



COMUNE DI  
**GUSPINI**

SETTORE PATRIMONIO IMMOBILIARE PRODUTTIVO

**REGOLAMENTO  
PER LA CONCESSIONE IN USO  
TEMPORANEO  
DEI LABORATORI DI TRANSIZIONE**

## **Sommario:**

<i>Art. 1 - Oggetto del Regolamento – Principi .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2 - Destinazione dei Laboratori di Transizione .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3 - Beneficiari .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4 - Settori ammessi.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 5 - Metodologia di attuazione della procedura di concessione in uso dei Laboratori di Transizione .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 6 - Contratti.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 7 - Durata della concessione .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 8 - Canone di concessione dei Laboratori di Transizione.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 9 - Condizioni sulla tenuta dei Laboratori di Transizione.....</i>	<i>6</i>
<i>Art.10 - Oneri a carico degli assegnatari. ....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 11 - Continuazione e trasferimento della concessione dei Laboratori di Transizione .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 12 - Sanzioni per il ritardo nel pagamento del canone .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 13 - Revoca delle concessioni in uso.....</i>	<i>8</i>

### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento – Principi**

Al fine di incentivare la nascita di nuove iniziative imprenditoriali e in coerenza con le finalità espresse attraverso l'utilizzo dei fondi della legge regionale n. 37/98, il Comune di Guspini ha istituito i laboratori di transizione ubicati nell'area P.I.P. da assegnare in concessione in uso temporaneo.

La concessione dei Laboratori si ispira a principi di trasparenza e pubblicità mediante procedure di evidenza pubblica. Attraverso i laboratori di transizione, l'Amministrazione comunale intende incentivare la nascita di nuove imprese e supportare quelle già esistenti, ricadenti nelle categorie ammissibili. A Tal fine, i locali verranno concessi col pagamento di un canone agevolato, una percentuale del quale verrà restituita esclusivamente secondo i criteri dell'art. 3.

Per consentire al maggior numero di imprese possibile di usufruire dei laboratori, la permanenza degli stessi non potrà eccedere la durata del contratto e l'eventuale proroga.

### **Art. 2 - Destinazione dei Laboratori di Transizione**

I laboratori verranno concessi prioritariamente ai soggetti che intendano avviare nuove iniziative imprenditoriali o che, pur avendo già avviato un'attività intendano trasferirsi nel comune di Guspini o, pur essendo già titolari di altro laboratorio intendano ampliare la propria attività, al fine di incentivare lo sviluppo economico, in particolare, l'imprenditorialità artigianale e di servizi e favorire nuove iniziative imprenditoriali di supporto anche all'offerta turistica.

### **Art. 3 - Beneficiari**

Possono usufruire della concessione in uso dei Laboratori di Transizione, gli aspiranti imprenditori la cui attività rientri nei settori di impresa individuati al successivo articolo 4, che svolgono la propria attività nel territorio del comune di Guspini.

Particolare attenzione si darà a nuove iniziative imprenditoriali avviate dalle seguenti categorie di soggetti, secondo il successivo ordine di priorità:

1. Disoccupati o inoccupati, lavoratori atipici, L.S.U., lavoratori in cassa integrazione o mobilità, lavoratori dipendenti che intendano avviare un'iniziativa imprenditoriale autonoma, esclusivamente residenti nel territorio del Comune di Guspini;
2. Emigrati di rientro in Sardegna.

In riferimento alla categoria di cui al punto 1, non potranno concorrere all'assegnazione di un locale i soggetti che abbiano ricoperto la qualifica di imprenditori singoli o associati nei due anni precedenti.

È ammessa l'assegnazione di locali per imprese già esistenti rientranti nelle seguenti categorie:

1. Soggetti che avviano una nuova attività a seguito di crisi aziendale dell'azienda per cui lavoravano
2. Soggetti già esercenti un'impresa all'interno dei laboratori che intendano ampliare e/o diversificare la stessa.

Parimenti, è ammessa l'assegnazione di un unico laboratorio ad imprese che si trovino nella seguente condizione:

- soggetti che svolgono attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 della L.S.

Il laboratorio può essere concesso a imprenditori che, pur esercitando nel Comune di Guspini, intendano trasferire la loro sede nell'area PIP, al fine di incentivare la localizzazione fuori dal centro abitato.

#### **Art. 4 - Settori ammessi**

- a. artigianato;
- b. servizi;

A nessun titolo potranno sottoscrivere un contratto per la formale assegnazione di un locale soggetti già titolari di un contratto di locazione in occasione della procedura instaurata con i laboratori già assegnati nella prima fase che, nonostante siano risultati idonei all'assegnazione di un ulteriore locale oltre a quello già concesso, si siano resi inadempienti del mancato pagamento del canone pari anche a sole 3 mensilità né altri soggetti beneficiari di contributi ad altro titolo (ad esempio, procedure *de minimis* di cui alla legge 37/98) ecc. che si siano anch'essi resi a qualsiasi titolo inadempienti nei confronti dell'Ente.

Qualora dovessero ricorrere tali condizioni, dovrà essere dato formale avviso all'impresa dichiarata idonea all'assegnazione di un nuovo locale invitandola a regolarizzare i relativi pagamenti entro il termine di dieci giorni. Decorso infruttuosamente l'ulteriore termine di trenta giorni dall'invio del predetto avviso senza che l'interessato abbia provveduto al saldo dei debiti pregressi, verrà formalmente dichiarata la decadenza del diritto ad ottenere l'assegnazione del locale.

#### **Art. 5 - Metodologia di attuazione della procedura di concessione in uso dei Laboratori di Transizione**

Qualora, nella fase preliminare relativa alla presentazione di manifestazioni di interesse, dovesse pervenire una sola manifestazione di interesse per ciascuna delle categorie di beneficiari indicati all'articolo 3, si procederà ad assegnazione immediata senza ricorso all'indizione di un bando pubblico.

- 1) In presenza di pluralità di domande riferite alla medesima categoria di beneficiari sopra individuati, si procederà ad assegnazione mediante l'espletamento di una successiva procedura di bando pubblico;
- 2) Parimenti, qualora a seguito dell'esame delle manifestazioni di interesse il numero delle stesse risultasse inferiore rispetto ai locali disponibili, non si farà ricorso alle predisposizione di un bando pubblico ma si procederà ad assegnazione immediata previa verifica dei requisiti di ammissione;
- 3) Nel caso in cui restino o rientrino nella disponibilità dell'amministrazione comunale una o più locali e la graduatoria sia esaurita, si provvederà alla loro concessione in locazione mediante esperimento di una nuova procedura di evidenza pubblica (manifestazione di interesse ad assegnazione immediata o bando pubblico a seconda delle condizioni).
- 4) Entro i successivi quarantacinque giorni dall'esame delle domande/manifestazioni di interesse pervenute e dalla predisposizione del relativo verbale con apposita determinazione, si procederà all'approvazione della graduatoria definitiva.

- 5) Sulla base della graduatoria definitiva si procederà alla stipula del contratto di concessione dei locali, una volta accertato il possesso dei requisiti richiesti ed a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti dalle vigenti normative sui collaudi relativi alla sicurezza ed agibilità dei locali .

#### **Art. 6 - Contratti**

- 1) I contratti di concessione dei Laboratori di Transizione dovranno essere stipulati sotto forma di scrittura privata registrata.
- 2) Il contratto di concessione in locazione dovrà tener conto delle specificità proprie delle attività da esercitare, nonché delle specificità aziendali dell'assegnatario.

#### **Art. 7 - Durata della concessione**

La durata della concessione in uso viene determinata in anni cinque con diritto di recesso da parte del concessionario.

#### **Art. 8 - Canone di concessione dei Laboratori di Transizione.**

- 1) In coerenza con i principi ispiratori dei Laboratori di Transizione, in sede di prima concessione, è stabilito un canone agevolato di concessione fissato nell' importo mensile di un 1,50 € a metro quadrato, come sotto meglio specificato:

Canone mensile: <b>Superficie locale mq. ----- x €.</b> <b>1,50 €.</b>
Canone annuo: <b>Importo canone mensile x 12 mesi.</b>

- 2) Il canone di concessione non comprende i costi dovuti per altri servizi (acqua, energia elettrica, telefono, gas) e tributi (TARSU, imposta pubblicità e TOSAP) che rimangono esclusivamente a carico dell'assegnatario.
- 3) Il canone annuo, come sopra determinato, dovrà essere pagato in dodici rate mensili anticipate.
- 4) Al fine di incentivare le imprese al trasferimento in altri locali, il canone versato verrà restituito nella misura del 85% di quanto pagato a condizione che:
  - l'assegnatario risulti in regola con i versamenti;
  - l'assegnatario lasci il laboratorio entro il termine di 5 anni dall'assegnazione;
  - L'assegnatario dimostri di avere acquistato un immobile di proprietà;
- 5) L'ammontare della percentuale da restituire è del 22% qualora l'assegnatario si trasferisca in locale non di proprietà. In tal caso, la somma verrà restituita a seguito di esibizione di eventuale contratto di locazione o altra idonea documentazione e previa verifica del reale esercizio dell'impresa per 6 mesi dal trasferimento.
- 6) Potranno essere concesse proroghe, su motivata istanza, nella durata della locazione per un periodo massimo di 2 anni, per cause di forza maggiore o altri eventi non riconducibili all'assegnatario. A decorrere dal 1° mese successivo alla durata del contratto, verrà applicato automaticamente un canone pari al valore massimo del prezzo di mercato, secondo i parametri fissati dall'agenzia del

territorio. In tal caso, ferma restando la restituzione dei canoni già versati in base ai parametri precedentemente elencati all'art. 8, i canoni versati durante il periodo di proroga verranno restituiti nella misura del 70% se l'assegnatario si trasferisce in immobile di proprietà del 15%, qualora si trasferisca in altro immobile, previa le verifiche di cui all'art. 4, comma 5.

- 7) All'atto della stipula del contratto di concessione in uso temporaneo dei locali, il concessionario dovrà versare una somma corrispondente a due mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale, in garanzia di eventuali inadempienze, che verrà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.
- 8) Il concessionario, in via preliminare alla stipula del contratto, dovrà prestare una fideiussione bancaria o assicurativa, per danni, per un importo pari al 10% del locale affidato in concessione; la fideiussione può avere validità iniziale di un anno e sarà rinnovabile di anno in anno in relazione al perdurare del contratto di concessione e lo svincolo della stessa sarà determinato al momento della restituzione dell'immobile;

#### **Art. 9 - Condizioni sulla tenuta dei Laboratori di Transizione.**

- 1) Prima della concessione in uso dei locali verrà stilato apposito stato di consistenza in contraddittorio con il concessionario che successivamente provvederà al completamento delle opere a seguito di apposita richiesta di autorizzazione alla quale dovrà essere allegata una planimetria, una relazione, nonché computo metrico che diano contezza dell'intervento da eseguire.
- 2) L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare idonee verifiche per la corretta conduzione dei locali.

#### **Art.10 - Oneri a carico degli assegnatari.**

- 1) Il concessionario deve:
  - a) destinare i Laboratori di Transizione alle finalità indicate nel contratto di locazione;
  - b) non apportare modifiche strutturali che non abbiano avuto il necessario benestare del Comune: tali modifiche, ove richiesto dall'Amministrazione, verranno rimosse al termine del contratto, sempre a cura del concessionario;
  - c) effettuare il trasferimento dell'attività produttiva preesistente nel territorio comunale entro il termine di 12 mesi dalla data di stipula del contratto di concessione; tale termine potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà del concessionario.
  - d) nei locali possono svolgere attività lavorativa e di vendita dei prodotti lavorati in loco solo il concessionario e il personale dipendente; nei locali dovrà essere garantita la lavorazione di prodotti.
  - e) non utilizzare i locali per attività e deposito di materiali non inerenti l'attività produttive della ditta;
  - f) non ingombrare di materiale o rifiuti gli spazi esterni;

- 2) Il concessionario non può a nessun titolo fare uso diverso rispetto all'attività artigianale dichiarata nella domanda di partecipazione all'assegnazione, né modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile, o cedere, anche parzialmente ad altri il contratto.
- 3) I locali non possono essere sublocati o essere sede o posto di lavoro per altre società o artigiani che non risultino assegnatari attraverso l'apposito bando istituito dal Comune di Guspini.
- 4) Sono a carico del concessionario le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 del C.C.
- 5) Restano a carico dell'Amministrazione Comunale gli oneri di manutenzione straordinaria dei locali affittati.
- 6) Il concessionario si obbliga a tenere sollevato ed indenne il Comune da ogni responsabilità che dovesse derivare dall'uso del locale, nonché a risarcire a proprio carico i danni a persone e/o cose che si dovessero verificare durante l'utilizzo del locale stesso.
- 7) A tale scopo, il concessionario deve, quale garanzia nei confronti del Comune di Guspini, stipulare apposita polizza assicurativa per il locale, sia per le strutture interne che per quelle esterne, secondo le modalità previste nel contratto.
- 8) L'uso degli spazi esterni alle botteghe sono disciplinati da specifica normativa nonché dal regolamento comunale sull'utilizzo degli spazi pubblici comunali.

#### **Art. 11 - Continuazione e trasferimento della concessione dei Laboratori di Transizione.**

Al fine di garantire la continuazione nel tempo e di favorire lo sviluppo delle attività artigianali insediate assegnate nei Laboratori di Transizione, è consentita la continuazione della concessione in locazione ad altro soggetto imprenditoriale, persona fisica o giuridica, limitatamente ai seguenti casi:

1. subentro, nell'iniziativa produttiva, al titolare o ai soci dell'impresa che ha conseguito il diritto alla concessione in locazione dei Laboratori di Transizione, di parenti e/o affini fino al terzo grado civile, anche mediante costituzione di nuova società purché della stessa questi rappresentino, complessivamente, almeno il 30% (trenta per cento) delle partecipazioni;
2. trasformazione giuridica del soggetto imprenditoriale assegnatario, con la conferma o il potenziamento dell'iniziativa produttiva e con la conservazione in capo al titolare o a uno o più soci dell'Impresa originaria di una quota di almeno il 30% (trenta per cento) della nuova Impresa;

In ogni caso, l'Impresa subentrante dovrà possedere tutti i requisiti per accedere all'assegnazione dei Laboratori di Transizione, inoltre, il legale rappresentante dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, i contenuti e le norme del presente Regolamento.

#### **Art. 12 - Sanzioni per il ritardo nel pagamento del canone**

Nel caso di ritardo nel pagamento delle rate del canone, l'assegnatario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche una penalità di mora così calcolata:

- Dieci per cento della rata mensile per il primo mese di ritardo;

- Venti per cento della rata mensile, per il secondo mese di ritardo;
- Trenta per cento della rata mensile, per il terzo mese di ritardo;
- Cinquanta per cento della rata mensile, per il quarto mese di ritardo;

Qualora il ritardo dovesse superare il quinto mese, il Comune procederà coattivamente applicando gli interessi legali e attiverà le procedure volte alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento contrattuale, oltre alla successiva procedura finalizzata allo sgombero coattivo dei locali occupati, nelle forme e nei modi previsti dall'articolo 21- ter della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni (provvedimento giudiziale per l'esecuzione coattiva dello sfratto).

#### **Art. 13 - Revoca delle concessioni in uso**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la concessione in uso temporaneo qualora riscontri:

- gravi inadempienze sulla tenuta dei locali e gravi inadempienze agli obblighi contrattuali;
- esercizio da parte dell'assegnatario di attività diverse da quelle stipulate nel contratto;
- il mancato versamento del canone di locazione, entro i termini previsti, da parte dell'assegnatario;
- per inattività lavorativa continua o per chiusura dei locali per due mesi consecutivi a partire dalla lettera di chiarimenti in merito, spedita dagli uffici competenti con raccomandata con ricevuta di ritorno.

In relazione agli inadempimenti di cui ai commi precedenti, il concessionario dovrà fornire all'Amministrazione i necessari chiarimenti entro 15 giorni dalle comunicazioni spedite dagli uffici competenti con raccomandata con ricevuta di ritorno; sulla base di tali chiarimenti e solo per gravi motivi comunque documentati, l'Amministrazione si riserva di concedere eventuali proroghe.

Nel caso in cui l'Amministrazione non ritenesse validi i motivi giustificativi di cui al comma precedente, il concessionario ha trenta giorni di tempo dalla data di spedizione della lettera di risposta inviata dagli uffici competenti con raccomandata con ricevuta di ritorno, per ristabilire tutte le condizioni previste dal bando e sottoscritte con la stipula del contratto.

In caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza della locazione o nel caso di sua anticipata risoluzione, sarà comunque dovuto dal conduttore, oltre ad un'indennità di occupazione senza titolo pari al canone in corso maggiorato degli oneri accessori, una penale pari al 50% dell'indennità stessa, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni;

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento l'Amministrazione dichiara di optare per l'assoggettamento ad IVA del canone di concessione stabilito, così come previsto dal D.L. 223/2006 convertito dalla legge n. 248/2006.