

REGOLAMENTO PER L'ACCESSO ALL'INCUBATORE/ACCELERATORE

PREMESSA

Il presente regolamento definisce le procedure per l'assegnazione degli spazi e dei servizi a disposizione dei soggetti (persone fisiche, persone giuridiche, di seguito "impresa utente") che intendano insediarsi nella struttura dell'incubatore/acceleratore ECOAREA – Start UP Lab S.r.l. (di seguito ECOAREA), luogo fisico e virtuale funzionale all'incubazione, all'accelerazione e al sostegno di idee ed investimenti di imprese creative ed innovative volte a migliorare i processi industriali. ECOAREA è luogo di sinergie tra attività imprenditoriali, centri di ricerca, laboratori, servizi professionali ed alta formazione che investono in trasferimento tecnologico, digitale, conoscenza e in capitale umano.

OBIETTIVO DELL'INCUBATORE/ACCELERATORE

ECOAREA nasce con l'obiettivo di selezionare le migliori idee imprenditoriali innovative, accompagnarle dalla fase embrionale durante tutta la crescita fino all'ingresso nei mercati.

1. TIPOLOGIA DELLE IMPRESE

L'adesione è rivolta a persone fisiche e persone giuridiche che intendano sviluppare all'interno dell'acceleratore / incubatore progetti imprenditoriali volti all'implementazione di processi di innovazione e trasferimento tecnologico della propria filiera produttiva o di una nuova filiera, prioritariamente nei seguenti settori economici:

- **Economia Circolare:** sostenibilità ambientale, efficientamento energetico, tecnologia pulita, mobilità alternativa (elettrico, idrogeno, ecc.), soluzioni per la logistica e per il mare;
- **Bio Economia:** tecnologie medicali, biotecnologie, health, scienze della vita, agrifood;
- **Fintech:** Payments/billing, regtech, blockchain e cripto, real estate, mercato dei capitali e settore assicurativo;
- **Manifatturiero:** robotica, mecatronica, nanotecnologie, nuovi materiali, processi industriali;
- **ICT:** Internet of things, Intelligenza artificiale, dispositivi wearable, cloud computing, big data, cyber security, realtà virtuale, calcolo ad alte prestazioni;
- **Industria Creativa e Culturale:** advanced design, digital fabrication, new media, digital applications, smart education;

2. SOGGETTI AMMISSIBILI

Le imprese ammesse si occuperanno principalmente di attività connesse alla ricerca e allo sviluppo. Sono ammesse:

1. Imprese innovative già attive per il cui sviluppo si ravvisa l'importanza dei servizi di incubazione, principalmente nell'ambito della ricerca e sviluppo.
2. Progetti d'impresa ad alto contenuto tecnologico e/o conoscitivo, promossi da:
 - a) Laureandi e/o neo-laureati;
 - b) Personale docente e non docente delle Università e degli enti di ricerca (ad esempio promotori di spin off accademici);
 - c) Imprenditori;
 - d) tecnici d'azienda (promotori di spin-out aziendali)
 - e) Persone con esperienza pluriennale nel settore del progetto presentato.

Gli eventuali progetti di impresa ammessi, per accedere all'Acceleratore/Incubatore devono costituirsi in impresa entro e non oltre 3 mesi dalla data di comunicazione di esito positivo della selezione.

3. AMMISSIONE ALL'INCUBATORE /ACCELERATORE

Ciascuna impresa che intenda accedere agli spazi ed ai servizi dell'incubatore/acceleratore deve far pervenire la propria domanda, da redigere in base al modello previsto in allegato (Modulo domanda di ammissione).

Le domande (Modulo domanda di ammissione All. A) dovranno essere accompagnate dalla presentazione del progetto imprenditoriale da realizzare.

Il progetto imprenditoriale (business plan) costituisce l'elemento essenziale per la valutazione della domanda e, pertanto, deve essere redatto in forma chiara e completa, seguendo le indicazioni contenute nel modello (Modello di Business Plan All. B).

Alle domande devono essere allegati i seguenti documenti:

1. Curriculum vitae dei proponenti;
2. Atto costitutivo e statuto (se l'Impresa è già costituita);
3. Business Plan (Modello allegato);
4. fotocopia del documento di identità;

Se si tratta di impresa operativa:

5. Copia dell'ultimo bilancio approvato;
6. Certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese di data non anteriore a 3 mesi contenente la dichiarazione di vigenza e la dicitura antimafia.

L'impresa richiedente dovrà integrare i documenti presentati in fase di ammissione esclusivamente nel caso in cui il piano economico e finanziario o il modello di business risultino significativamente differenti rispetto a quanto presentato nella precedente fase di ammissione.

Le domande, corredate della documentazione prevista dovranno essere inviate a mezzo raccomandata a/r all'indirizzo ECOAREA SRL SB Via Rigardara 39 – 47853 Coriano RN o tramite PEC all'indirizzo ecoarea@pec.ecoarea.eu.

Ad ogni domanda pervenuta verrà fornita risposta entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda.

Le domande saranno sottoposte al vaglio insindacabile e definitivo dell'Amministratore di ECOAREA, coadiuvato dal comitato tecnico di esperti.

In funzione della disponibilità degli spazi, si terranno più sessioni di valutazione, in cui saranno esaminate le domande pervenute.

Il comitato tecnico di esperti di ECOAREA opererà selezionando le migliori idee imprenditoriali sulla base dei criteri di merito relativi a:

- Innovatività e originalità dell'iniziativa
- Fattibilità economico-finanziaria
- Possibilità di successo rispetto al mercato e alla concorrenza
- Coerenza del progetto con i settori individuati come prioritari

Sinergia con le imprese incubate e settori di interesse dell'incubatore

- Capacità di generare, anche in modo indotto, occupazione e sviluppo.

L'istruttoria è realizzata sulla base della documentazione fornita, anche in seguito a eventuali richieste di integrazione dei documenti prodotti.

4. DURATA DELL'INCUBAZIONE

Il periodo di incubazione avrà inizio il 01/10/2025 e termina il 31/03/2026.

A richiesta della singola impresa utente, compatibilmente con la disponibilità di spazi e con la dinamica di sviluppo dell'incubatore/acceleratore, l'Amministratore potrà concedere, a suo insindacabile giudizio, la possibilità di prorogare la sua permanenza dell'incubatore/acceleratore

5. ORARIO DI APERTURA DELLA STRUTTURA

L'accesso agli spazi dell'incubatore/acceleratore, ivi compresi quelli concessi in uso, sarà possibile esclusivamente per lo svolgimento delle attività dichiarate nella domanda di ammissione e nel

rispetto dell'orario di svolgimento delle attività dell'incubatore/acceleratore ECOAREA, ovvero nella fascia oraria 08.00 – 20.00 nelle giornate dal lunedì al venerdì. Sarà comunque possibile richiedere l'accesso fuori dagli orari di apertura della struttura, previa sottoscrizione di un accordo e di preventiva comunicazione. Qualsiasi variazione degli orari di apertura verrà preventivamente comunicata alle imprese/utenti.

6. ACCESSO ALLA STRUTTURA DI PERSONALE ESTERNO

Al personale esterno:

- E' consentito l'accesso previa registrazione nella segreteria di ingresso.
- E' consentito l'utilizzo delle attrezzature e spazi comuni, solo su richiesta e con espresso benestare da parte di ECOAREA.

7. SPAZI E SERVIZI PER LE IMPRESE/UTENTI

I servizi sono distinti in due categorie: A. quelli di base, dipendenti o connessi alla fruizione degli spazi esclusivi e/o di uso comune e dei servizi generali, e quelli che sono forniti a richiesta dell'impresa incubata.

A. Soluzione base

Si tratta di tutti i servizi offerti alle aziende incubate: A1. uso spazi e networking eventi incubatore

B Soluzione di servizi a valore aggiunto su richiesta

Sono i servizi che dell'incubatore/acceleratore eroga alle aziende incubate a loro sostegno, su richiesta, o per azione diretta o in virtù di convenzioni con soggetti esterni.

L'elenco aggiornato dei servizi offerti e dei soggetti esterni convenzionati verrà pubblicato e aggiornato sul portale web di ECOAREA (www.ecoarea-startuplab.eu).

A1. Servizi di base uso spazi e networking eventi incubatore

- a) Disponibilità di uno spazio di lavoro arredato (arredamento tecnico di base come da verbale di consegna allegato), all'interno dell'incubatore e dotato dei seguenti impianti e allacciamenti:
 - impianto idrico acqua fredda;
 - impianto elettrico di illuminazione e forza motrice;
 - impianto di riscaldamento e raffrescamento con recuperatori di calore; acqua calda sanitaria
 - collegamento a internet;
 - impianto acque nere ed industriali;

- b) disponibilità non esclusiva degli spazi e delle aree comuni comprensivo dei parchi esterni;
- c) Utilizzo ambiente di crescita e servizi adeguati a sensi dell'art. 25 del DL 18 ottobre 2012 (Start up innovative), n.179, convertito con modificazioni dalla Legge 221 del 17 dicembre 2012, rientrando tra i compiti statuari di EcoArea lo sviluppo di nuova imprenditoria;
- d) disponibilità su prenotazione dell'area riunioni;
- e) disponibilità non esclusiva di fotocopiatrice/stampante/scanner negli orari di apertura della segreteria (consumi non compresi);

- f) servizio di reception e segreteria generale: distribuzione posta in arrivo ad eccezione delle assicurate, raccomandate e pacchi che dovranno essere ritirati direttamente dal personale autorizzato dell'impresa;
- g) accesso all'area parcheggio esterna (fino ad esaurimento spazi);
- h) servizio di pulizia delle aree comuni;
- i) accesso alla rete internet (fibra ottica e banda larga);
- j) manutenzione ordinaria degli impianti facenti parte della dotazione standard degli spazi a uso esclusivo;
- k) partecipazione agli eventi Ecoarea better living;
- l) spazio web nel sito istituzionale e nei laboratori virtuali di ECOAREA con inserimento di una scheda di presentazione dell'impresa utente e relativi servizi;
- m) networking interno: sviluppo di relazioni e sinergie tra le imprese incubate attraverso incontri e confronti periodici tra le imprese insediate;
- n) networking esterno: sviluppo di relazioni e sinergie tra le imprese incubate e i soggetti esterni all'Incubatore (altre imprese, enti e istituzioni pubbliche e private, università).
- o) Coinvolgimento in partnership di progetti di sviluppo promossi da EA;
- p) Informazione e aggiornamento sulle possibilità di aderire ai bandi della finanza agevolata (escluso lo sviluppo e la presentazione del progetto/pratica)
- q) Facilitazioni per convenzioni di collaborazione con i laboratori di ricerca e le Università, sistema bancario e istituzionale (escluso le eventuali richieste di sviluppo di business plan e/o progetti di sviluppo e/o accordi contrattuali)

B. Servizi a valore aggiunto a richiesta (a titolo esemplificativo ma non esaustivo)

- a) Trasferimento tecnologico di prodotto e di processo;
- b) Servizi di digitalizzazione;
- c) Analisi di fattibilità di progetti imprenditoriali;
- d) Servizi di formazione;
- e) Consulenze specialistiche (implementazioni progettuali complesse);
- f) Azione coordinata di promozione e marketing, incluse la promozione collettiva delle imprese
- g) dell'incubatore (programmazione da calendario annuale);
- h) Assistenza nella presentazione di progetti di finanziamento (coordinamento e gestione per fondi comunitari, finanza agevolata, finanziamenti bancari, fondi di investimento, finanza alternativa);
- i) Servizio di pre-analisi di mercato (mappatura della concorrenza e performance di settore);

- j) Servizio di check up aziendale per l'individuazione di aree di miglioramento per lo sviluppo della
- k) competitività di impresa;
- l) Accesso a risorse (strumenti, laboratori, lavorazioni e analisi) di dipartimenti, centri di ricerca;
- m) Servizi legali, commerciali e contrattuali;
- n) Servizio di pulizia degli spazi privati.
- o) Servizi nella piattaforma virtuale

La fruizione dei servizi di base è collegata ai servizi continuativi, conseguentemente, comporta il pagamento di un corrispettivo mensile unico calcolato forfettariamente tenendo conto anche della concessione della disponibilità di spazi attrezzati.

La fornitura dei servizi a richiesta è erogata su domanda dell'impresa ed è oggetto di uno specifico contratto. I corrispettivi dei servizi sono aggiornati periodicamente e sono a disposizione delle aziende presenti nell'incubatore/acceleratore.

8. MODALITA' DI UTILIZZO DEGLI SPAZI E DEI SERVIZI

L'impresa utente dovrà utilizzare gli spazi e servizi in modo conforme alle leggi vigenti effettivamente ed esclusivamente per lo svolgimento delle proprie attività, dichiarate nella richiesta di assegnazione. L'impresa utente risponde di qualunque variazione delle attività o della ragione sociale dell'impresa dandone tempestiva comunicazione.

L'impresa utente risponde della regolarità delle proprie attività, nonché dell'idoneità dei locali ed attrezzature in utilizzo, in base alle vigenti normative generali, relative alle specifiche attività svolte; pertanto, l'impresa/utente esonera ECOAREA da ogni responsabilità circa le conseguenze di un uso improprio o irregolare degli spazi e dei servizi concessi. In ogni caso, l'impresa 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 dall'Incubatore e di quelli di proprietà della stessa impresa utente, esonerando espressamente da ogni responsabilità ECOAREA.

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

L'impresa si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie alla sicurezza delle persone e delle cose secondo quanto espressamente previsto dalle normative vigenti in materia. L'impresa utente sarà tenuta in ogni caso a risarcire per tutti gli eventuali danni cagionati alle strutture di cui sopra.

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

Altresì, ECOAREA è espressamente esonerata 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/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 utente.

9. OBBLIGHI

L'impresa/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;
- non variare la propria attività sulla base di quanto dichiarato nel progetto d'impresa ed, eventualmente, a sottoporre all'approvazione preventiva del Comitato, previa idonea motivazione, qualunque variazione delle attività o della ragione sociale dell'impresa o delle persone dei soci e/o titolari;
- osservare per lo spazio concesso in uso, tutte le prescrizioni di legge in tema di tutela ambientale (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., 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 tutte le prescrizioni stabilite in materia dal D.Lgs n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresa l'individuazione delle figure dei Responsabili di cui al suddetto Decreto (Datore di lavoro, RSPP, Responsabile Rifiuti, ecc.) ai fini della tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, in materia di contratti di licenza d'uso software come da normativa sui diritti d'autore L. 633/41 e successive modifiche ed integrazioni;
- far ispezionare, in qualunque momento, gli spazi e le attrezzature concesse in uso esclusivo e/o comune a ECOAREA nonché a persone e/o enti dallo stesso indicate;
- consentire l'intervento di ditte e/o persone incaricate da ECOAREA per gli interventi di manutenzione, ordinaria e/o straordinaria e/o per altri lavori;
- garantire la custodia, manutenzione, pulizia della propria postazione;
- non introdurre beni ed attrezzature proprie ad integrazione della dotazione fornita dall'Incubatore senza preventiva autorizzazione;
- stipulare ed esibire le polizze assicurative come da contratto di servizio;
- partecipare alle riunioni ed alle attività comuni eventualmente indette da ECOAREA per la gestione e la valorizzazione dell'acceleratore/incubatore;

- tenere un comportamento tale da arrecare il minor disturbo possibile e/o danni alle altre imprese/utenti facenti parte a qualsiasi titolo dell'acceleratore/incubatore;
- cooperare con le altre imprese e con il personale addetto all'acceleratore/incubatore, per la migliore gestione dell'acceleratore/incubatore;
- fornire all'acceleratore/incubatore la collaborazione necessaria allo svolgimento dei servizi e delle attività, ed in particolare: comunicare la propria partecipazione ai seminari formativi in tempi congrui e dare preavviso di eventuali assenze;
- concordare gli incontri individuali di consulenza rispettando date e orari stabiliti di volta in volta e dando congruo preavviso in caso di impossibilità;
- compiere quanto concordato nei piani di lavoro individuali stilati con i consulenti; trasmettere puntualmente dati e documentazioni necessarie al monitoraggio dell'andamento dell'impresa secondo le procedure definite da ECOAREA, indicativamente una volta all'anno in occasione della redazione del bilancio.

10. DIVIETI

È fatto espresso divieto all'impresa utente di:

- concedere in uso, locazione, comodato o tramite altra forma di godimento, anche parziale, gli spazi e/o i beni e/o attrezzature allo stesso assegnato, pena la revoca immediata dei benefici previsti nel seguente bando e la risoluzione di diritto della presente scrittura e del contratto di prestazione e servizi parte integrante della stessa, fatto salvo, comunque, il risarcimento dei danni causati;
- introdurre negli spazi 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, apparecchi con emissione di rumori superiori a 80 decibel, materiali o macchinari con peso superiore a 300 kg/m², inoltre, beni non commerciali per legge;
- consentire a terzi l'utilizzo o l'accesso a qualsiasi titolo a tutti o in parte degli spazi, impianti, attrezzature messi a sua disposizione se non espressamente autorizzato;
- svolgere l'attività in modo non conforme alle disposizioni di legge;
- apportare modifiche alle proprie postazioni senza autorizzazione;
- adibire a punto vendita lo spazio concesso.

11. USO DELLE PARTI COMUNI

L'impresa utente e i propri dipendenti o collaboratori e ogni altro soggetto ad essa afferente dovrà attenersi alle presenti indicazioni sull'utilizzo degli spazi ed impianti comuni, rispettando in modo tassativo le modalità di utilizzo e l'orario di volta in volta impartite e stabilite da ECOAREA, in particolare è:

- vietato occupare gli spazi comuni in modo permanente o temporaneo e, comunque, in difformità con le direttive impartite;
- vietato tenere animali negli spazi comuni e in quelli concessi in uso;
- vietata l'apposizione di targhe, insegne, manifesti al di fuori degli spazi eventualmente previsti per tali usi e in modo difforme dalle modalità stabilite da ECOAREA;
- 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/utenti e /o pericolo per la salute umana.

Per quanto riguarda l'uso della strumentazione comune ogni utente è tenuto a rispettare le seguenti regole interne:

- Attenersi ai turni e alle buone prassi di laboratorio per l'uso degli strumenti condivisi e degli spazi assegnati.
- Effettuare la pulizia/sanificazione degli strumenti condivisi dopo ogni utilizzo; non lasciare residui di materiale e pulire sempre apparecchiature ed macchinari utilizzati dopo ogni uso.
- Dove necessario utilizzare i dispositivi di protezione individuale (camici, guanti, occhiali di protezione, mascherine ecc..).
- Attenersi alle buone norme di convivenza negli spazi comuni.

Per quanto concerne l'uso dell'area riunioni, è obbligatoria la prenotazione presso la segreteria dell'acceleratore/incubatore. L'utilizzo dell'area riunioni è possibile soltanto negli orari e nei periodi in cui sono assicurati i servizi da parte dell'acceleratore/incubatore. Al termine del suddetto utilizzo l'impresa utente deve riconsegnare l'area in perfetto ordine, nonché sgombra da oggetti propri dell'utente. Qualora le richieste superassero la disponibilità, i Responsabili dell'acceleratore/incubatore procederanno, per quanto è possibile, ad assegnare l'area riunioni seguendo un criterio di rotazione fra le varie imprese utenti.

12. SOFTWARE / INTERNET

- L'impresa utente si impegna a seguire le policy del GARR (Acceptable Use Policy – AUP) come da esplicita accettazione nel contratto stipulato;

- all'interno della struttura è attivo un sistema di archiviazione dei log di accesso alla rete internet come previsto dalla vigente normativa in tema di privacy;
- ciascun utente è in proprio civilmente e penalmente responsabile per l'accesso a siti internet illegali;
- ciascun utente è in proprio civilmente e penalmente responsabile per il download di materiale illegale reperito via internet;
- l'installazione di software non presenti e comunque legali dovrà essere comunicata per iscritto alla segreteria e all'ente gestore dalla singola impresa.

13. REGOLAMENTO DEL RAPPORTO

Il rapporto fra l'impresa utente e ECOAREA è regolamentato da un apposito contratto di prestazione di servizi. Tale contratto, che non può essere ceduto a terzi, richiama e dettaglia, tra l'altro, le regole in tema di comportamento all'interno dell'acceleratore/incubatore e di fruizione di spazi comuni nonché i contenuti relativi.

La durata del contratto, ovvero il tempo di permanenza all'interno dell'incubatore, non può essere superiore a 36 mesi. A richiesta della singola impresa utente, compatibilmente con la disponibilità di spazi e con la dinamica di sviluppo dell'acceleratore/incubatore, il Consiglio di Amministrazione potrà concedere, a suo insindacabile giudizio, la possibilità di prorogare la permanenza nell'incubatore/acceleratore stesso fino ad un massimo di 36 mesi (come previsto dall'art.4).

Ogni eventuale proroga è subordinata alla presentazione, da parte dell'impresa utente, di un'apposita domanda ad ECOAREA. e all'esito favorevole della relativa valutazione che verrà effettuata da ECOAREA a suo insindacabile giudizio.

La messa a disposizione, in favore dell'impresa utente, di ulteriori spazi rispetto a quelli individuati, è subordinata all'esito positivo della procedura appena descritta per l'ipotesi di proroga.

Le imprese utenti non possono in alcun modo creare un collegamento fra la propria denominazione e quella di ECOAREA, se non nelle forme e nei casi contrattualmente previsti.

L'impresa utente dei servizi è tenuta a fornire periodicamente, su richiesta di ECOAREA, notizie in merito al proprio andamento economico finanziario.

Allo scadere della durata del contratto, l'impresa dovrà lasciare gli spazi liberi da persone e cose, ripristinandoli nelle condizioni iniziali, salvo il degrado dovuto al normale uso; eventuali migliorie eseguite dall'impresa utente devono obbligatoriamente avere il consenso di ECOAREA.

Il contratto fra ECOAREA e l'impresa utente prevede, tra l'altro, clausole relative a inadempimenti di particolare gravità che danno facoltà a ECOAREA di procedere alla risoluzione unilaterale del contratto.

Luogo e Data _____

Firma _____