriori 5 anni successivi, è fissato in:

Immobile 1: euro 300,00 (diconsi euro duecento/00) mensili

Immobile 2: euro 400,00 (diconsi euro trecento/00) mensili

Immobile 3: euro 400,00 (diconsi euro trecento/00) mensili

Immobile 4: euro 400,00 (diconsi euro trecento/00) mensili

Immobile 5: euro 400,00 (diconsi euro trecento/00) mensili

Il canone di locazione sarà oggetto di rivalutazione annua sulla base dell'indice Istat aggiornato (FOI). L'adeguamento avverrà automaticamente a partire dal 2° anno di locazione.

Il pagamento del canone per ogni anno sarà effettuato dal locatario c/o il tesoriere comunale in quattro rate trimestrali anticipate, entro il primo giorno dei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre.

Il pagamento del primo canone di locazione può essere effettuato entro il mese successivo alla stipula del contratto. Il tardivo pagamento del canone comporta l'applicazione di interessi di mora con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza del termine di pagamento.

In tal caso si applica il tasso di interesse determinato dal Ministero dell'economia e delle Finanze, maggiorato di 8 (otto) punti percentuale ex art. 5 comma 1 e art. 10 del D.Lgs 231/2002.

Il locatario deve assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 L. n. 13/2010 e ss.mm.ii.

ART 11. ONERI E RESPONSABILITA' A CARICO DEL LOCATARIO

I contratti stipulati dovranno prevedere a carico del locatario:

- a) L'obbligo del pagamento del canone;
- b) L'obbligo di non mutare la destinazione d'uso consentita;
- c) la responsabilità gestionale dell'attività svolta compreso il pagamento delle spese di gestione;
- d) le spese contrattuali e fiscali inerenti e connesse all'assegnazione;
- e) le spese per allacci (Enel, idrico e fognario etc.), eventuali spese per voltore, pagamento di tutte le utenze e dei relativi consumi (luce, acqua, riscaldamento etc.);
- f) l'onere delle spese di manutenzione ordinaria intesa come l'insieme di tutti gli interventi da attuare con continuità temporale al fine di conservare l'unità produttiva nelle migliori condizioni di efficienza e di funzionalità e di garantire l'ottimale utilizzo della struttura e la sicurezza degli utenti (a titolo esemplificativo si indicano: riparazioni, sostituzioni, interventi di adeguamento, verniciature e tinteggiature, verifiche periodiche, cura delle aree verdi pertinenti la struttura, pulizia dei canali di scolo acque di copertura o dei piazzali, ecc);
- g) l'onere delle spese di manutenzione straordinaria qualora necessaria per la mancata realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria o per la riparazione di danneggiamenti causati da terzi;
- h) l'onere dell'acquisto degli arredi e dell'acquisto/installazione degli impianti generali mancanti necessari per avviare l'attività da svolgersi nell'unità produttiva;
- i) **Il deposito di una cauzione definitiva e la stipula di apposita polizza assicurativa a copertura dell'immobile per danni causati da incendio e furto e una di responsabilità civile per danni verso terzi connessi allo svolgimento dell'attività, per un massimale non inferiore a euro 100.000,00;**



- j) Il divieto di sublocare, o comunque cedere a terzi a qualunque titolo anche gratuitamente in tutto o in parte l'immobile o l'utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;
- k) L'obbligo di restituire, alla scadenza o in caso di risoluzione anticipata del contratto, l'immobile nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso, libero da persone e cose;
- l) L'obbligo di richiedere, a cura e spese proprie, tutte le autorizzazioni, le licenze, i nulla osta, i pareri prescritti per l'esercizio delle attività da svolgere e per la realizzazione di eventuali interventi migliorativi.

ART 12. INTERVENTI MIGLIORATIVI

Eventuali migliorie apportate dal conduttore non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza del contratto. Eventuali opere costruite sul bene e/o relative pertinenze sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile. In quest'ultimo caso la rimozione deve essere effettuata a cura e spese del conduttore, nel termine assegnatogli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al conduttore.

La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione del Responsabile dell'Area Tecnica.

ART 13. CAUZIONI E POLIZZE ASSICURATIVE

Per poter partecipare i concorrenti devono prestare una cauzione provvisoria pari al 10% del canone annuo affinché venga garantito all'Amministrazione l'impegno a sottoscrivere il contratto di locazione.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito con una delle seguenti modalità alternative:

- a) mediante fidejussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993;
- b) mediante fidejussione assicurativa prestata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni;
- c) mediante fidejussione rilasciata da Società di intermediazione finanziaria in possesso del titolo per l'esercizio del ramo cauzioni;
- d) deposito in numerario presso la Tesoreria Comunale.

La cauzione provvisoria resta vincolata, per gli assegnatari, fino alla stipulazione del contratto.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione l'assegnatario dovrà costituire, nelle forme di legge, una cauzione definitiva pari al 10% del canone complessivo riferito al periodo di vigenza del contratto a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque il risarcimento per maggior danno.

La cauzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- prevedere la rinuncia al **beneficio della preventiva escussione del debitore principale**, di cui all'art.1944 C.C.;
- prevedere in caso di controversia la competenza del Foro di Cagliari.

La cauzione verrà svincolata alla scadenza del contratto di locazione.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito con le modalità prescritte per la cauzione provvisoria.

Il conduttore è tenuto alla stipula di apposita polizza assicurativa a copertura dell'immobile per danni causati da incendio e furto e una di responsabilità civile per danni verso terzi connessi allo svolgimento dell'attività, per un massimale non inferiore a euro 100.000,00.

ART 14. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO



Il mancato rispetto degli obblighi di cui all'art. 11 del presente Regolamento comporta la risoluzione del contratto, previa contestazione dell'inadempienza al conduttore, il quale entro il termine massimo di trenta giorni potrà presentare eventuali controdeduzioni.

Costituiscono, altresì, motivo di scioglimento del rapporto contrattuale:

- reiterate contestazioni relative al precario mantenimento dell'immobile e carenza dei requisiti igienici e sanitari;
- il mancato pagamento del canone per due trimestri consecutivi.

ART 15. RECESSO

E' facoltà dell'Amministrazione recedere dal contratto in presenza di gravi motivi di pubblico interesse. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento previo preavviso comunicato tramite racc. A/R o PEC di almeno sei mesi. Il mancato preavviso determina l'escussione della polizza fidejussoria posta a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto.

ART 16. NORME FINALI

Il conduttore per quanto riguarda l'attività esercitata è soggetto alle disposizioni di legge in vigore ed agli eventuali adeguamenti della stessa durante tutto il periodo di durata del contratto di locazione. L'amministrazione si riserva il diritto di effettuare regolari e formali controlli sul corretto e conforme utilizzo dell'immobile nonché sugli adempimenti formali a cui è tenuto e sottoposto il conduttore. Per quanto non previsto dal presente regolamento si rinvia alle norme civilistiche in materia di locazioni.

ART 17. DEROGHE CONTRATTUALI

In riferimento all'art. 9 del presente Regolamento, è ammessa una deroga alla durata della locazione per i contratti in scadenza, su istanza del locatario, derivante da cause oggettive documentabili, che ne giustifichino il ricorso, da approvarsi con atto formale del Responsabile dell'Area Tecnica.

A titolo indicativo e non esaustivo, sono considerate cause oggettive tutte quelle situazioni che determinano o abbiano determinato la chiusura o la sospensione temporanea dell'unità produttiva, la riduzione delle attività, del personale, etc. comportanti situazione di difficoltà organizzativa ed economica anche in termini di diminuzione del giro d'affari o del fatturato.

Il termine della deroga, proposto dal locatario, dovrà essere congruo e correlato alla richiesta ed in ogni caso non potrà eccedere l'arco di tempo in cui si è verificato il periodo di difficoltà organizzativa ed economica derivante dalle suddette condizioni.

Il canone di locazione mensile riferito alla durata della deroga sarà determinato in base ai valori in vigore praticati nel libero mercato.

La richiesta di deroga dovrà essere presentata con congruo anticipo per garantire all'Ufficio Tecnico comunale un'istruttoria adeguata per la eventuale concessione della deroga.