

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA DI LUCCA

DELIBERAZIONE GIUNTA CAMERALE N. 95 DEL 16/12/2013

OGGETTO: POLO TECNOLOGICO LUCCHESE: DESTINAZIONE DEL PRIMO EDIFICIO A SEDE DELL'ORGANISMO DI RICERCA LUCENSE - ATTO DI INDIRIZZO PER LA PARTECIPATA LUCCA INTEC S.R.L.

Vista la Legge n. 241 del 7.8.1990 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge n. 580 del 29.12.1993 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto lo Statuto ed il Regolamento di organizzazione dell'Ente vigenti che disciplinano, tra l'altro, le funzioni della Giunta;

Il Presidente introduce l'argomento ricordando ai colleghi quanto contenuto nella comunicazione della Giunta del 18.11.2013 in tema di politica pluriennale regionale e provinciale per l'innovazione ed il trasferimento tecnologico, ricorda inoltre quanto approvato nella stessa seduta di Giunta relativamente al Piano Operativo di gestione della partecipata Lucca Intec.

Richiama in particolare il Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana, Comune di Lucca e Amministrazione Provinciale di Lucca per l'individuazione delle priorità per la provincia di Lucca ove è indicato in evidenza lo sviluppo ed il consolidamento del PUI (Parco Urbano per l'Innovazione) al cui interno la prevalente attività è svolta dal Polo Tecnologico Lucchese realizzato dalla Camera per il tramite della partecipata unipersonale Lucca Intec srl, Polo che al momento vede realizzata la costruzione di due edifici ed in fase di avvio un ulteriore ampliamento con la costruzione di un terzo edificio e la sistemazione delle aree circostanti.

Richiama il contenuto dei documenti di programmazione pluriennale dell'ente 2005-2009 e 2010-2014 nei quali è ben delineata la strategia camerale nella creazione, nella gestione e nel popolamento di infrastrutture dedicate ad ospitare soggetti operanti nella ricerca, nell'innovazione e nel trasferimento tecnologico con particolare riferimento a centri di servizio, laboratori universitari e non, organismi di ricerca, start-up, imprese innovative.

Richiama i contenuti del Documento Strategico per l'Innovazione Territoriale (DOS) redatto dalla Provincia con la condivisione della Camera ed approvato dalla Regione Toscana, documento firmato da tutti gli attori territoriali coinvolti nel sistema.

Ricorda le scelte fatte anche in base a studi autorevoli sull'esperienza dei Poli tecnologici in Italia ed altrove che hanno messo in evidenza il fatto che tali investimenti hanno maggiori possibilità di successo e riescono a portare ricadute positive sull'economia del territorio se sono frutto di un mix tra organismi di ricerca, laboratori, incubatori, acceleratori ed aziende innovative in modo da creare un effetto positivo di crescita sinergica.

Ricorda che ad oggi nei due edifici realizzati ove svolgere le attività del Polo sono insediate Lucense scpa, organismo di ricerca ai sensi della disciplina comunitaria che occupa una parte rilevante del primo edificio, e 20 tra start up, spin off universitarie, imprese in incubazione, in accelerazione, spazi per il coworking, ubicate nel secondo edificio.

Continua il Presidente, specificando che, all'interno del primo edificio opera Lucense che svolge, in via principale, le attività di ricerca, innovazione e trasferimento tecnologico con particolare riferimento alla filiera del cartario, settore prevalente per l'economia della provincia.

L'utilizzo dei locali da parte di Lucense, prosegue il Presidente, è al momento regolato da una convenzione tra la stessa e Lucca Intec srl, proprietaria degli immobili del Polo tecnologico lucchese. Ricorda inoltre che, nel progetto presentato alla Regione per ottenere il contributo per la realizzazione del primo edificio del Polo, e da questa approvato, era specificato che Lucense sarebbe stata collocata all'interno dell'edificio stesso. Ricorda infine che, a seguito di apposito bando regionale per il potenziamento dei centri di competenza considerati strategici per l'economia regionale, il laboratorio per il settore cartario ha ottenuto importanti contributi per investimenti per l'acquisto di nuove attrezzature con le quali potenziare ulteriormente le attività svolte.

A seguito di questi sviluppi Lucense ha richiesto di poter ampliare lo spazio a disposizione e di addivenire al completo utilizzo del primo edificio del Polo Tecnologico, pertanto la Giunta camerale è chiamata, a esprimere un indirizzo in merito alla propria società unipersonale Lucca Intec.

Il Presidente chiama l'Amministratore Unico di Lucca Intec srl, Dr. Roberto Camisi, ad illustrare nel dettaglio la questione ai membri di Giunta ed invita la Sig.ra Dina Pierotti, membro più giovane della Giunta, ad assumere le funzioni di Segretario verbalizzante per questa delibera di Giunta.

Il Dr. Camisi introduce l'argomento dicendo che la questione va valutata sotto il duplice aspetto dell'opportunità rispetto alle linee strategiche della Camera di Commercio e della legittimità in quanto Lucca Intec, essendo una società totalmente pubblica, soggiace a molti dei vincoli che valgono per le pubbliche amministrazioni.

Per quanto riguarda l'aspetto dell'opportunità il Dr. Camisi richiama quanto già illustrato dal Presidente in precedenza precisando che, con la conclusione dei lavori per la realizzazione del primo degli edifici, nel quale è insediata Lucense, organismo di ricerca con anche il laboratorio per il settore cartario, Lucca Intec ha iniziato a svolgere anche le altre attività per la quale era nata: procedere all'insediamento di soggetti deputati a favorire la ricerca, il trasferimento tecnologico e l'innovazione, ospitare laboratori universitari e non, centri di competenza, incubatori ed acceleratori, start up ed imprese innovative, ed altre iniziative sul tema. Inoltre, grazie all'insediamento di Lucense, organismo di ricerca, all'interno del Polo, Lucca Intec ha potuto partecipare ad ulteriori bandi regionali che ne consentono il suo sviluppo.

L'Amministratore Unico, pertanto, sottolinea come la mission attribuita a Lucca Intec è ben esplicitata nello statuto della società all'art. 3 di cui da lettura evidenziando che la gestione degli immobili di proprietà deve seguire logiche coerenti con le sue finalità e non logiche unicamente commerciali.

Per quanto riguarda l'aspetto della legittimità l'Amministratore Unico ricorda ai membri di Giunta che la Camera di Commercio di Lucca, stanti i vincoli sulle detenzioni di partecipazioni da parte di enti pubblici, non potrebbe avere alcuna quota di Lucca Intec, se l'attività principale della stessa fosse di tipo immobiliare e non vocata a stimolare lo sviluppo locale. D'altro canto Lucca Intec non ha e non intende sviluppare al proprio interno competenze di ricerca e tecnologiche avendo come strategia l'attrazione di queste competenze svolte da parte di soggetti terzi specializzati e concentrando la propria attività nel fornire servizi avanzati all'insieme dei soggetti che potrà attrarre favorendone lo sviluppo e la creazione di sinergie sia tra di loro, che con il sistema delle imprese del territorio per favorirne una crescita complessiva.

Per ottenere questo risultato l'esperienza di altri Poli tecnologici dimostra che la via migliore è quella di ospitare o dipartimenti universitari o organismi di ricerca. La presenza di Lucense sul territorio ed all'interno del Polo, considerato anche che la stessa è stata individuata dalla Regione Toscana come soggetto gestore del Polo di Innovazione per il settore cartario (uno dei dodici poli regionali strategici di innovazione), costituisce importante fattore di attrattività per l'intero Polo Tecnologico Lucchese.

L'ultimo aspetto da affrontare, continua l'Amministratore Unico, è quello relativo al corrispettivo da chiedere a Lucense scarl, organismo di ricerca che, su invito della Camera ha sviluppato negli ultimi anni un ulteriore ambito di competenze sull'edilizia sostenibile,.

A seguito dell'adesione al progetto Abitare Mediterraneo finanziato dalla Regione Toscana con capofila il Centro Abita, Consorzio interuniversitario composto da otto università italiane, all'interno del progetto, Lucense si è ritagliata l'importante ruolo di realizzare il Centro Dimostrativo Regionale per le tecnologie di edilizia sostenibile ubicandolo all'interno del Polo Tecnologico ed utilizzandolo come elemento di trasferimento tecnologico a favore della filiera dell'edilizia. Grazie a questa attività si è reso possibile l'inserimento di Lucca come best practice nel progetto nazionale di Unioncamere per lo sviluppo dell'edilizia sostenibile per il tramite di Unionfiliera.

Tenuto conto della mission di Lucca Intec e del fatto che per soggetti che svolgono attività come organismo di ricerca ai sensi della normativa comunitaria materia, la concessione di un immobile a prezzi inferiori a quelli di mercato non è considerata aiuto di stato, l'Amministratore Unico specifica che Lucense svolge anche parte non prevalente della sua attività con modalità di mercato e che, come da disciplina comunitaria, la stessa è soggetta a contabilità separata e gli eventuali utili derivanti devono essere interamente reinvestiti nelle attività di ricerca e nella diffusione dei loro risultati.

Il Segretario Generale precisa inoltre che, parte dei locali del primo edificio sono occupati da sale destinate alle attività di formazione e trasferimento tecnologico e che le stesse verranno utilizzate non solo da Lucense ma anche da Lucca Intec nell'ottica di una ottimizzazione degli spazi a servizio dell'insieme delle attività operanti all'interno del Polo Tecnologico.

Riprende la parola il Presidente che informa i colleghi in merito alle quotazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dalla quale si evince che il prezzo medio dei locali direzionali nell'area del PTL varia da 3,8 a 4,6 euro al mq/mese per le parti pienamente utilizzabili, importo che di norma si abbatte del 60% per seminterrati e/o spazi tecnici. Ricorda che l'immobile in oggetto consiste in 1.600 mq utili oltre ad un seminterrato e locali tecnici per ulteriori 1.000 mq .

Il Presidente pone all'attenzione della Giunta la possibilità che Lucca Intec srl affitti i locali del primo edificio del Polo tecnologico a Lucense ad un prezzo inferiore di quello di mercato applicando una riduzione proporzionale considerato lo spazio dedicato alle attività come organismo di ricerca e chiede all'Amministratore Unico se, in base ai dati in

suo possesso, è in grado di indicare approssimativamente la percentuale di abbattimento del canone.

L'Amministratore Unico, riferisce che, a seguito di prime verifiche fatte con la società, la percentuale di abbattimento si aggira attorno al 70% e che, se la Giunta concorderà con la possibilità indicata del Presidente, sarà acquisita in merito apposita dichiarazione da Lucense preliminarmente alla stipula del relativo contratto.

LA GIUNTA CAMERALE

- udito quanto riferito dal Presidente e dal Segretario Generale in veste di dall'Amministratore Unico di Lucca Intec;
- confermando la scelta strategica di ospitare nel Polo tecnologico la società Lucense organismo di ricerca ampliando lo spazio di cui essa dispone e facendo proprie tutte le considerazioni specificate nelle premesse;
- ritenendo valida la proposta gestionale di ricorrere all'affidamento diretto di un contratto attivo;
- ribadendo che la mission di Lucca Intec è quella contenuta nel suo statuto e che, pertanto, nella stipula di contratti attivi per la gestione degli immobili deve compiere scelte in linea con le funzioni che le sono state attribuite;
- ritenendo valide sia la ipotesi prospettata dal Presidente su come addivenire alla determinazione del canone vista l'attività di Lucense che le modalità di attuazione proposte dall'Amministratore Unico
- ad unanimità di voti;

DELIBERA

1.- che Lucca Intec può dare in affitto a Lucense scpa i locali del primo immobile del Polo Tecnologico Lucchese ad un canone ridotto rispetto ai prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per locali direzionali nella zona di Sorbano del Vescovo purchè la riduzione rispetto al prezzo di mercato sia proporzionale all'area effettivamente destinata alle attività come organismo di ricerca .

2- che Lucca Intec adotti nel contratto e nella trattativa con Lucense scpa tutte le disposizioni che riterrà necessarie per determinare la percentuale di riduzione del canone ordinario e per garantire l'uso effettivo dei locali concessi a condizioni agevolate da parte dell'organismo di ricerca

IL SEGRETARIO
Dina Pierotti

IL PRESIDENTE
Dr. Claudio Guerrieri