

**GEMEINDE
UNSERE LIEBE
FRAU IM WALDE –
ST. FELIX**

**Verordnung über die Vergabe der
Laboratorien und Büroräume im
Betriebsgründerzentrum der
Gemeinde Unsere liebe Frau im Walde
– St. Felix**

- *Genehmigung der Verordnung über die Vergabe der Laboratorien und Büroräume im Betriebsgründerzentrum der Gemeinde Unsere liebe Frau im Walde – St. Felix. Gemeinderatsbeschluss Nr. 21 vom 26.09.2002*

wiederveröffentlicht vom 11.10.2002 bis 26.10.2002

- *Abänderung der Verordnung über die Vergabe der Laboratorien und Büroräume im Betriebsgründerzentrum der Gemeinde Unsere liebe Frau im Walde – St. Felix. Gemeinderatsbeschluss Nr. 3 vom 25.03.2003*

wiederveröffentlicht vom 11.04.2003 bis 26.04.2003

**COMUNE DI
SENALE – SAN
FELICE**

**Regolamento di assegnazione dei
laboratori di produzione e degli uffici
nel centro sviluppo giovani imprese
del Comune di Senale – San Felice**

- *Approvazione del regolamento di assegnazione dei laboratori di produzione e degli uffici nel centro sviluppo giovani imprese del Comune di Senale – San Felice.*

Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 26.09.2002

ripubblicata dal 11.10.2002 al 26.10.2002

- *Modifica del regolamento di assegnazione dei laboratori di produzione e degli uffici nel centro sviluppo giovani imprese del Comune di Senale – San Felice.*

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 25.03.2003

ripubblicata dal 11.04.2003 al 26.04.2003

Artikel 1 Struktur

1. Das Gemeinde Dienstleistungs- Produktions- und Vermarktungszentrum für örtliche Märkte der Gemeinde Unsere liebe Frau im Walde – St. Felix, genannt Betriebsgründerzentrum (in der Folge als „BGZ“ bezeichnet) ist eine Infrastruktur zur Förderung der örtlichen Wirtschaft und der Märkte von Gemeindeinteresse. Mit dem BGZ will die Gemeindeverwaltung die Gründung und den Aufbau neuer Betriebe und die Niederlassung neuer Berufe im Gemeindegebiet fördern. Durch die Bereitstellung von Laboratorien und Büroräumen erhalten die jungen Unternehmen eine Starthilfe für den Aufbau eines neuen Unternehmens. Die Förderung zielt darauf ab, dass die Jungunternehmer/innen in der Startphase im BGZ erfolgreich ihren Betrieb aufbauen und anschließend in einer der Handwerkerzonen der Gemeinde ein eigenes Betriebsgebäude errichten. Im Dienstleistungsbereich sollen vor allem nicht vorhandene Dienstleistungen für die umliegende Handwerkerzone und für die Bevölkerung angesiedelt werden, um den Standort Deutschnonsberg aufzuwerten und attraktiver zu machen. Durch neue Initiativen im Dienstleistungsbereich soll die Effizienz und die Produktivität im Handwerk am Deutschnonsberg positiv beeinflusst, die Zusammenarbeit gefördert und die Wirtschaftlichkeit verbessert werden.

Artikel 2 Zuständigkeit

1. Das gesamte BGZ ist Eigentum der Gemeinde Unsere liebe Frau im Walde – St. Felix. Die Führung des BGZ obliegt dem Gemeindevorstand. Er entscheidet über die Vergabe der Räume auf der Grundlage dieser Verordnung und sorgt im besonderen für die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Zuweisung und die Einhebung der Benützungsgebühren.
2. Für die Führung aller gemeinsamen Anlagen und Flächen gilt das „kondominale“ Prinzip. Der Vorstand bzw. die von ihm beauftragten Personen haben daher jederzeit überall dort Zutritt, wo es für die Einhaltung der Verpflichtungen und für die Wahrnehmung der Aufgaben notwendig ist.
3. Über Beschwerden gegen die Verfügungen des Gemeindevorstandes entscheidet nach Anhörung der Parteien der Gemeinderat, sofern die Entscheidung nicht der Gerichtsbehörde zusteht.

Articolo 1 Struttura

1. Il centro comunale di servizi, produzione e commercializzazione per il mercato locale del Comune di Senale – San Felice, nominato Centro sviluppo giovani imprese (in seguito CSI), è un'infrastruttura per il sostegno dell'economia locale e dei mercati locali di interesse comunale. Con il CSI il Comune vuole agevolare la costituzione e lo sviluppo di nuove imprese e l'insediamento di nuove professioni nel territorio del comune. Con la messa a disposizione di laboratori e locali adibiti ad uffici le nuove imprese vengono incentivate nella fase di partenza. L'agevolazione ha l'obiettivo di aiutare il giovane imprenditore inizialmente nel fondare un'impresa competitiva e di incentivare l'imprenditore alla costituzione di una sede operativa in una delle zone artigianali del Comune.

Nel settore dei servizi l'obiettivo è di attirare nuove professioni e servizi per la zona artigianale adiacente e la popolazione locale, al fine di rafforzare ed aumentare le potenzialità dell'area produttiva „Deutschnonsberg“.

Con nuove iniziative nel settore dei servizi il Comune vuole aumentare l'efficienza e la produttività dell'artigianato nella zona „Deutschnonsberg“ ed incentivare e migliorare la collaborazione e la redditività.

Articolo 2 Competenza

1. L'intero complesso del CSI è proprietà del Comune di Senale – San Felice. La gestione del CSI compete alla Giunta Comunale. La Giunta Comunale decide sull'assegnazione dei locali in base a questo regolamento e cura il rispetto delle condizioni di assegnazione e la riscossione del canone per l'uso dei locali.
2. Tutti gli impianti e le aree comuni vengono gestiti secondo il principio „condominiale“. La Giunta e/o la persona incaricata hanno in ogni tempo accesso in ogni luogo, ove sia necessario entrare per curare l'osservanza delle condizioni di assegnazione e svolgere le funzioni trasferite.
3. I reclami contro le decisioni della Giunta Comunale sono decisi, sentite le parti, dal Consiglio Comunale, quando la decisione non spetta agli organi giurisdizionali.

Artikel 3 Zeitraum der Vergabe

1. Die Vergabe erfolgt grundsätzlich für einen Zeitraum von fünf (5) Jahren. Eine Verlängerung dieser Frist kann vom Unternehmen ein Jahr vor Ablauf derselben schriftlich beantragt werden. Sofern der Betrieb weiterhin über die vorgeschriebenen Voraussetzungen verfügt, kann ihm diese Verlängerung in der Regel für weitere zwei (2) Jahre gewährt werden. Sollten allerdings konkurrierende Ansuchen von Unternehmen aufliegen, die die Kriterien mindestens gleich erfüllen, wie das die Verlängerung beantragende Unternehmen, kann die Verlängerung nur einmal für zwei Jahre und nur dann gewährt werden, wenn dieses nachweist, durch die Nichtverlängerung des Vertragsverhältnisses in seiner Existenz als Unternehmung bedroht zu sein.
2. Betrieben, welche um die Zuweisung eines Grundstückes in der Handwerkerzone der Gemeinde angesucht haben, kann eine Verlängerung von drei (3) Jahren gewährt werden, wenn die Gewähr besteht, dass in dieser Zeit das neue Betriebsgebäude bezugsfertig ist.
3. Sollten keine konkurrierenden Gesuche vorliegen, veröffentlicht der Gemeindeausschuss die Verfügbarkeit von Räumlichkeiten in den ortsüblichen Formen. Sollten sich trotz der Veröffentlichung innerhalb von 2 (zwei) Monaten keine Antragsteller gemeldet haben, kann die Vergabe der Räumlichkeiten an das beantragende Unternehmen auch ohne den Weiterbestand der ursprünglich vorgesehenen Vergabe- bzw. Vorzugskriterien durchgeführt werden. Der Zeitraum wird vom Gemeindeausschuss festgelegt.
4. Eine automatische Verlängerung der Vergabe ist ausgeschlossen.

Artikel 4 Zulassungsvoraussetzungen

1. Um zur Vergabe einer Betriebs- bzw. Bürofläche zugelassen zu werden, muss der /die Antragsteller/in ein schriftliches Gesuch an die Gemeinde richten. Das Gesuch ist in allen seinen Teilen vollständig auszufüllen und mit der ausdrücklichen Erklärung zu versehen, daß das beantragende Unternehmen das „kondominiale Führungsprinzip“ des Gründerzentrums annimmt und ohne Einschränkungen akzeptiert.

Articolo 3 Durata dell'assegnazione

1. La durata dell'assegnazione è fissata di principio in cinque (5) anni. Il prolungamento della durata può essere richiesto dall'imprenditore un anno prima del decorso del termine in forma scritta. Nel caso che l'impresa è ancora nelle condizioni previste per l'assegnazione è possibile rinnovare la concessione per altri due (2) anni.

Nel caso di altre domande concorrenziali di nuove imprese, che corrispondono in eguale modo ai criteri di assegnazione come l'impresa richiedente il prolungamento, il prolungamento può essere concesso solo una volta per due anni e in caso che quest'impresa possa documentare che il mancato prolungamento arrechi un danno grave alla sopravvivenza dell'impresa.

2. Alle imprese, che hanno fatto richiesta di assegnazione di un'area produttiva nella zona artigianale del Comune, può essere concesso un prolungamento dell'assegnazione di tre (3) anni, se producono garanzie, che l'edificio per la produzione è completato entro questo termine.
3. In mancanza di domande concorrenziali, la Giunta Comunale pubblica nelle forme usuali la disponibilità di locali. Se nei seguenti due (2) mesi dopo la pubblicazione non vengono prodotte domande di assegnazione, l'assegnazione dei locali all'impresa richiedente può essere effettuata anche senza applicazione dei criteri principalmente adottati per l'assegnazione.

La durata dell'assegnazione viene stabilita dalla Giunta Comunale.

4. È escluso ogni prolungamento automatico della concessione.

Articolo 4 Condizioni per l'assegnazione

1. Per accedere all'assegnazione di locali produttivi o per uffici il richiedente deve indirizzare una richiesta scritta al Comune. La domanda deve essere compilata in ogni parte e corredata con una dichiarazione attestante che il richiedente accetta pienamente e senza eccezioni il principio "condominiale" di gestione del Centro di sviluppo giovani imprese.

2. Diesem Gesuch sind jene Dokumente beizulegen, die den Nachweis der Vorzugskriterien bestätigen.
3. Dem Gesuch ist schließlich auch ein vereinfachter Business-plan beizulegen, der u.a. die Ziele der Unternehmung für den beantragten Zeitraum darlegt. Beim Erstellen dieses Businessplans ist dem/der Antragsteller/in die Gemeindeverwaltung behilflich.

Artikel 5 Vorzugskriterien bei der Vergabe

1. Bei der Vergabe von Räumlichkeiten im BGZ der Gemeinde Unsere liebe Frau im Walde – St. Felix gelten der Reihe nach folgende Vorzugskriterien:
 - a) Das Unternehmen bzw. der/die Freiberufler/in oder Dienstleister/in hat seinen/ihren Sitz im Gebiet der Gemeinde oder einer Gemeinde am Deutschnonsberg bzw. die/der Einzelunternehmer/in ist im Gebiet der genannten Gemeinden ansässig;
 - b) Beim Unternehmen bzw. Freiberufler oder Dienstleister handelt es sich um ein Betriebsneu- bzw. Existenzgründer. Als solche werden jene eingestuft, die zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht im Verzeichnis der Handwerksunternehmen bzw. im entsprechenden Berufsverzeichnis eingetragen sind sowie jene, die nicht länger als 24 Monate im selben Verzeichnis, auch in anderen Provinzen oder Staaten, eingetragen sind und dessen Kapital nicht über 25% von Unternehmen gehalten wird, die schon vor 24 Monaten gegründet worden sind.
 - Dabei sind folgende Einschränkungen zu beachten:
 - die Übernahme eines bestehenden Betriebes sowie auch die Ausübung einer handwerklichen Tätigkeit in Form von Nebentätigkeit gelten nicht als Betriebsneugründung;
 - im Falle einer OHG oder einer GmbH gilt diese Regelung für alle Gesellschafter, im Falle einer KG für alle Komplementäre;
 - c) Bei Unternehmen, die in die Kategorie der Existenz-/Betriebsgründer fallen, gilt als Vorzugskriterium der Besuch des sog. Existenzgründerlehrgangs, der vom Programm Leader + organisiert bzw. vom WIFI der HK angeboten wird oder der Nachweis des Besuches eines gleichwertigen Seminars.
 - d) Beim Unternehmen handelt es sich um ein sog. Jungunternehmen, d. i. ein Unternehmen, das seine Tätigkeit seit nicht mehr als sechs Jahren ausübt und kein Betriebsgebäude besitzt.

2. Alla domanda vengono allegati tutti i documenti che attestano i criteri di precedenza per l'assegnazione.
3. Inoltre, alla domanda è da allegare un business – plan semplificato che spieghi gli obiettivi dell'impresa nella durata di assegnazione. Il richiedente è accompagnato nella stesura del business-plan dall'amministrazione comunale.

Articolo 5 Criteri di preferenza per l'assegnazione

1. Per l'assegnazione dei locali nel CSI il Comune di Senale – San Felice applica i seguenti criteri di preferenza nel seguente ordine:
 - a) L'impresa e/o il libero professionista o l'esercente di servizio ha la sede legale nel territorio del Comune o di un Comune del "Deutschnonsberg" e/o l'imprenditore è residente nel territorio dei comuni citati.
 - b) L'imprenditore, il libero professionista o l'esercente di servizio è un fondatore di impresa nuova o servizio nuovo. Sono classificati come fondatori di impresa gli imprenditori che al momento della presentazione della domanda non sono iscritti nel registro delle imprese o nel ordine relativo e tutti quelli che non sono iscritti da più di 24 mesi nei rispettivi registri, anche in altre province o stati, e la partecipazione di altre imprese, costituite da più di 24 mesi, non supera il 25 %.

Sono da osservare i seguenti criteri:

 - l'assunzione di un'impresa esistente e l'esercizio di attività artigianale come seconda attività non sono considerati fondazione di nuova impresa.
 - In casi si tratta di S.n.c. o S.r.l. queste condizioni valgono per tutti i soci, per le società in accomandita valgono per tutti i soci accomandatari.
- c) Per le imprese fondatori di impresa o libero professionista vale come criterio di preferenza la partecipazione ad un corso di formazione per fondatori di impresa proposto dal programma leader +, da WIFI o Camera di Commercio o la partecipazione ad un corso equivalente.
- d) L'impresa è classificata come giovane impresa. Giovane impresa è un'impresa che ha iniziato l'attività da non più di sei anni e non ha a disposizione un edificio proprio di produzione.

- e) Das Unternehmen beschäftigt zum Zeitpunkt des Antrags Arbeitskräfte aus dem Einzugsgebiet der Gemeinden am Deutschnonsberg; innerhalb dieser Kategorie hat jenes Unternehmen den Vorrang, welches eine höhere Anzahl von Beschäftigten aufweist;
- f) Das Unternehmen verpflichtet sich, bei Vorhandensein von Antragstellern, Arbeitskräfte aus dem Einzugsgebiet der Gemeinden am Deutschnonsberg aufzunehmen;
- g) Das Unternehmen verpflichtet sich, bei Vorhandensein von Antragstellerinnen den Frauen bei gleichen Voraussetzungen bei der Anstellung den Vorzug zu gewähren;
- h) Das Unternehmen übt seine Tätigkeit in einem Betriebszweig aus, welcher im Einzugsgebiet der Gemeinden am Deutschnonsberg von keinem anderen Unternehmen ausgeübt wird bzw. im Vergleich zu anderen Antragstellern im besagten Einzugsgebiet von weniger Unternehmen ausgeübt wird, als jene des anderen Antragstellers.
2. Die oben angeführten Vorzugskriterien sind durch den entsprechenden Handelskammerauszug bzw. im Fall b) durch eine entsprechende Eigenerklärung zu belegen.
- e) L'impresa, al momento della richiesta, impiega lavoratori del territorio dei comuni della zona "Deutschnonsberg". In questo caso ha precedenza l'impresa che occupa il numero maggiore di lavoratori della zona;
- f) L'impresa si impegna di assumere lavoratori provenienti dai comuni del "Deutschnonsberg", se esistono richieste di assunzione;
- g) L'impresa si impegna, in presenza delle relative richieste e alle stesse condizioni, di assumere con preferenza forza lavoro femminile;
- h) L'attività dell'impresa appartiene ad un settore che nel territorio dei comuni del "Deutschnonsberg" non è esercitata da nessun'altra impresa, cioè in paragone con gli altri richiedenti viene esercitata nella zona da un numero minore di imprese esistenti.
2. I criteri di preferenza citati sono da documentare con estratto dal casellario della Camera di Commercio e/o nel caso b) da una relativa autocertificazione.

Artikel 6 Benützungsgebühr

1. Die Gebühr wird aufgrund dieser Verordnung vom Gemeindeausschuss der Gemeinde Unsere liebe Frau im Walde – St. Felix endgültig festgelegt. Die Gebühr ist im Sinne der Gleichbehandlung aber auch der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung der Marktlage festzulegen. Es können nachfolgende Staffellungen festgelegt werden:
2. Die Gebühr für die Produktionsflächen durch Betriebsgründer/innen (Start-up-Unternehmen) und Jungunternehmer/innen gilt als Basisbetrag. Für die als Büroräume bestimmten Räumlichkeiten wird aufgrund des vollständigen Ausbaus der Räume ein höherer Basisbetrag verlangt. Dieser Basisbetrag gilt für Betriebsgründer, für Jungunternehmer als auch für Neuansiedlungen. Die Gebühr für Büroräume wird für ortsansässige Unternehmen, die von Frauen gegründet und geführt werden um 20 % herabgesetzt.

Articolo 6 Canone di concessione

1. Il Canone per l'uso dei locali è stabilito definitivamente dalla Giunta Comunale del Comune di Senale – San Felice in base a questo regolamento. Il canone viene stabilito nel rispetto della imparzialità e dell'economicità e della situazione del mercato. Sono ammesse le seguenti distinzioni:
2. Il canone per le aree di produzione occupate da fondatori di impresa e da giovane imprenditore è il canone base. Per i locali adibiti ad ufficio viene stabilito, motivato dal completo allestimento dei locali, un canone base più alto. Questo canone vale sia per i fondatori di impresa, giovani imprenditori e insediamento di nuove professioni. Il canone per uffici è ridotto del 20% per imprese del luogo fondate e dirette da donne.

- | | |
|--|---|
| <p>3. Für jene Produktionsunternehmen, welche nicht in die Kategorie Betriebsgründer oder Jungunternehmer fallen, und welche bereits ein Betriebsgebäude errichtet haben, aber einen Teil der Produktion ins BGZ auslagern, bzw. eine leere Halle für einen bestimmten Zeitraum nutzen wollen, wird die Gebühr dem Marktpreis angepasst und der Basispreis um mindestens den Faktor 0,5 erhöht</p> | <p>3. Per tutte le imprese di produzione che non rientrano nella categoria fondatori di impresa e giovane imprenditore e sono in possesso di un proprio edificio di produzione, ma intendono esternalizzare una parte della produzione nel CSI o vogliono utilizzare un laboratorio vuoto per un determinato tempo, il canone viene stabilito al prezzo di mercato e il canone di base aumentato almeno per il fattore 0,5.</p> |
| <p>4. Die Gebühr wird dabei jährlich der laut dem vom ISTAT veröffentlichten Inflationsrate angepasst.</p> | <p>4 Il canone viene aggiornato ogni anno in ordine all'inflazione calcolata dall'ISTAT.</p> |
| <p>5. Die Überlassung von zugewiesenen Räumen oder auch nur Teilen derselben an andere Unternehmen ist nur mit Genehmigung durch den Gemeindevausschuss möglich.</p> | <p>5 La cessione dei locali assegnati o solo una parte di essi ad altre imprese è ammessa esclusivamente con l'approvazione della Giunta Comunale.</p> |
| <p>6 Für die Zeit der eventuellen Verlängerung der Vergabe der Arbeitsräume nach fünf Jahren wird die Gebühr zwischen dem Gemeindevausschuss und dem Benutzer frei verhandelt. Die Gebühr darf den Basispreis nicht unterschreiten und muss dem Marktpreis angepasst werden.</p> | <p>6. Per il tempo di un'eventuale prolungamento dell'assegnazione dopo i primi cinque anni il canone per la cessione viene stabilito in comune accordo tra la Giunta Comunale e l'imprenditore. Il Canone non deve essere inferiore del canone base e deve corrispondere al prezzo di mercato.</p> |
| <p>7 Das Unternehmen hat die Möglichkeit, die Staffelung der Gebühr zu beantragen, wobei ein Mindestzins von 80 % des Basispreises nicht unterschritten werden darf. Die Notwendigkeit der Staffelung muss allerdings im Business-Plan ausreichend begründet sein. Die durchschnittliche Preis berechnet auf den gesamten Zeitraum bleibt aber auch im Fall der Staffelung festgesetzt.</p> | <p>7. L'impresa ha la facoltà di richiedere all'inizio una riduzione del canone. La riduzione non deve essere inferiore al 80 % del canone base. La necessità di una riduzione deve essere motivata esaurientemente nel business – plan. Il prezzo medio base per tutto il periodo rimane invariato anche in caso di riduzione iniziale.</p> |

**Artikel 7
Auflösung des Vertrages**

1. Die Vergabe der Räumlichkeiten des Gründerzentrums kann in Abweichung von der vorgesehenen Dauer vom Inhaber nur dann aufgelöst werden, wenn dieser mindestens 12 (zwölf) Monate vor der beabsichtigten Beendigung dem Gemeindevausschuss schriftlich mitteilt. In diesem Fall ist der Benutzer verpflichtet, die eventuell durch die Staffelung in geringerem Ausmaß bezahlte Gebühr innerhalb von 30 Tagen zur Gänze nachzuzahlen und die bis zur Beendigung geschuldete Gebühr im Voraus zu begleichen. Die Vergabe kann von der Gemeinde vorzeitig im Fall der fortwährenden Verletzung der Kondominiumsregeln des Betriebsgründerzentrums durch den Inhaber gekündigt werden.

**Articolo 7
Risoluzione del contratto**

1. L'assegnazione dei locali nel Centro sviluppo giovani imprese può essere risolta anticipatamente dal detentore solo, se questo comunica la sua intenzione almeno 12 mesi prima in forma scritta alla Giunta Comunale. In questo caso l'imprenditore è obbligato a pagare l'eventuale differenza da canone ridotto nel periodo precedente entro 30 giorni e di pagare anche il canone residuo per il periodo di permanenza nel CSI in anticipo.
L'assegnazione può essere revocata dal Comune in caso di violazione continuata del regolamento di condominio del CSI da parte dell'imprenditore.

2. Ebenso wenig haftet die Gemeinde in keiner Weise gegenüber dem Benutzer für eventuelle Diebstähle von Gütern, Waren und/oder Material des Benutzers, die in dem ihm zur Verfügung gestellten Geschäftslokal erfolgen. Der Benutzer verpflichtet sich zu diesem Zweck eine geeignete Versicherung abzuschließen, um sich gegen dieses Risiko zu schützen. Der Benutzer ist verpflichtet dem Gemeindeausschuss die Kopie der Versicherungspolizze zu übergeben.
2. Inoltre, il Comune non risponde in nessun caso per eventuali furti di beni, merci o materiali del detentore depositati in uno dei locali messi a disposizione. Il detentore si obbliga a stipulare a questo fine un'adeguata polizza assicurativa contro questo rischio. Il detentore è obbligato di presentare al Comune copia della polizza assicurativa.