



**COMUNE DI VARZI**  
( Provincia di Pavia )

Allegato 2

**CONVENZIONE-REGOLAMENTO DELL'INCUBATORE DELL'ECONOMIA RURALE  
VARZI TERRE ALTE**

**1. SERVIZI GENERALI DELL'INCUBATORE**

I servizi offerti agli utenti sono i seguenti:

**A) LOCALI ARREDATI:**

All'interno dell'Incubatore, localizzato in Varzi (PV) nella struttura dell' ex Mercato Coperto di P.za Fiera , si trovano locali attrezzati per un massimo di 3 imprese / associazioni/cooperative/consorzi.

I soggetti insediati saranno soggetti al pagamento di un canone mensile.

I locali saranno dotati di una postazione uso ufficio, completa di arredi ed attrezzature informatiche ( come specificato nel verbale di consegna che sarà redatto ).

Non è consentita alcuna modifica dell'arredamento locali, né all'uso di quanto in esso contenuto, incluso il numero e la tipologia degli arredi, il numero e la tipologia delle attrezzature, il numero e la tipologia dei software, a meno di autorizzazione scritta della Direzione.

**B) SERVIZI BASE COMPRESI NEL CANONE DI LOCAZIONE:**

Assistenza segretariale (negli orari di ufficio dell'Incubatore: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 17.30) consistente nei seguenti servizi:

- servizio di reception;
- accesso ,previa prenotazione obbligatoria, della sala riunioni;
- accesso, previa prenotazione obbligatoria, punto espositivo
- accesso all'utilizzo della macchina fotocopiatrice/stampante di rete
- smistamento corrispondenza
- assistenza all'informazione per la partecipazione a fiere e convegni;
- coordinamento nell'utilizzo degli spazi comuni;
- comunicazioni interne fra le imprese / associazioni insediate ed associate, afferenti le attività dell'incubatore (seminari, consulenze, monitoraggi, ecc.);
- elettricità;
- acqua potabile;
- pulizia degli spazi comuni;
- spazio web nel sito dell'Incubatore;

**C) SERVIZI EROGATI A TARIFFA:**

<b>Servizi Accessori</b>	<b>€. / Unità</b>
Stampe/Fotocopie B/N	0,0125
Stampe/Fotocopie Colore	0,2500
Noleggio Sala Riunioni (giornata)	100,00
Noleggio Sala Formazione (giornata)	100,00
Noleggio punto espositivo (giornata)	50,00
<b>Affitto Box Imprese / Associazioni</b>	<b>€. / Mese</b>
Canone di locazione mensile	250,00

In ogni caso tutti i servizi reali (sia quelli compresi nel canone di locazione che quelli soggetti a tariffa), pianificati sulla base delle specifiche esigenze dell'impresa riscontrate dal tutor e da questi segnalate ai consulenti/collaboratori dell'Incubatore, possono essere modificati in quantità e tipologia .

Ogni modifica relativa all'uso in locazione del locale attrezzato arredato con beni e attrezzature come sopra individuati (solo per le imprese / associazioni insediate), sia temporanea che definitiva, dovrà invece essere previamente comunicata all'impresa / associazione / utente con almeno un mese di anticipo, salvo cause di forza maggiore o particolari ed imprevedibili esigenze.

#### **D) SERVIZI A RIMBORSO PARAMETRICO**

Si precisa che **non sono comprese nel canone di locazione** le spese per:

Riscaldamento, pulizia spazi individuali, assicurazioni e tassa rifiuti dei locali dedicati ai soggetti ospitati.  
Per l'addebito di tali spese generali si procederà con un addebito forfettario in base alle quote millesimali

#### **Corrispettivo**

I canoni mensili di locazione sono definiti come segue:

- 1° Mese: GRATUITO;
- Dal 2° in poi : €.250,00;

Va rilevato, tuttavia, che al fine di incentivare il necessario turn-over dei soggetti insediati è previsto che, superato il termine di permanenza massimo stabilito in 5 anni, e nel solo caso in cui non ci fossero nuove istanze di soggetti che richiedono di poter beneficiare del periodo di "incubazione", alle imprese / associazioni già ospitate sarà concesso di permanere oltre tale termine ma, al fine di disincentivarne la permanenza ad oltranza, previsto un aumento del canone di locazione da stabilirsi a cura del comune.

Le tariffe previste a partire dal sesto anno saranno crescenti per incentivare il turnover dei soggetti  
Il suddetto tariffario sarà comunque soggetto a revisioni periodiche in seguito alle quali, e solo in caso di ricorrenza di particolari e giustificabili condizioni, potranno anche prevedersi eventuali e specifiche deroghe alle condizioni di volta in volta stabilite, adeguatamente motivate.

I costi di sistemazione degli spazi e gli interventi di manutenzione sono a carico dell'Incubatore.

All'impresa / associazione insediata nell'Incubatore saranno, inoltre, imputati direttamente i costi delle utenze usufruite per le quali è previsto il conteggio unitario dei consumi, mentre per le altre utenze (assicurazioni, riscaldamento, pulizia, vigilanza e tassa rifiuti), si procederà con un addebito forfettario in base alle quote millesimali.

I costi decorrono dalla data di firma del contratto a prescindere dall'effettivo insediamento dell'impresa / associazione.

I soggetti ammessi all'insediamento nell'Incubatore possono permanere nell'Incubatore per un massimo di **5 anni** dalla data di ingresso, salvo – come anzi detto – il caso in cui non ci fossero nuove istanze di imprese / associazioni che richiedono di poter beneficiare del periodo di "incubazione".

#### **2. ORARIO DI APERTURA DELL'INCUBATORE**

L'accesso ai locali dell'Incubatore, ivi compresi quelli concessi in uso, sarà regolato secondo le modalità e l'orario stabilito. Qualsiasi variazione verrà preventivamente comunicata, alle imprese / associazioni / utenti.

In particolare tutti gli altri spazi, invece, saranno accessibili solamente durante l'orario di apertura che, come per i servizi di assistenza segretariale, è così articolato:

**dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 17.30 (sabato chiuso).**

I servizi resi dal Soggetto tutor potranno essere temporaneamente sospesi nei periodi estivi e natalizi. I tempi di chiusura verranno preventivamente comunicati agli interessati con un congruo preavviso.

#### **3. MODALITÀ DI UTILIZZO DEGLI SPAZI E DEI SERVIZI**

L'impresa / associazione / utente dovrà utilizzare gli spazi ed i servizi in modo conforme alle leggi vigenti effettivamente ed esclusivamente per lo svolgimento delle proprie attività produttive, dichiarate nella richiesta di assegnazione, e a sottoporre all'approvazione preventiva del comune, qualunque variazione delle attività o della ragione sociale dell'impresa / associazione.

L'impresa / associazione / utente risponde di qualunque variazione delle attività o della ragione sociale dell'impresa / associazione.

L'impresa / associazione / utente 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; pertanto, l'impresa / associazione / utente esonera il comune da ogni responsabilità circa le conseguenze di un uso improprio o irregolare degli spazi e dei servizi concessi.

In ogni caso, l'impresa / associazione / utente 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 dal comune e di quelli di proprietà della stessa impresa / associazione / utente, esonerando espressamente da ogni responsabilità il comune.

L'impresa / associazione / utente è inoltre responsabile della custodia, delle pulizie e della manutenzione degli spazi, degli arredi e delle attrezzature concessi in uso direttamente.

L'impresa / associazione / utente si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie alla sicurezza delle persone e delle cose. L'impresa / associazione / utente sarà tenuta in ogni caso a risarcire per tutti gli eventuali danni da lei cagionati alle strutture di cui sopra.

L'impresa / associazione / utente esonera espressamente il comune 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, il comune è espressamente esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione e/o sospensione anche parziale di tutti i servizi offerti verificatasi per qualunque causa e/o ragione, senza che l'impresa / associazione / utente possa pretendere indennizzo alcuno, nonché esigere il risarcimento del danno arrecato all'impresa / associazione / utente stessa.

Inoltre, il comune è espressamente esonerato da ogni responsabilità per:

- a. danni derivanti da incendio, danneggiamento e furto dei beni, documenti ed attrezzature messi a disposizione nonché di quelli di proprietà esclusiva dell'impresa / associazione / utente e lasciati nell'Incubatore;
- b. 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 / associazione / utente.

Sarà cura del Comune stipulare, con primario istituto di assicurazione, per un valore congruo, polizza assicurativa per responsabilità civile per eventuali danni derivanti, direttamente 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 dal comune di quelli di proprietà dell'impresa/utente.

Per tale servizio si procederà con un addebito forfettario in base alle quote millesimali.

#### **4. OBBLIGHI**

L'impresa / associazione / utente è inderogabilmente obbligata:

- 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;
- a non variare la propria attività sulla base di quanto dichiarato nel progetto d'impresa ed, eventualmente a sottoporre all'approvazione preventiva del Comune, previa idonea motivazione, qualunque variazione delle attività o della ragione sociale dell'impresa / associazione o delle persone dei soci e/o titolari;
- ad osservare per lo spazio concesso in uso, tutte le prescrizioni di legge in tema di tutela ambientale (emissioni atmosferiche, rumori, scarico di effluenti da lavorazioni, smaltimento rifiuti); 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; 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 e le attrezzature concesse in uso esclusivo e/o comune al Comune di Varzi nonché a persone e/o enti da questo indicati;
- a consentire l'intervento di ditte e/o persone incaricate per gli interventi di manutenzione, ordinaria e/o straordinaria e/o per altri lavori;
- alla custodia, manutenzione, pulizia della propria postazione;
- a non introdurre beni ed attrezzature proprie ad implementazione della dotazione fornita senza preventiva autorizzazione;
- a partecipare alle riunioni ed alle attività comuni eventualmente indette dal Comune o dal soggetto Tutor per la gestione e la valorizzazione dell'Incubatore;
- a tenere un comportamento tale da arrecare il minor disturbo possibile e/o danni alle altre imprese / associazioni / utenti facenti parte a qualsiasi titolo dell'Incubatore;
- a cooperare con le altre imprese / associazioni e con il personale addetto all'Incubatore, per la migliore gestione dello stesso;
- a fornire all' Incubatore la collaborazione necessaria allo svolgimento dei servizi e delle attività, ed in particolare: comunicare la propria partecipazione alle attività in tempi congrui e dare preavviso per eventuali assenze; trasmettere puntualmente dati e documentazioni necessarie al monitoraggio dell'andamento dell'incubatore.

#### **5. DIVIETI**

È fatto espresso divieto all'impresa / associazione / utente di:

- concedere in uso, locazione, comodato o tramite altra forma di godimento, anche parziale, i locali e/o i beni e/o attrezzature allo stesso assegnati, pena la revoca immediata dei benefici previsti nel

- presente bando e la risoluzione di diritto della presente scrittura e 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, beni non commerciali per legge;
  - accedere nei locali dell'Incubatore al di fuori degli orari stabiliti senza autorizzazione;
  - consentire a terzi l'utilizzo o l'accesso a qualsiasi titolo a tutti o in parte gli spazi, impianti, attrezzature messi a sua disposizione;
  - svolgere l'attività in modo non conforme alle disposizioni di legge;
  - apportare modifiche alle proprie postazioni senza autorizzazione.
  - sottrarre qualsiasi attrezzatura di proprietà dell'incubatore

## **6. USO DELLE PARTI COMUNI**

L'impresa / associazione / utente nell'utilizzo degli spazi ed impianti comuni deve rispettare in modo tassativo le modalità di utilizzo e l'orario di volta in volta impartite e stabilite dal soggetto Tutor a cui l'Amministrazione Comunale ha affidato il coordinamento dell'incubatore, in particolare:

- è vietato occupare gli spazi comuni in modo permanente o temporaneo e, comunque, in difformità con le direttive impartite;
- è vietato tenere animali negli spazi comuni e in quelli concessi in uso;
- è vietata l'apposizione di targhe, insegne, manifesti al di fuori degli spazi previsti per tali usi e in modo difforme dalle modalità stabilite;
- è vietata la produzione di rumori, esalazioni e ogni altra nociva immissione nell'ambiente tale da provocare danni e/o disturbo alle attività delle altre imprese / associazioni / utenti e/o pericolo per la salute umana.

Per quanto concerne l'uso della sala riunioni è obbligatoria la prenotazione presso la segreteria dell'Incubatore. Al termine del suddetto utilizzo l'impresa / associazione / utente deve riconsegnare la sala in perfetto ordine, nonché sgombra da oggetti propri dell'impresa / associazione / utente. Qualora le richieste superassero la disponibilità, il Tutor procederà, per quanto possibile, ad assegnare la sala riunioni seguendo un criterio di rotazione fra le varie imprese / associazioni / utenti.

## **7. REVOCA DEL CONTRATTO**

La revoca del contratto potrà essere determinata, previa analisi da parte della Commissione di Valutazione, nei seguenti casi:

1. qualora il beneficiario abbia sottoscritto dichiarazioni, prodotto documenti o effettuato comunicazioni non veritiere (fatta salva ogni ulteriore azione eventualmente necessaria a tutela);
2. qualora il beneficiario non destini i locali alle attività per i quali gli stessi sono stati concessi, o vi svolga attività incompatibili con le finalità dell'Incubatore;
3. qualora si verificano modifiche sostanziali dell'iniziativa presentata che ne alterino gli esiti della valutazione effettuata;
4. qualora il beneficiario durante la permanenza nell'Incubatore cessi o modifichi l'attività in modo da non rendere più possibile la realizzazione del progetto o, a seguito di controlli, si riscontrino modifiche sostanziali nella realizzazione del progetto stesso;
5. qualora il beneficiario modifichi i locali assegnati senza la preventiva autorizzazione del responsabile dell'Incubatore;
6. qualora il beneficiario non rispetti le condizioni inserite nel contratto;
7. qualora il beneficiario non consenta le ispezioni e le verifiche degli incaricati;
8. qualora il beneficiario non rispetti gli obblighi generali o specifici di cui al precedente paragrafo "Obblighi" e/o contravvenga ai divieti di cui al precedente paragrafo "Divieti".

## **8. RECESSO ANTICIPATO**

Il Comune di Varzi si riserva il diritto di rescindere anticipatamente il contratto di ospitalità dell'impresa / associazione nei seguenti casi:

- l'attività esercitata dall'impresa / associazione viene a perdere i requisiti per essere considerata impresa dell'incubatore;
- qualora le prospettive di successo imprenditoriale vengano a cadere per cause oggettivamente ed inequivocabilmente imputabili al soggetto destinatario dell'intervento;
- in caso di morosità;
- qualora le indicazioni di intervento suggerite e raccomandate vengano disattese mettendo a repentaglio il successo dell'iniziativa;
- qualora i costi di gestione diventino per il Comune incompatibili con le proprie disponibilità di bilancio e con le regole imposte di finanza pubblica.

Varzi, \_\_\_\_\_

COMUNE DI VARZI

l'Utente