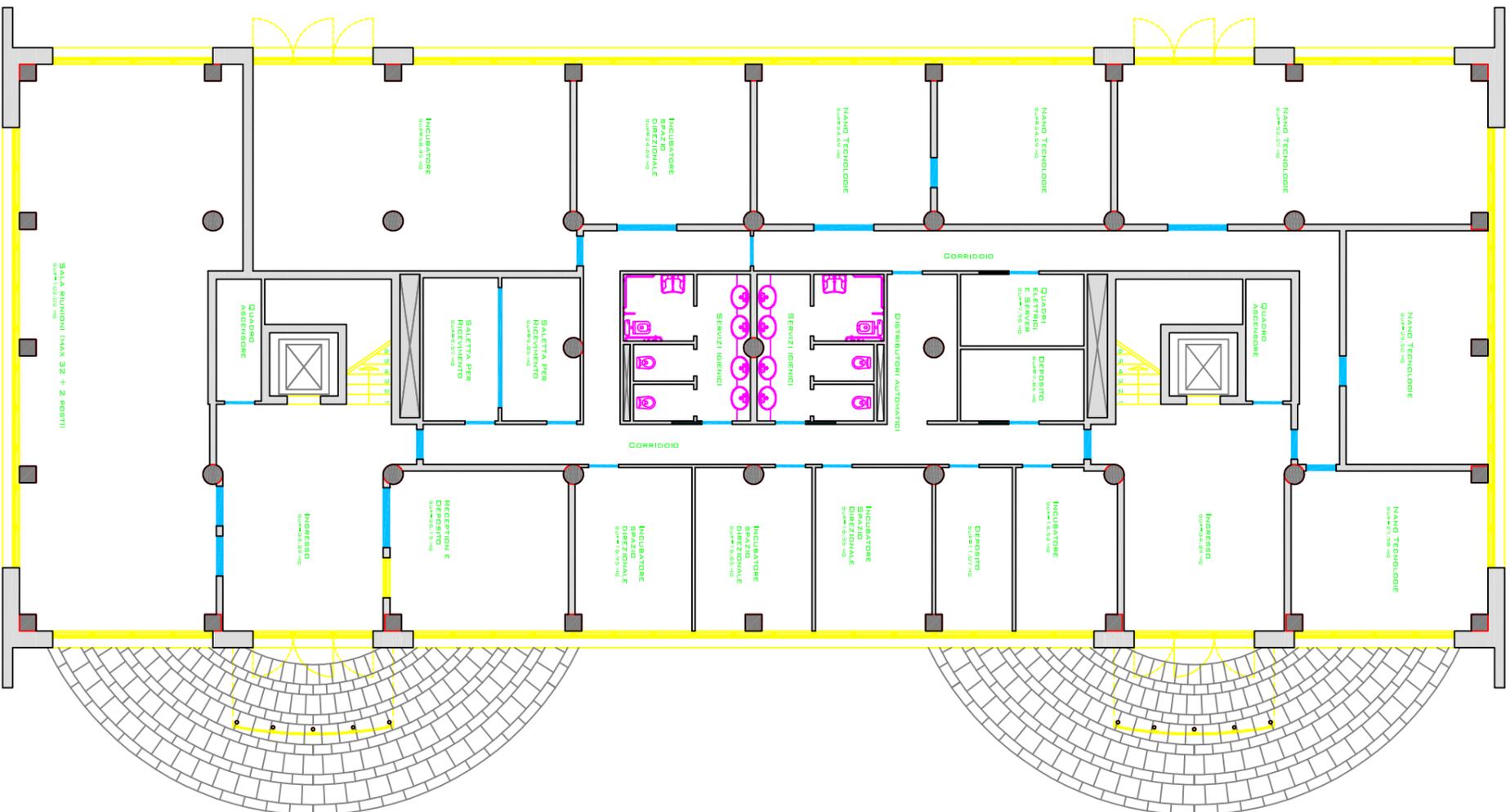
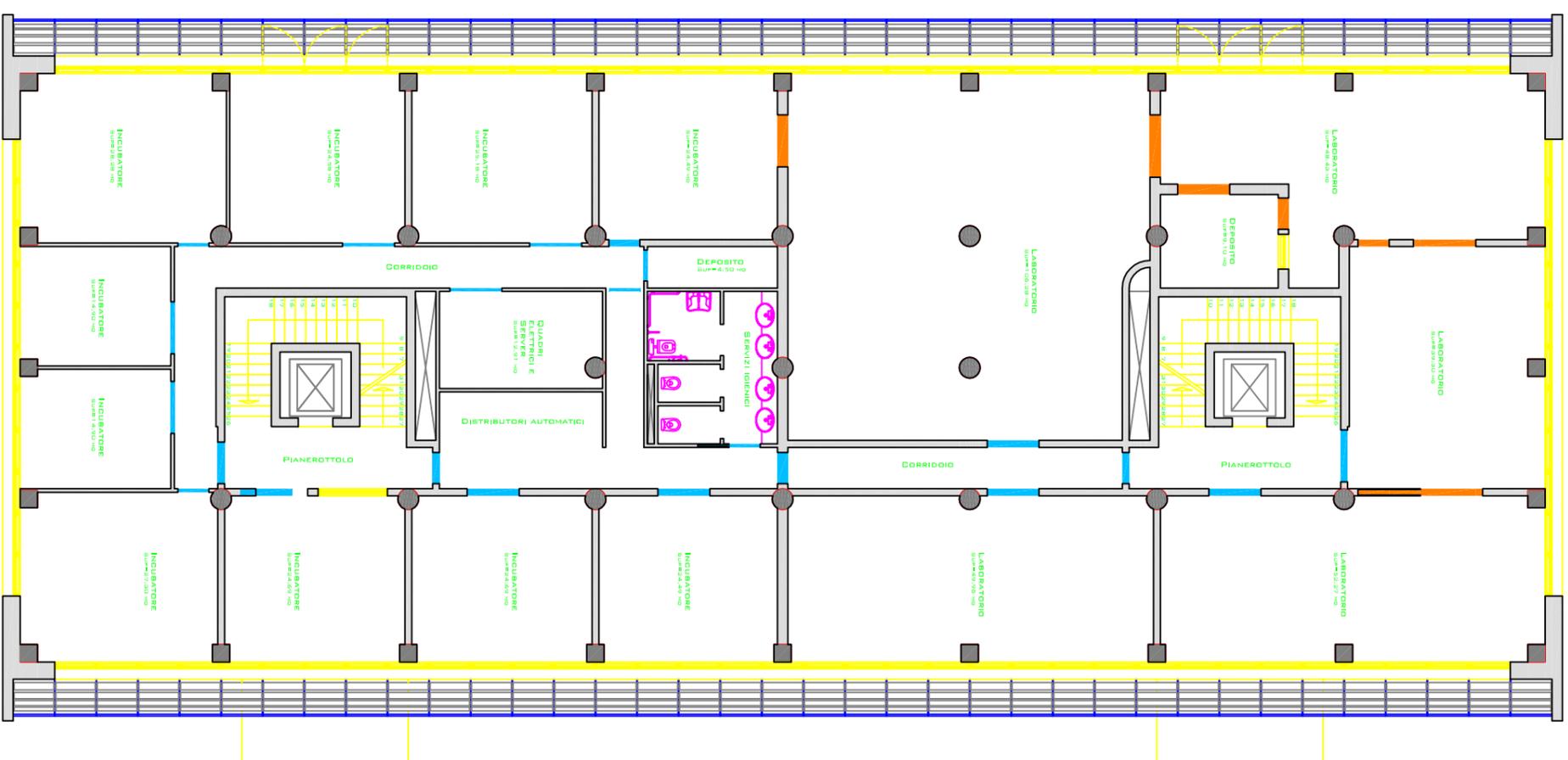


PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100



PIANO DI GESTIONE – BUSINESS PLAN Polo tecnologico di Capannori – Segromigno

RELAZIONE DESCRITTIVA DEL PROGETTO

Con il decreto Regione Toscana n. 5960 dell'8 novembre 2005 (pubblicato sul BURT 30 novembre 2005), si è aperto un "avviso per la manifestazione di interesse per il cofinanziamento di interventi a favore del sistema produttivo regionale e finalizzati al rafforzamento della competitività dei contesti territoriali locali (Nuovo patto per lo sviluppo – area progettuale n. 6)".

La Provincia di Lucca, il Comune di Capannori e la Camera di Commercio di Lucca hanno concordato di partecipare all'avviso identificando nel contesto produttivo locale la "Cittadella della Calzatura – Polo Tecnologico di Capannori" lo strumento strategico di sviluppo per il sistema calzaturiero ed economico lucchese anche in considerazione della presenza, a quella data, nel territorio del comune di Capannori del Centro Servizi Calzaturiero Srl (Ce.Se.Ca.) che aveva maturato una esperienza ultraventennale nell'ambito del settore calzaturiero.

La Provincia di Lucca ha quindi risposto all'avviso presentando, a nome dei tre suddetti enti, una manifestazione di interesse per il cofinanziamento del progetto relativo alla costruzione di un Centro di competenza per il settore moda-calzaturiero, con spazi per servizi alle imprese, laboratori di prova e ricerca nonché di idonei locali dedicati all'incubazione di start-up.

In data 8 marzo 2006 è stato stipulato un protocollo d'intesa tra la Provincia di Lucca, il Comune di Capannori e la Camera di Commercio di Lucca con cui si è stabilito che, in caso di accoglimento della proposta progettuale da parte della Regione Toscana, le parti stipulanti s'impegnano ad attivare le procedure finanziarie, tecniche ed amministrative per addivenire alla progettazione e alla completa realizzazione dell'opera in oggetto.

In data 28 aprile 2008 è stato stipulato tra gli stessi enti un accordo integrativo al protocollo d'intesa che precisa in modo più puntuale gli impegni di ciascuno e indica nel Comune di Capannori il soggetto beneficiario del contributo e soggetto attuatore dell'opera. Nell'accordo integrativo sono state rinviate ad un successivo Accordo di programma, da stipularsi ai sensi dell'art. 34 d. lgs. 267/2000, la definizione delle modalità di gestione del progetto nonché la disciplina dei diritti ed obblighi degli enti partecipanti.

La Regione Toscana, con delibera di G.M. n° 254 del 05/09/08, ha approvato e ammesso a contributo il progetto "Cittadella della Calzatura – Polo Tecnologico" dell'importo complessivo di € 4.999.086,50.

Con Decreto Sindacale nr. 26 del 02.12.2010 è stato approvato l'Accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 d. lgs. 267/2000, tra Comune di Capannori, Provincia di Lucca e C.C.I.A.A. di Lucca per realizzazione della Cittadella della Calzatura – Polo Tecnologico di Capannori e la definizione delle modalità di gestione del progetto nonché per la disciplina dei diritti ed obblighi degli enti partecipanti.

Il Comune di Capannori ha quindi proceduto allo svolgimento di tutte le attività per la realizzazione dell'immobile che è stato ultimato ed agibile **alla data del 31.03.2014**, come da certificato di abitabilità e agibilità rilasciato dall'ing. Bessi Renzo in qualità di direttore dei lavori iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Lucca al nr. 144.

Di seguito si riportano i quadri economici previsionali e di chiusura intervento.

Il quadro economico previsionale di spesa è stato il seguente:

TABELLA QUADRO ECONOMICO PROGETTO ESECUTIVO (approvato con D.G.C. nr. 254 del 05.09.2008)

LAVORI		
1) Importo lavori aggiudicati e affidati	€	2.604.350,59
2) Oneri sicurezza	€	60.305,70
Importo netto Contrattuale	€	2.664.656,29
SOMME A DISPOSIZIONE		
A) IVA (20% su 2.664.656,29)	€	532.931,26
B) Acquisizione aree (IVA e spese comprese)	€	270.000,00
C) Spese tecniche (IVA compresa) D) incentivo art. 92 Dlgs 163/06 (2%)	€	308.594,49
E) Impiantistica speciale per laboratori di qualità (IVA compresa)	€	233.000,00
F) Acquisto macchinari per laboratori (IVA compresa)	€	400.000,00
G) Onere Enel per spostamento linea media tensione (IVA compresa)	€	30.000,00
H) Lavori in economia previsti in progetto ma esclusi dall'appalto	€	14.353,91
I) Imprevisti	€	545.550,55
Totale somme a disposizione (A+B+C+D+E+F+G+H+I)	€	2.334.430,21
TOTALE IMPORTO DEL PROGETTO	€	4.999.086,50

Il quadro economico effettivo di spesa a chiusura intervento, a seguito della quinta e ultima perizia di variante, è stato il seguente:

TABELLA 5° PERIZIA DI VARIANTE ED ASSESTAMENTO FINALE – (approvato con D.D. nr. 1018 del 01.07.2014)

LAVORI		
1) Oneri edili e urbanizzazioni	€	2.635.564,81
2) Oneri sicurezza	€	60.305,70
TOTALE LAVORI)	€	2.695.870,51
SOMME A DISPOSIZIONE		
A) IVA (20% su lavori già contabilizzati 2.509.744,62)	€	501.948,92
B) IVA (22% su lavori già contabilizzati 186.125.,89))	€	40.947,70
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	542.896,62
IMPORTO OPERE VARIANTE		3.238.767,13
OPERE DA APPALTARE		
A) Importo delle opere da appaltare coma da specifico quadro economico	€	3.238.767,13
SOMME A DISPOSIZIONE		
B) Acquisizione aree da destinare all'edificazione, ai parcheggi, alla strada di accesso, al parco (IVA e spese comprese)	€	252.000,00
C) Spese Enel - Telecom – Acque (IVA compresa)	€	48.715,47
D) Spese tecniche incarichi (IVA compresa)	€	316.648,98
E) Spese per lavori complementari	€	435.745,36
F) Opere per abbellimento artistico	€	8.540,00
G) Spese tecniche per relazione geologica per la richiesta dei N.O. per vincolo idrogeologico per lo stoccaggio della terra di escavazione del laghetto sulle scarpate del terreno di proprietà (IVA 22% compresa)	€	2.233,00
H) Spese tecniche per la certificazione APE "Attestato Progettazione Energetica" dell'edificio (IVA 22% compresa)	€	1.791,94
I) Incentivi art. 92 Dlgs 163/2006	€	31.721,51
L) Economie derivanti da ribasso d'asta e minore IVA	€	134,01
M) Opere a completamento e relative spese tecniche	€	350.112,86
N) Spese per attrezzature e macchinari (IVA COMPRESA)	€	312.676,24
Totale somme a disposizione (€	1.760.319,37
TOTALE IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	€	4.999.086,50

Le somme rendicontate alla Regione, da parte del Comune di Capannori, e i contributi da questa erogati sono di seguito riportati:

TABELLA INVESTIMENTI AMMESSI – SPESE RENDICONTATE – CONTRIBUTI EROGATI DALLA REGIONE TOSCANA

	DESCRIZIONE	I LOTTO	II LOTTO I STRALCIO	II LOTTO II STRALCIO	TOTALE
A	Investimento ammesso	2.136.113,50	1.958.857,48	312.678,00	4.407.648,98
B	Rendiconto ammissibile	2.136.113,50	1.202.433,08	312.678,00	3.651.224,58
C	Contributo ammesso	1.268.618,88	979.428,74	312.678,00	2.560.725,62
D	Contributo erogato	1.268.618,88	979.428,74	250.143,40	2.498.191,02

Nella tabella successiva si riportano, a fronte della spesa complessiva di € 4.999.086,50 suddivisa in lotti, i finanziamenti a copertura della stessa.

TABELLA LOTTI - FINANZIAMENTI

	RIPARTIZIONE DEI FINANZIAMENTI	TOTALE SPESA - LOTTI	FINANZIAMENTI
A	I Lotto CIPE 35/05 Regione Toscana	2.136.113,50	1.268.618,88
B	II Lotto – I Stralcio CIPE 35/05 Regione Toscana	1.958.857,48	979.428,74
C	II Lotto, II Stralcio Patto Regione Toscana	312.678,00	250.142,40
D	Lotto a carico delle proprietà	591.437,52	
	Contributo Fondazione Cassa Risparmio Lucca		700.000,00
	Comune di Capannori		740.000,98
	Provincia di Lucca		530.447,75
	CCIAA di Lucca		530.447,75
	ITOTALE	4.999.086,50	4.999.086,50

Sono esclusi dal finanziamento dell'intero Progetto gli arredi e le attrezzature di completamento generale necessarie all'ordinario funzionamento che sono oggetto del Bando Regionale di cui al Decreto RT nr. 3840 del 28 Luglio 2010 al quale il Comune di Capannori ha partecipato ed è stato ammesso al finanziamento per complessivi € 208.346,40

TIPOLOGIA DEI SERVIZI EROGATI

I servizi offerti sono riassumibili nelle macro-categorie sotto riportate.

[Si fornisce un elenco dettagliato delle particolarità offerte per servizio, della struttura di appartenenza, del soggetto gestore, della loro destinazione e del settore di competenza, in modo da avere una panoramica, ben precisa, delle attività previste all'interno del Polo Tecnologico di Capannori].

1 - CITTADELLA DELLA CALZATURA - Filiera produttiva del sistema calzaturiero lucchese

Il progetto della cittadella della calzatura è nato per permettere la realizzazione di un centro di ricerca e innovazione a servizio del settore calzaturiero strettamente integrato con il territorio e il tessuto sociale ed economico della Frazione di Segromigno del Comune di Capannori.

In una realtà territoriale come quella di Segromigno, caratterizzata da insediamenti produttivi diffusi, operanti con varie modalità nel settore calzaturiero e che costituiscono complessivamente uno tra i più importanti settori economici della Provincia di Lucca, da tempo si era manifestata l'esigenza di un centro che si potesse come riferimento qualificato. Tale centro servizi era stato pensato per dare un concreto aiuto alle imprese calzaturiere per la caratterizzazione qualitativa dei materiali e collaudo dei prodotti (attraverso laboratori fisico meccanici e chimici) per la realizzazione/implementazione di attività di ricerca applicata e di trasferimento tecnologico, per lo sviluppo del capitale umano e promozione del settore ed avrà al suo interno personale altamente specializzato. Il disegno originario prevedeva che tale centro traesse origini e motivazione nell'attività di Ceseca (Centro Servizi Calzaturiero), organismo dall'esperienza operativa di oltre 22 anni, di cui 10 nella gestione di laboratori prove e collaudo unitamente ad attività di ricerca in ambito europeo, nazionale, regionale, locale. Attualmente però tale soggetto, partecipato dalla Provincia di Lucca, dal Comune di Capannori, dalla Camera di Commercio di Lucca e da piccole e medie imprese calzaturiere e della filiera, è in procedura fallimentare.

Di seguito si riportano l'elenco e la destinazione delle attrezzature oggetto di affidamento di gara da parte del Comune di Capannori di cui al finanziamento della R.T. di € 400.000,00 (PATTO: Decreto Regione Toscana n. 5960 dell'8 novembre 2005).

ATTREZZATURE	DESCRIZIONE TECNICA	PREZZO (IVA inclusa)	DESTINAZIONE IN PLANIMETRIA	SERVIZIO DA EROGARE
Dinamometro per prove di resistenza sui materiali	prove di resistenza sui materiali	104.760,75	Laboratorio calzature	Prove fisiche meccaniche (PFM)
Walkmeter	scartometro		Laboratorio calzature	PFM
Muffola Spettrofotometro AAS; Mineralizzatore		74.376,00	Laboratorio calzature	Analisi chimiche
Stufa da 100 L; Spettrofotometro UV – VIS; Bilancia termica; Bilancia analitica; Burette; Phmetro con elettrodo		13.042,00	Laboratorio calzature	Analisi chimiche
Mulino a coltelli		13.200,00	A5	Analisi chimiche
	TOTALE	205.378,75		

Con determinazione n. 997/2009 del 29/05/2009 è stata aggiudicata definitivamente alla ditta Giuliani Tecnologie srl di Torino per un importo di € 87.300,00 (ottantasettemilatrecento):

- a) Dinamometro per prove di resistenza sui materiali;
- b) Walkmeter – scartometro computerizzato per prove di flessione a bassa temperatura.

Con determinazione n. 811/2010 del 30/04/2010 è stato aggiudicato definitivamente l'acquisto:

- a) Muffola Spettrofotometro AAS; Mineralizzatore.
- b) Stufa da 100 L; Spettrofotometro UV – VIS; Bilancia termica; Bilancia analitica; Burette; Phmetro con elettrodo

Il lotto A è stato aggiudicato alla FKV srl di Torre Boldone – Bergamo per un importo di € 61.980,00 (sessantunmilanovecentottanta).

Il lotto B è stato aggiudicato alla BIOCLASS di Pistoia per un importo di € 10.868,70 (diecimilaottocentosessantaotto,70).

Con determinazione n. 2259/2009 del 29/12/2009 è stato aggiudicato in via definitiva l'impegno di spesa per euro 13.200,00 (tredicimiladuecento) alla ditta RETSCH ITALIA Srl di Bergamo per l'acquisto di:

- a) Mulino a coltelli

Tali gare sono state revocate (in considerazione che CESECA srl è in stato di liquidazione) con i sotto indicati atti amministrativi del Comune di Capannori. Gli impegni di bilancio sono comunque stati conservati a favore del Polo tecnologico in attesa di individuare i nuovi beneficiari sulla base l'elenco delle attrezzature e delle apparecchiature scientifiche necessarie al Centro di Competenza sulle Nanotecnologie:

DESCRIZIONE	IMPORTO	IMPEGNO
DD nr. 1061 del 17.07.2014	13.042,56	480/2010
DD nr. 1062 del 17.07.2014	57.764,99	1655/2011
DD nr. 1062 del 17.07.2014	16.611,01	480/2010
DD nr. 1063 del 17.07.2014	104.760,00	3913/2007
DD nr. 1064 del 17.07.2014	13.200,00	480/2010
Totale complessivo	205.378,56	

Visti gli incontri intercorsi con la Regione Toscana, considerando tuttavia il peso che il settore calzaturiero e moda continuano ad avere per il territorio nel suo complesso, si intende estendere la possibilità di insediamento all'interno del Polo Tecnologico di imprese innovative operanti nel settore che sviluppino le fasi strategiche del ciclo creativo, produttivo e distributivo, ivi compresi i servizi avanzati ad esso connessi (laboratori, controllo, certificazioni, ICT, ecc.).

2 - GLI INCUBATORI DI IMPRESE

All'interno della struttura avranno sede spazi per le attività di incubazione. Gli incubatori saranno focalizzati a supportare la nascita e lo sviluppo di imprese tecnologiche e innovative generando quindi valore d'impresa e valore sociale.

E' prevista la gestione dell'incubatore da parte dal Comune di Capannori direttamente o attraverso la sua società in house Capannori Servizi Srl. Sul territorio provinciale è già operativo da alcuni anni l'incubatore presso il Polo Tecnologico Lucchese di Sorbano-Lucca, gestito da Lucca Intec. Il Polo di Capannori e il Polo Lucchese sono caratterizzati da due "mission" differenti, entrambi comunque focalizzati su settori innovativi e strategici per l'economia locale e regionale, settori che costituiscono oggetto di politiche di intervento della Regione e dell'Unione Europea attraverso i vari programmi di finanziamento. I due Poli insieme rappresentano un asset strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio derivante dall'offerta di servizi qualificati per lo start-up d'impresе ad alto valore aggiunto. Gli enti partner intendono pertanto assicurare, da una parte, lo stretto coordinamento delle attività di incubazione svolte presso i due Poli, dall'altra, l'attuazione di collaborazioni, progetti comuni e sinergie al fine di rendere alle imprese servizi di insediamento e accompagnamento efficaci ed ottimali. Lucca Intec avrà un ruolo attivo anche nella gestione del Polo di Capannori supportando il Comune (o Capannori Servizi) nelle attività di animazione, scouting, accompagnamento alle imprese e quant'altro legato alla promozione e utilizzo della struttura di incubazione.

Lucca - Intec è una società di diritto pubblico interamente partecipata dalla Camera di Commercio di Lucca ed è stata costituita nel giugno 2007 con lo scopo di supportare la ricerca, l'innovazione e il trasferimento tecnologico a favore del sistema delle imprese e del tessuto economico della provincia di Lucca tramite la realizzazione, la gestione, lo sviluppo e la promozione degli incubatori di imprese.

I servizi a valore aggiunto erogati a favore delle imprese incubate previsti sono:

- analisi di fattibilità di progetti imprenditoriali;
- supporto per la predisposizione di business plan;
- accompagnamento e assistenza per lo sviluppo ed il potenziamento dell'iniziativa imprenditoriale;
- consulenza ed assistenza nella predisposizione delle domande di finanziamento e di contributi agli Enti preposti;
- consulenza ed assistenza all'internazionalizzazione;
- assistenza e consulenza in materia di marketing;
- consulenza ed assistenza tecnologica;
- consulenza ed assistenza in materia di controllo di gestione;
- consulenza finanziaria;
- consulenza legale in campo amministrativo, commerciale e tributario;
- service amministrativo;
- assistenza e consulenza nella ricerca di personale specializzato e/o qualificato;
- assistenza nella predisposizione della contrattualistica, nella gestione dei contenziosi e in materia societaria;
- check-up aziendale;
- ricerche di mercato.

3 - CENTRO DI COMPETENZA SULLE NANOTECNOLOGIE Nanotech

La Regione Toscana ha dato, di recente, un importante impulso alla creazione di un Polo regionale dedicato alle Nanotecnologie, tramite il finanziamento di uno studio di fattibilità portato avanti da alcuni soggetti identificati come trainanti in questo settore a livello regionale. Tra questi la Scuola Normale Superiore di Pisa con cui il comune di Capannori intende collaborare per la creazione di una attività di trasferimento tecnologico e supporto alle imprese nel settore emergente delle nanotecnologie all'interno del Polo Tecnologico di Capannori. L'iniziativa regionale ha come scopo principale quello di fare da tramite tra il mondo produttivo e quello della ricerca/innovazione universitaria e privata, per favorire l'attività di ricerca stessa in settori innovativi, lo *scouting*, il trasferimento e la mediazione tecnologica, il marketing e la formazione, con particolare riguardo alla rete delle Piccole e Medie Imprese (PMI) che non sono in grado da sole di sviluppare autonomamente l'innovazione.

Di seguito i dettagli sulla partnership alla base del costituendo centro di competenza sulle nanotecnologie:

- in data 20 Febbraio 2012, in attuazione della Deliberazione di Giunta Comunale nr 18 del 01.02.2012, il comune di Capannori ha stipulato un accordo di collaborazione ai sensi dell'art. 119 D.Lgs 8 agosto 2000 n. 267 con l'Agenzia per lo Sviluppo Empolese Valdelsa (ASEV) con sede in Empoli (FI) via delle Fiascaie, 12 per la condivisione delle conoscenze/competenze scientifiche e tecnologiche riguardanti le ricerche messe in atto dai rispettivi laboratori sulle Nanotecnologie con particolare riguardo per i bisogni di innovazione espressi dalle imprese del settore sia individualmente sia in forma collettiva.
- La Regione Toscana con Decreto dirigenziale n. 2077 del 3/6/2013 ha approvato la proposta di costituzione del centro di competenza sulle nanotecnologie presso il Laboratorio NEST della Scuola Normale Superiore con sede a Pisa;
- La Scuola Normale Superiore di Pisa è un istituto pubblico di istruzione universitaria, riconosciuto dal R.D. 1592 del 1933, che, ai sensi dell'art. 1 comma 4 del proprio statuto *"ha il fine istituzionale di promuovere lo sviluppo della cultura, dell'insegnamento e della ricerca nell'ambito scientifico e in quello umanistico, esplorandone le interconnessioni. A tale fine essa persegue il più alto livello di formazione, universitaria e post-universitaria, nonché della formazione permanente e ricorrente, valorizzando prioritariamente il rapporto tra formazione e ricerca e curando la trasmissione delle competenze acquisite anche alla pubblica amministrazione e al mondo delle professioni."*;
- ai sensi dell'art. 5 comma 2 del proprio Statuto, la Normale *"promuove in Italia, nell'Unione Europea e in altri Paesi rapporti di collaborazione con istituzioni culturali, scientifiche, universitarie e di ricerca e con enti e organismi pubblici e privati anche mediante contratti, accordi e convenzioni."*;
- con Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Capannori nr. 38 del 21.02.2014 e con Deliberazione di Giunta Regione Toscana nr. 142 del 24.02.2014 è stato approvato dal Comune di Capannori, dalla Regione Toscana e dalla Scuola Normale Superiore di Pisa un protocollo d'intesa per la creazione e la gestione del centro di competenza sulle nanotecnologie all'interno del Polo Tecnologico di Capannori denominato: Nanotech;

Il Protocollo di cui sopra si avvale in modo cruciale della partnership con Scuola Normale Superiore di Pisa e con il suo laboratorio NEST, tra i centri di ricerca più attivi a livello mondiale nei settori della nanoscienza e nanotecnologia. Il patrimonio di conoscenze accumulate in questi due settori è peculiare ed unico dal punto di vista della capacità di nanofabbricazione, dei laser nel THz, della microfluidica attraverso onde acustiche di superficie, della crescita di materiali nanostrutturati quali nanofili di semiconduttore, nanoparticelle e grafene, nella definizione di protocolli di biosicurezza dei nanomateriali e nell'analisi sia elettronica che ottica degli stessi. Questo patrimonio si integra completando quello di altre Università, Istituti ed Enti di ricerca del territorio e della regione, con il quale il NEST ha all'attivo numerosi progetti di collaborazione, e con realtà di ricerca nazionali ed estere che costituiscono delle partnership di collaborazione scientifica consolidate quali l'IIT di Genova, il TASC di Trieste, NNL di Lecce, il Centro S3 di Modena, il Laboratorio Cavendish dell'Università di Cambridge (UK), i laboratori Bell (USA), il centro NSEC (Nanoscale Science and Engineering Center) della Columbia University-New York USA, Energenius Centre for Advanced Nanotechnology – University of Toronto (CAN), III-V Lab Alcatel-Thales (F), International Centre for Genetic Engineering and Biotechnology (I), Toshiba Europe (UK), ETH di Zurigo (CH), Physical Sciences Inc. – Andover (USA), Lund University (S), Ecole Normale Supérieure di Parigi (F), Università di Costanza (D), Università Paris-Diderot 7 (F), DLR di Berlino (D), Institute for Microstructural Sciences – NRC di Ottawa (CAN), Istituto Walter Schottky Università Tecnica di Monaco Germania.

Tramite questa collaborazione, il Polo Tecnologico di Capannori si propone di contribuire a fornire i mezzi necessari alle politiche regionali di innovazione per le aziende presenti sul territorio provinciale, regionale e nazionale, al fine di creare un circuito virtuoso in cui l'innovazione nel campo delle nanotecnologie si sposi all'impresa, in modo da avere ricadute sul breve e medio termine sul tessuto produttivo ed occupazionale del territorio stesso. All'interno di questo quadro il polo tecnologico di Capannori, in sinergia con la Scuola Normale Superiore di Pisa, costituirebbe uno dei punti di riferimento regionali a sostegno del territorio nel settore della nanotecnologia. Si tratterebbe quindi di un centro di competenze, messo a disposizione delle aziende selezionate, incubate e coordinate dal polo, con competenze per l'analisi morfologica, ottica ed elettronica (anche su scala nanometrica) di nuovi materiali/metodi finalizzati all'innovazione industriale, la definizione di nuovi processi produttivi e la certificazione dei materiali/dispositivi/prodotti in termini di impiego effettivo ed efficace di nanotecnologie come componenti attive o in termini legati alla loro biocompatibilità e sostenibilità ambientale.

Creare un centro per l'innovazione e il trasferimento tecnologico sulle nanotecnologie, collocato nel territorio ma allo stesso tempo strettamente collegato con la realtà di ricerca e formazione della Scuola Normale Superiore di Pisa, fornirà un ulteriore significativo impulso alle iniziative regionali in corso che si propongono di dotare le imprese gli strumenti necessari per restare al passo dell'innovazione tecnologica globale nel settore strategico delle nanotecnologie.

Nell'ambito dell'attuazione del protocollo d'intesa sopra menzionato gli impegni in carico a ciascun ente sono qui di seguito elencati:

la Regione Toscana si impegna a:

- a) partecipare all'iniziativa nel quadro degli strumenti di programmazione e coordinamento delle attività di competenza regionale nei settori della ricerca e dello sviluppo territoriale
- b) favorire l'integrazione del centro Nanotech con il Parco tematico per le biotecnologie gestito dalla Fondazione Toscana Life Sciences per massimizzarne l'efficacia e l'uso delle risorse.

il Comune di Capannori si impegna a:

- α) coinvolgere nelle attività anche la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Lucca e l'Agenzia per lo Sviluppo Empolese Valdelsa (ASEV) tramite la sottoscrizione di appositi accordi di collaborazione;
- β) affidare la gestione del centro Nanotech, degli impianti e dei servizi comuni e della sicurezza nei luoghi di lavoro a una società di servizi interamente partecipata dal Comune di Capannori (spa in house), ai sensi della normativa vigente;
- γ) avvalersi della Scuola Normale Superiore di Pisa per la progettazione e la consulenza tecnico-scientifica nei settori delle nanoscienze e delle nanotecnologie;
- δ) sostenere direttamente gli oneri per il centro Nanotech e quelli derivanti dal protocollo d'intesa;
- ε) determinare, d'intesa con gli altri proprietari del Polo Tecnologico di Capannori, le condizioni per la concessione a soggetti terzi dell'uso degli spazi e dei servizi all'interno del Polo tecnologico di Capannori

La Scuola Normale Superiore di Pisa attraverso i propri Laboratori e Centro di Competenza NEST, si impegna a:

- a) fornire al Comune e alla Regione la propria consulenza tecnico-scientifica nei settori delle nanoscienze e delle nanotecnologie per il funzionamento del Polo tecnologico e per lo *scouting* dei soggetti da ammettere nel Parco;
- b) svolgere per il Comune, per la società comunale di gestione e per i soggetti incubati nel Polo attività di supporto tecnico scientifico, ricerca sperimentale e applicata, valutazione, consulenza e formazione nei settori delle nanoscienze e delle nanotecnologie, secondo modalità e costi definiti da appositi contratti;
- c) assicurare l'accesso alla strumentazione disponibile presso le sue strutture ai soggetti incubati nel Polo secondo modalità e costi definiti da appositi contratti;
- d) collaborare con la società comunale di gestione e con i soggetti presenti nel Polo alla progettazione dei sistemi di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro, secondo modalità e costi definiti da appositi contratti.

Infine le parti si impegnano a costituire un Comitato di coordinamento strategico del centro di competenza, composto da un rappresentante di ciascuna parte, con compiti di indirizzo generale. Il Comitato può avvalersi di strumenti telematici di riunione e di lavoro.

Servizi a valore aggiunto erogati a favore delle imprese del territorio:

Rientrano in questa categoria:

- Nano fabbricazione
- Analisi e caratterizzazione
- Certificazione

Elenco e destinazione delle attrezzature e delle apparecchiature scientifiche che sono state finanziate dalla Regione Toscana con proprio Decreto Dirigenziale nr. 4050 del 22.09.2014 per un totale di € 312.678,00. Il contributo concesso dalla RT ammonta a € 250.142,40, come evidenziato nella tabella sotto indicata:

NR.	DESCRIZIONE	LABORATORI	IMPORTO
1	Microscopio ottico metallografico comprensivo di obiettivi a grande distanza di lavoro e modalità di imaging campo chiaro, contrasto di fase, campo scuro, contrasto interferenziale e fluorescenza. Revolver portaobiettivi (incluso obiettivi 5x, 10x, 20x, 50x 100 x) motorizzato a 6 posizioni codificate/ Tavolino x/y motorizzato/ Asse z motorizzato e gestito con comandi integrati nello stativo.	Nr. 4	40.000,00
1	Oscilloscopio fino a 1 Ghz, 4 canali, 4 campionatori da 5 Gs/s, analizzatore di spettro integrato fino a 6 Ghz, con almeno 16 canali digitali, 20 M di memoria per canale, display a colori.	Nr. 5	25.000,00
1	Oscilloscopio digitale banda passante 100 Mhz., 2 canali sen. 1 mV. Campionamento 2,5 GS/s per canale, 10 K di memoria, 25 misure automatiche, cursori per misure di tensione ed ampiezza.	Nr. 4	5.000,00
1	Unità di alimentazione e misura (SMU, Source Measure Unit) a doppio canale con tensioni fino a 200V e correnti fino a 1.5A DC e 10A Pulse e 0,1fA di Risoluzione.	Nr. 4	15.000,00
1	Termocamera per da laboratorio per R&D, da almeno 320x240 pixels, da -20° C a +350° C, fuoco automatico e manuale, lenti intercambiabili.	Nr. 4	25.000,00
2	Generatore di funzioni arbitrario 100 Mhz, 2 canale, 12 forme d'onda	Nr. 4	10.000,00

	standard, completo di interfaccia USB, possibilità di GPIB opzionale. € 5.000,00 x 2.		
1	Microscopio tipo desktop compatto SEM (microscopia elettronica a scansione) con sistema rilevazione raggi x (EDS), predisposizione per la rotazione del campione, predisposizione per stage motorizzato, comprensivo di tavolo di supporto.	Nr. 5	100.000,00
1	Sistema di wire bonder in grado di fare ball and wedge bonding per fili di Oro, alluminio, rame e nastri fino a diametric di 75um o sections di 25x250 um. Asse z motorizzato.	Nr. 5	45.000,00
1	Cappa a ricircolo interno per acidi/basici a filtrazione molecolare da installare sopra il banco da laboratorio.	Nr. 2	7.791,00
1	Cappa a ricircolo interno solventi a filtrazione molecolare da installare sopra il banco laboratorio..	Nr. 2	6.767,00
8	Armadi laboratorio per stoccaggio materiali di cm.120 x 48 x 203: c.ca €622,00 x 8.	Nr. 5	4.976,00
8	Cassettiere sotto-banco ignifughe (serratura centraliz.-base in acciaio) €364,00 x 8.	Tutti i laboratori	2.912,00
2	Tavoli laboratorio di circa cm.300, (componibili di cm.150 cadauno, quindi 4 unità) a parete, piano lavoro in gres monolitico completo di accessori. €1.615,00: x 2.	Nr. 2	6.460,00
4	Tavoli laboratorio di circa cm.300, (componibili di cm.150 cadauno, quindi 8 unità) a parete piano di lavoro stratificato Labgrade €1.622,00 x 4.	Nr. 3, 4, 5	12.976,00
12	Sgabelli laboratorio con schienale articolabile e sedile in movimento a gas. € 185,00 x 12.	Tutti i laboratori	2.220,00
2	Cassettiere – mod. Lista di circa cm 36x36x150, €1.788,00 x 2..	Nr. 5	3.576,00
	Totale complessivo		312.678,00

Si fa presente, come dettagliato nella parte relativa alla Cittadella della Calzatura, che con i sotto indicati atti amministrativi sono stati assunti dal Comune impegni generici a favore del Polo tecnologico per un totale di € 205.378,56 in attesa di individuare i nuovi beneficiari sulla base l'elenco delle attrezzature e delle apparecchiature scientifiche necessarie al Centro di Competenza sulle Nanotecnologie sopra evidenziate. Si riporta nuovamente la tabella qui di seguito:

DESCRIZIONE	IMPORTO	IMPEGNO
DD nr. 1061 del 17.07.2014	13.042,56	480/2010
DD nr. 1062 del 17.07.2014	57.764,99	1655/2011
DD nr. 1062 del 17.07.2014	16.611,01	480/2010
DD nr. 1063 del 17.07.2014	104.760,00	3913/2007
DD nr. 1064 del 17.07.2014	13.200,00	480/2010
Totale complessivo	205.378,56	

DESTINAZIONE DEGLI SPAZI E AREE DI PROGETTO FINALI:

- Locali **Nanotecnologie** mq.160,00 circa
- Locali **Incubatori** mq. 539,00 circa (a disposizione sia delle Nanotecnologie, sia del Centro competenze per la calzatura)
- Locali **Area Moda e Calzature** mq.160 circa
- Più **Spazi a comune e servizi** (reception, sala conferenze, sala ricevimento) mq 138,00 circa.

ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI

La gestione dell'intero Polo Tecnologico è affidata al Comune di Capannori che la cura in proprio e/o attraverso la Capannori Servizi Srl. Il soggetto gestore affida la gestione dei servizi di incubazione a Lucca Intec, che impiega proprio personale, per i servizi di animazione, scouting, promozione e quant'altro utile alla promozione dell'incubatore e all'insediamento e accompagnamento delle imprese.

In base agli accordi in essere e a quelli in corso di perfezionamento, è previsto l'utilizzo del laboratorio Nanotech da parte della Scuola Normale di Pisa, senza costi a carico del gestore del Polo. A fronte di tale utilizzo, è previsto un impegno della Scuola Normale a svolgere attività di supporto al Polo.

Il conto economico di seguito descritto è riferito pertanto ai costi e ricavi che il soggetto gestore del Polo Tecnologico (Comune o Capannori Servizi) prevede di sostenere. I costi sono di due tipi: "diretti" riferiti a quelli sostenuti dal soggetto gestore per il funzionamento della struttura e per l'erogazione dei servizi, "indiretti" riferiti a spese di personale del soggetto gestore e di Lucca Intec comunque impiegato da questi in altre loro attività e messo a disposizione anche per le attività del Polo.

DETTAGLIO DEI COSTI

Acquisizione servizi di supporto alla gestione degli incubatori

Il personale utilizzato nella gestione degli incubatori è messo a disposizione dal Comune di Capannori o c/o la Capannori Servizi. Il costo non viene pertanto imputato alla gestione del Polo, ma "indirettamente" in quanto si tratta di costi comunque già sostenuti dal Comune/Capannori Servizi. Per la quantificazione di tali costi vedasi la successiva sezione "Costi del personale di direzione operativa, amministrativa e collegamento con enti proprietari e territorio dell'intero Polo Tecnologico di Capannori".

Viene inoltre impiegato personale di **Lucca - Intec** quale soggetto incaricato della gestione delle attività di incubazione come già precedentemente specificato.

E' previsto che Lucca Intec:

- in parte metta a disposizione personale già impiegato presso la stessa, tale costo stimato in € 10.000,00 viene quindi allocato tra i costi "indiretti";
- in parte metta a disposizione personale di cui dovrà dotarsi specificatamente, tale costo stimato in € 25.000,00 viene quindi allocato tra i costi "diretti" e figurerà quale "prezzo" fatturato da Lucca Intec al soggetto gestore per il servizio di supporto .

Il personale di Lucca intec dovrà essere altamente specializzato.

Totale costi indiretti € 10.000,00 interamente a carico di Lucca Intec.

Totale costi diretti € 25.000,00 fatturato da Lucca Intec al gestore del Polo.

Tale costo è mantenuto uguale nel triennio in quanto ogni anno è richiesto un servizio che, pur potendo variare nella specifica tipologia delle prestazioni, mantiene un livello costante di qualità e quantità delle prestazioni stesse.

Personale del Centro di Competenza sulle nanotecnologie

Il personale altamente qualificato e i ricercatori sono quelli della Scuola Normale di Pisa che gestirà, quale centro di ricerca, i progetti relativi alle nanotecnologie applicate e i rapporti con il laboratorio NEST di Pisa per quanto attiene al centro di competenza Nanotec di cui al protocollo d'intesa firmato con la Regione Toscana e il Comune di Capannori.

I costi del personale e dei servizi non sono attualmente definiti, saranno definiti da appositi contratti come previsto dal protocollo d'intesa sopra indicato. Tali costi saranno comunque a carico della Scuola Normale e non vengono pertanto computato tra i costi in carico al gestore del Polo.

Personale per gestione amministrativa, per coordinamento e collegamento con enti proprietari e territorio, per attività progettuali

Gestione amministrativa - E' previsto che il Comune di Capannori (o la Capannori Servizi, spa in house del Comune di Capannori) coordini e curi la gestione dell'intero Polo Tecnologico di Capannori e rendendo così operativa l'integrazione delle due strutture (Cittadella della Calzatura e Nanotech) e degli incubatori, secondo un approccio multidisciplinare, creando altresì una rete di competenza tra enti proprietari (Provincia di Lucca, Comune di Capannori e C.C.I.A.A. di Lucca) e territorio provinciale.

Il personale impiegato è quello del Comune e/o della Capannori Servizi formato da dipendenti di ruolo a tempo indeterminato e a contratto con qualifiche e mansioni altamente specializzate.

Esso ha un ruolo di carattere inter-operativo e di collegamento all'interno della struttura; svolge anche attività di consulenza all'interno della struttura e per l'intero territorio per la ricerca di finanziamenti nazionali e comunitari.

È interfaccia con i gestori della Cittadella della Calzatura, del Centro di Competenza sulle nanotecnologie ed i proprietari della struttura che sono titolari degli indirizzi di governo.

Supporta operativamente la direzione del soggetto gestore della Cittadella della Calzatura e la direzione del Centro Nanotech.

Il Comune e/o la Capannori Servizi spa in house gestiscono:

- la comunicazione esterna
- i servizi di Portineria e vigilanza
- i servizi amministrativi e contabili dell'intero polo compresi i rapporti amministrativi ed economico-finanziari con le aziende ospitate
- l'assistenza tecnica (parte continuativa e parte a richiesta)
- il controllo sui servizi di manutenzione ordinaria straordinaria
- il controllo sulla ripartizione e gestione delle utenze
- il controllo sulla gestione delle zone parcheggio ed a verde
- in generale tutto quanto attiene alla gestione immobiliare degli spazi del Polo.

Costo presunto annuo:

- **nr. 1 amministrativo categoria C1 (full time 36 ore settimanali): € 29.430,46**

- **nr. 1 amministrativo categoria B1 (full time 36 ore settimanali): € 26.154,82**

Totale costi indiretti interamente a carico del Comune e/o della Capannori Servizi € 55.585,28.

Coordinamento e attività progettuali - Si prevede inoltre che la **Provincia di Lucca** partecipi al lavoro di gestione per gli aspetti di coordinamento e progettuali del Polo mettendo a disposizione (part-time, mediante convenzione di avvilimento con il Comune o altro) personale già impiegato presso l'Ente con qualifica di livello D con un costo annuo stimato in **€ 20.000,00**, a cui potrà contribuire il Comune di Capannori, che confluisce quindi nei **costi indiretti**. Il costo nel triennio è costante.

Nel triennio l'impegno di personale è mantenuto costante e pertanto il costo non varia.

Acqua sanitaria

Presenza di 50 persone con consumo di 20 litri/giorno per persona.

Giorni utilizzo struttura 270/anno.

Consumo acqua: $270 \times 20 = 5400$ litri/anno persona.

Consumo acqua edificio: 5400×50 persone = 270.000 litri/anno pari a 270 mc/anno.

Costo totale annuo presunto: $(270 \text{ mc} \times € 1,50) = € 405,00$

A partire dal secondo anno si prevede un incremento sensibile in funzione del progressivo insediamento nel Polo di imprese incubate, quindi secondo anno € 2.000,00, terzo anno € 2.500,00.

Consumi energetici

Per quanto attiene ai costi di gestione si procederà, in primo luogo, alla determinazione delle voci di costo, raggruppandole per classi, per poi descrivere le singole voci in linea generale, considerando che i valori sono frutto dell'analisi dei conti economici previsionali rapportati al Polo Tecnologico che subiranno rettifiche in sede di attivazione.

Di seguito si riportano i dati sui consumi energetici dell'intera struttura facendo presente che il fabbisogno energetico sarà garantito da fonti di energia rinnovabile prodotte da pannelli fotovoltaici di nuova generazione per almeno il 50%.

Gas Metano/GPL - Gasolio: non previsti in quanto viene utilizzata unicamente energia elettrica.

Elettricità

Elettricità' (illuminazione):

Superficie utile coperta totale: 1055 mq.

Giorni utilizzo struttura 270/anno.

Ore utilizzo nr. 12 al giorno

Ore totali utilizzo/anno 3.240.

10 W/mq per avere un illuminamento medio di 200 lux.

Consumo orario: $1055 \times 10 = 10.550$ W/h = 10.5 kW

$10.5 \times 3.240 = 34.020$ kWh/anno

Fattore correttivo del 40% per luce diurna, vista l'esposizione est-ovest dell'edificio, ed utilizzo parziale locali:

Consumo annuo illuminazione: $34.020 \times 0.60 = 20.412$ kWh

Costo Totale annuo presunto KW/h $20.412 \times € 0,19 = € 3.878,28$

Elettricità' (impianti e macchinari):

Superficie utile coperta totale: 1055 mq.

Giorni utilizzo struttura 270/anno.

Ore utilizzo nr. 9 al giorno

Ore totali utilizzo/anno 2.430.

Consumo orario: 6 kW

$6 \times 2.430 = 14.580$ kWh/anno

Consumo annuo impianti e macchinari: $14.580 \times 0.60 = 8.748$ kWh

Costo totale annuo presunto KW/h $8.748 \times \text{€ } 0,19 = \text{€ } 1.662,12$

Electricità (ascensori):

Potenza 7.0 kW cadauno; potenza totale 14 kW.

Utilizzo 40 minuti/giorno.

Ore/anno = $270 \times 40 / 60 = 180$

KW/h annui = $180 \times 14 = 2.520$ KW/h

Consumo annuo ascensori: KW/h annui = $180 \times 14 = 2.520$ KW/h

Costo Totale annuo presunto KW/h $2.520 \times \text{€ } 0,19 = \text{€ } 478,00$

Totale consumi elettrici primo anno € 6.018,40.

A partire dal secondo anno si prevede un incremento sensibile in funzione del progressivo insediamento nel Polo di imprese incubate, quindi secondo anno € 15.000,00, terzo anno € 16.000,00.

Climatizzazione

Accensione dal 1 novembre al 15 aprile e dal 1 giugno al 15 settembre.

Giorni climatizzati 20° inverno 24° estate:

$270:365 = x:270$ da cui 200 giorni climatizzati.

115 giorni in inverno; 85 giorni in estate.

Da un'ipotesi di funzionamento dell'impianto in modulazione, in funzione dei carichi su base media annua, si fa riferimento ai seguenti assorbimenti elettrici:

Tre macchine esterne a VRV con inverter marca HITACHI modello:

RAS-10FSXN caricata al 102%

RAS-14FSXN caricata al 107%

RAS-18FSXN caricata al 110%

Considero le macchine in funzione al 50%.

RAS-10FSXN: in freddo Te 32° Ti 24° bulbo secco assorbimento 3.19 kW

In caldo Te 0° Ti 20° assorbimento 3.86 kW

RAS-14FSXN: in freddo Te 32° Ti 24° bulbo secco assorbimento 5.32 kW

In caldo Te 0° Ti 20° assorbimento 5.71 kW

RAS-18FSXN: in freddo Te 32° Ti 24° bulbo secco assorbimento 6.42 kW

In caldo Te 0° Ti 20° assorbimento 7.27 kW

Inverno: $115 \times 8 = 920$ ore assorbimento inverno: 15.492 kWh

Estate: $85 \times 8 = 680$ ore assorbimento estate: 10.152 kWh

Assorbimento totale annuo climatizzazione: 25.644 kWh

Costo totale annuo presunto KW/h $25.644 \times \text{€ } 0,19 = \text{€ } 4.872,36$, in leggero incremento nel triennio (5.000,00 secondo anno) e 5.100,00 terzo anno) considerando l'incremento di presenze di personale nel Polo.

Consulenze e prestazioni di terzi (organizzative, tecniche, amministrative)

Rientrano in questa classe i costi di consulenza necessari per erogare i servizi di supporto (gratuiti) alle imprese a carico del soggetto gestore (ex servizi di primo livello a favore delle imprese quali servizi di pre-incubazione, servizi di "angeling", ecc.).

L'attivazione di queste consulenze potrà avvenire sia attraverso convenzioni con centri di ricerca, università e altri soggetti pubblici e privati riconosciuti quali centri di competenza nell'area di interesse. Si potrà inoltre attivare la collaborazione anche con consulenti individuali secondo procedure di evidenza pubblica finalizzate a creare un albo dei consulenti adottando criteri di qualifica debitamente definiti.

Si ricorda che il Polo tecnologico di Capannori ha attivato un accordo di collaborazione con ASEV ed è entrato a far parte della rete regionale sulle nanotecnologie.

Totale: primo anno - € 4.000,00; secondo anno € 6.000,00 – terzo anno € 8.000,00. Costi annualmente crescenti in funzione del progressivo insediamento di imprese a cui erogare i servizi.

Assicurazione

Il fabbricato comporta un costo assicurativo annuo lordo del 0.27% da calcolare su tale valore di € 3.374.631,06 = € 911,20;

il contenuto degli arredi e delle attrezzature compreso quanto anche imputabile alla sezione elettronica per specifica estensione di garanzia comporta un costo assicurativo annuo lordo del 3,06% da calcolare sul totale valore di € 535.000,00 = € 1.638,00

Il contenuto da assicurare in modo specifico per i rischi legati alla parte "elettronica" al momento non sono quantificabili in quanto la compagna di assicurazione, nonostante i numerosi solleciti, non ci ha ancora fornito il

costo unitario, si può ipotizzare qualora venga confermato il tasso medio risultante dalla divisione premio/somma assicurata, un costo annuo lordo di circa € 2.000,00.

Totale Polizza assicurativa annua nel triennio: € 4.549,20.

Telefonia, internet, rifiuti, manutenzione e funzionamento

Questa classe è costituita da voci di diversa natura, comunque caratterizzate dalla funzione di essere di supporto, direttamente o meno, all'attività operativa dei soggetti presenti all'interno del Polo Tecnologico.

Nel dettaglio s'identificano le seguenti voci:

• Utenze:		
- Telefono:		
	Costo telefonate	€ 1.000,00
	Costo linea (€ 14,50 per 15 linee)	€ 217,50
- Internet:		
	Costo linea dati 10 Mbit+10Mbit ed installazione	€ 14.115,00
- Rifiuti		
	(nr. 2 cassonetti da 2400 uno per indifferenziata uno per assimilati)	€ 7.290,07
• Manutenzione ordinaria		€ 5.000,00
• Manutenzione e assistenza sistema allarme		€ 1.000,00
• Manutenzione esterno e aree a verde		€ 4.000,00
• Pulizie generali		€ 17.400,00
• Manutenzione straordinaria		€ 5.000,00
• Canoni e assistenze tecniche		€ 2.000,00
• Cancelleria e tipografia		€ 1.000,00
• Vigilanza	€ 1.500,00	

Alcuni di tali costi, visti la loro natura, avranno un andamento in leggero incremento nel triennio dovuto ad un maggior utilizzo dei servizi.

Materiale per attrezzature nanotecnologie

Si tratta di materiale di consumo necessario nell'utilizzo delle attrezzature di laboratorio per le nanotecnologie.

€ 1.000,00 annui

Promozione e altri costi

Contiene quanto necessario a dare visibilità alle attività del Polo Tecnologico sia in fase di apertura della struttura, di comunicazione dei servizi offerti, sia per creare opportunità di sviluppo territoriale.

Nel dettaglio si identificano le seguenti voci di costo:

- Uscite pubblicitarie
- Stampa materiale informativo € 5.000,00

Totale annuo € 5.000,00 per ogni anno.

Riepilogo dei costi – primo anno

Costi	Diretti	Indiretti
Consumi energetici per riscaldamento, luce, ascensori, macchinari	6.018,40	
Climatizzazione	4.872,36	
Acqua	405,00	
Telefonia	1.217,50	
Internet	14.115,00	
Rifiuti	7.290,07	
Manutenzione ordinaria	5.000,00	
Manutenzione e assistenza sistema allarme	1.000,00	
Manutenzione esterno e aree a verde	4.000,00	
Pulizie	17.400,00	
Manutenzione straordinaria	5.000,00	
Polizza assicurativa	4.549,20	
Acquisti specifiche attrezzature nanotecnologie	1.000,00	
Personale per la gestione amministrativa Polo Tecnologico	0,00	55.585,28

Personale per il coordinamento e le attività progettuali		20.000,00
Servizi di supporto per la gestione degli incubatori	25.000,00	10.000,00
Personale per la gestione del centro Nanotech	0,00	
Canoni e assistenze tecniche	2.000,00	
Cancelleria e tipografia	1.000,00	
Consulenze e prestazioni di terzi	4.000,00	
Promozione	5.000,00	
Vigilanza	1.500,00	
Totale costi diretti ed indiretti	110.367,53	85.585,28

Nota: le voci dei costi si intendono calcolati sugli spazi del Polo Tecnologico interamente occupati.

DETTAGLIO DEI RICAVI

La voce dei ricavi, ovvero del montante di ritorni economico-finanziari che attività progettuali e di servizio (Cittadella della Calzatura, incubatori e Centro di Competenza sulle nanotecnologie) presenti all'interno del Polo Tecnologico di Capannori potranno generare a copertura, parziale o complessiva, dei costi della struttura, sono strutturabili, a loro volta, per classi:

a. Servizi messi a disposizione dall'Incubatore

a.1. Affitto dei locali

È ipotizzabile che l'affitto dei locali venga calcolato su base mensile, partendo dal costo per metro quadro, data la diffusione di questa modalità di definizione del pricing e per la tipologia di dati tecnici a disposizione. Essa dovrà passare anche da una omogeneizzazione della suddetta modalità di pricing, anche conseguente ad una definizione del bando di assegnazione concordata con i proprietari dell'immobile.

Il costo di affitto deve comprendere tutta la tipologia di spese di funzionamento del locale assegnato e delle parti comuni dell'edificio. S'ipotizza un costo di affitto crescente nel tempo, collegato quindi al consolidamento della struttura dell'impresa ospitata.

Nel calcolo riportato nella scheda di fattibilità per gli incubatori da prevedere nella cittadella della Calzatura si ipotizza la capacità del soggetto gestore di affittare una percentuale dei laboratori a disposizione delle imprese a partire dal primo anno di attività che andrà a salire nel periodo successivo. L'ipotesi è ottimistica ma parte dall'assunto che solo una corretta ed efficace attività preliminare di attivazione dell'incubatore, accompagnata da una capacità di attrazione elevata, può assicurare la sostenibilità economica nel tempo del progetto.

Fascia	Tipologia Mq	Nr.	Occupati al 3°anno	canone incubazione	forfait consumi	canone incubazione	forfait consumi	canone incubazione	forfait consumi
				Anno I	Anno II	Anno III			
A	minore di 16 mq.	2	4	150,00	50,00	180,00	50,00	210,00	50,00
A	tra 16-19 mq.	4		150,00	50,00	180,00	50,00	210,00	50,00
B	tra 20 - 29 mq.	13	8	220,00	50,00	270,00	50,00	310,00	50,00
C	tra 30 -39 mq.	1	1	300,00	80,00	360,00	80,00	420,00	80,00
D	tra 40 - 49 mq.	1	1	350,00	80,00	420,00	80,00	500,00	80,00
E	tra 50 - 65 mq.	4		450,00	100,00	520,00	100,00	600,00	100,0
F	oltre 65 (110 mq. Ex stanza ceseca-laboratorio)	1							
TOTALE		26	14						

Calcolo previsionale dei ricavi provenienti solo dall'attività di incubazione

Anno I		Anno II		Anno III	
	4 moduli incubatore occupati di cui 1 di fascia A, 2 di fascia B 1 di fascia C		Per i moduli già occupati viene aggiornato il canone. Se ne aggiungono 6 di cui: 2 di fascia A 3 di fascia B 1 di fascia D		Per i moduli già occupati viene aggiornato il canone. Se ne aggiungono 4 di cui 1 di fascia A 3 di fascia B
13.440,00	Totale i nr. 4 moduli occupati	35.400,00	Totale nr. 10 moduli occupati	60.490,00	Totale nr. 14 moduli occupati

a.2. Servizi a valore aggiunto erogati a favore delle imprese incubate dal personale interno o da consulenti esterni

Rientrano in questa categoria:

- analisi di fattibilità di progetti imprenditoriali;
- supporto per la predisposizione di business plan;
- accompagnamento e assistenza per lo sviluppo ed il potenziamento dell'iniziativa imprenditoriale;
- consulenza ed assistenza nella predisposizione delle domande di finanziamento e di contributi agli Enti preposti;
- consulenza ed assistenza all'internazionalizzazione;
- assistenza e consulenza in materia di marketing;
- consulenza ed assistenza tecnologica;
- consulenza ed assistenza in materia di controllo di gestione;
- consulenza finanziaria;
- consulenza legale in campo amministrativo, commerciale e tributario;
- service amministrativo;
- assistenza e consulenza nella ricerca di personale specializzato e/o qualificato;
- assistenza nella predisposizione della contrattualistica, nella gestione dei contenziosi e in materia societaria;
- check-up aziendale;
- ricerche di mercato.

Questi servizi saranno erogati direttamente dal personale dell'incubatore e/o da consulenti esterni il cui pagamento si presuppone a carico dell'incubatore stesso, ma interamente coperto da finanziamenti di bandi pubblici.

I suddetti ricavi nel triennio sono stati differenziati in relazione alla progressiva saturazione dei locali affittabili.

Anno I		Anno II		Anno III	
1.000,00	1 domanda di agevolazione del tipo "1.3.b. Por Creo 2007/2013"	2.000,00	2 domande di agevolazione del tipo "1.3.b. Por Creo 2007/2013"	6.000,00	4 domande di agevolazione del tipo "1.3.b. Por Creo 2007/2013"

a.3. Finanziamenti pubblici a progetti realizzati a favore delle imprese ospitate

Nell'ambito della presente voce di ricavi rientra la quota parte di finanziamenti pubblici (es. FSE, PO TRANSFRONTALIERO ITALIA-FRANCIA MARITTIMO, ecc.) che potranno supportare le attività realizzate dal soggetto gestore che gestisce l'incubatore in partnership o coinvolgendo le imprese ospitate. Ciò permetterà la copertura (quindi portandoli anche ricavo) dei seguenti costi:

- costi per spese di personale interno del soggetto gestore;
- consulenze e prestazioni di terzi (direzionali, organizzative, tecniche, amministrative);
- spese per servizi di incubazione
- spese di promozione
- quota parte dei costi di gestione amministrativa e di segreteria, nonché dei costi generali di funzionamento (quantificati nel 6 - 9% del valore complessivo del finanziamento).

La previsione è molto cautelativa, presumibilmente i valori potrebbero essere più alti.

Anno I		Anno II		Anno III	
16.000,00	Ipotesi di contributo del 60% su - 50% delle voci di spesa per promozione, consulenze e servizi di incubazione - 10% del personale dedicato alla gestione ordinaria	16.000,00	Ipotesi di contributo del 60% su - 50% delle voci di spesa per promozione, consulenze e servizi di incubazione - 10% del personale dedicato alla gestione ordinaria	16.000,00	Ipotesi di contributo del 60% su - 50% delle voci di spesa per promozione, consulenze e servizi di incubazione - 10% del personale dedicato alla gestione ordinaria

b. Ricavi derivanti dal Centro Nanotech

Il Centro Nanotech, grazie al coinvolgimento della Regione Toscana e della Scuola Normale Superiore di Pisa con il suo patrimonio di conoscenze accumulate nella nanofabbricazione, dei laser nel THz, della microfluidica attraverso onde acustiche di superficie, della crescita di materiali nanostrutturati quali nanofili di semiconduttore, nanoparticelle e grafene, nella definizione di protocolli di biosicurezza dei nanomateriali e nell'analisi sia elettronica che ottica degli stessi e grazie alle importate collaborazioni con Università, Istituti ed Enti di ricerca del territorio e della regione (con il quale il NEST ha all'attivo numerosi progetti di collaborazione) e con realtà di ricerca nazionali ed estere che costituiscono delle partnership di collaborazione scientifica consolidate quali l'IIT di Genova, il TASC di Trieste, NNL di Lecce, il Centro S3 di Modena, il Laboratorio Cavendish dell'Università di Cambridge (UK), i laboratori Bell (USA), il centro NSEC (Nanoscale Science and Engineering Center) della Columbia University-New York USA, Energenius Centre for Advanced Nanotechnology – University of Toronto (CAN), III-V Lab Alcatel-Thales (F), International Centre for Genetic Engineering and Biotechnology (I), Toshiba Europe (UK), ETH di Zurigo (CH), Physical Sciences Inc. – Andover (USA), Lund University (S), Ecole Normale Supérieure di Parigi (F), Università di Costanza (D), Università Paris-Diderot 7 (F), DLR di Berlino (D), Institute for Microstructural Sciences – NRC di Ottawa (CAN), Istituto Walter Schottky Università Tecnica di Monaco Germania, è in grado di favorire la creazione di nuove imprese e garantire l'innovazione tecnologica nelle imprese esistenti sul territorio e di quelle incubate.

b.1. Servizi a valore aggiunto erogati a favore delle imprese incubate e a quelle del territorio

Rientrano in questa categoria:

- Nano fabbricazione
- Analisi e caratterizzazione
- Certificazione

Le attività di supporto tecnico scientifico e la consulenza tecnica scientifica nei settori delle nanoscienze e delle nanotecnologie sarà garantita dalla scuola Normale Superiore di Pisa secondo le modalità ed i costi definiti da appositi contratti così come stabilito nel protocollo d'intesa firmato con la Regione Toscana ed il Comune di Capannori. Le relazioni economico-finanziarie tra Scuola Normale e imprese saranno dirette; non si prevede in ogni caso alcun onere a carico del soggetto gestore, eventuali costi saranno a carico delle imprese ospitate per i servizi ricevuti; conseguentemente non si prevede alcun ricavo che il soggetto gestore otterrà dall'erogazione di tali servizi da parte della Normale.

b.2. Finanziamenti pubblici a progetti realizzati

Il Parco scientifico si avvarrà del patrimonio di competenze presente nel laboratorio della Scuola Normale di Pisa e della rete di collaborazioni già attive con il NEST di Pisa e con ASEV.

Sfruttando questa forte sinergia, il Parco scientifico sarà in grado fin da subito di attivare e portare avanti progetti di ricerca finalizzati al trasferimento tecnologico con aziende selezionate del territorio nei settori emergenti della nanotecnologia.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Progetti Europei (Spese di personale rimborsate)	0	0	50.000,00

Progetti Nazionali	0	15.000,00	20.000,00
Progetti regionali	0	30.000,00	30.000,00
Totale complessivo	0,00	45.000,00	100.000,00

Si prevede che tali progetti siano realizzati dalla Scuola Normale di Pisa, senza la partecipazione fattiva del soggetto gestore del Polo; le entrate relative consentiranno quindi unicamente alla Normale di sostenere i costi di presenza di propri personale presso il Polo, ma non generano entrate a favore del soggetto gestore del Polo.

c. Ricavi derivanti dall'“Area Moda e Calzatura”

Centro di competenza Cittadella della Calzatura

Il soggetto idoneo per la gestione del servizio della Cittadella della calzatura e del relativo centro di competenza presente all'interno del polo tecnologico, come precedentemente scritto, sarà individuato tramite selezione ad evidenza pubblica. Tale soggetto pagherà un canone di affitto mensile quantificabile in maniera previsionale come sotto indicato:

- Locali Laboratorio Centro competenze della calzatura mq.160,00 circa
- spazi a comune (reception, sala conferenze, sala ricevimento) mq. 138,00.

Valore canone locazione mensile al mq € 5,00 rilevato dalla banca dati dell'agenzia delle Entrate – sezione Osservatorio del mercato immobiliare - Comune di Capannori – zona: D 2 (Segromigno) – Destinazione: Produttiva.

Mq. 160 X € 5,00 = Totale mensile € 800,00 circa

Totale canone annuo = € 9.600,00

Canone locazione	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Totale complessivo	9.600,00	9.600,00	9.600,00

d. Affitto sale

Il Polo è dotato di sale per incontri e seminari che saranno messe a disposizione sia dei soggetti presenti nel Polo sia di soggetti esterni dietro pagamento di una tariffa stabilita da regolamento comunale. Si stima che un'entrata di circa **€ 3.000,00 annui**.

e. Altri contributi

Contributi vari derivanti ad esempio da Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, sponsorizzazioni e altro.

Primo anno previsti **€ 5.000,00**, poi incremento fino al terzo anno: secondo **€ 10.000,00** – terzo **€ 15.000,00**.

d. Canoni antenne

Nella presente elaborazione sono stati stimati eventuali contributi a fondo perduto ottenibili per la gestione della Struttura sotto forma di sovvenzioni (pubbliche) e sponsorizzazioni (private) o locazione di impianti.

Tali eventuali contributi potranno essere funzionali al mantenimento dell'equilibrio finanziario del progetto per i primi tre anni di attivazione che risultano essere i più critici:

Canoni locazione telefonia all'interno del Polo Tecnologico

- Terreno ubicato all'interno del Polo Tecnologico – Segromigno Monte
Gestore: Vodafone Omnitel N.V.
Contratto Rep. 15762 del 05/09/2008
Durata anni 6 – scadenza 04/09/2014, con rinnovo tacito per altri 6 anni – Importo annuo € 36.000
- Terreno ubicato all'interno del Polo Tecnologico –Segromigno Monte
Gestore Nokia Siemens Networks Italia s.p.a. – volturato poi a Wind Telecomunicazioni spa
Contratto Rep. 15968 del 03/12/2010
Durata anni 6 – scadenza 02/12/2016, con rinnovo tacito per altri 6 anni – importo annuo € 18.000

Canoni antenne	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Canone locazione impianto telefonia	54.000,00	54.000,00	54.000,00
Totale Complessivo	54.000,00	54.000,00	54.000,00

Riepilogo Ricavi

Si riportano due prospetti: uno che comprende i ricavi della cosiddetta gestione "caratteristica", cioè riferita alle attività proprie del Polo Tecnologico e uno che riporta i ricavi della gestione "non caratteristica", riferita cioè a proventi che sono indipendenti dalle attività svolte nel Polo.

Da gestione "caratteristica"

Dettaglio Ricavi	Anno 1	Anno 2	Anno 3
a. Ricavi derivanti dall'Incubatore			
a.1. Incubatori affitto locali	13.440,00	35.400,00	60.490,00
a.2. Incubatori Servizi a valore aggiunto	1.000,00	2.000,00	6.000,00
a.3. Finanziamenti pubblici progetti	16.000,00	16.000,00	16.000,00
b. Ricavi Centro Nanotech			
b1. Nanotecnologie Servizi a favore imprese	0	0	0
b2. Nanotecnologie Finanziamenti pubblici	0	0	0
c. Canone locazione Cittadella della Calzatura	9.600,00	9.600,00	9.600,00
d. Affitto sale	3.000,00	3.000,00	3.000,00
e. Altri contributi	5.000,00	10.000,00	15.000,00
Totale complessivo ricavi	48.040,00	76.000,00	110.090,00

Da gestione "non caratteristica"

e. Canoni antenne	54.000,00	54.000,00	54.000,00
--------------------------	------------------	------------------	------------------

RIEPILOGO Costi diretti

Dettagli costi	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Consumi energetici per riscaldamento, luce, ascensori, macchinari	6.018,40	15.000,00	16.000,00
Climatizzazione	4.872,36	5.000,00	5.100,00
Acqua	405,00	2.000,00	2.500,00
Telefonia	1.217,50	1.200,00	1.500,00
Internet	14.115,00	15.000,00	15.000,00
Rifiuti	7.290,07	7.350,00	7.400,00
Manutenzione ordinaria	5.000,00	5.100,00	5.200,00
Manutenzione e assistenza sistema allarme	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Manutenzione esterno e aree a verde	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Pulizie	17.400,00	17.400,00	17.400,00
Manutenzione straordinaria	5.000,00	6.000,00	7.000,00
Polizza assicurativa	4.549,20	4.549,20	4.549,20
Acquisti specifiche attrezzature nanotecnologie	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Personale gestione amministrativa del Polo tecnologico	0,00	0,00	0,00
Personale per il coordinamento e le attività progettuali	0,00	0,00	0,00
Servizi di supporto per la gestione degli incubatori	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Personale per la gestione del centro Nanotech	0,00	0,00	0,00
Canoni ed assistenze tecniche	2.000,00	2.100,00	2.200,00
Cancelleria e tipografia	1.000,00	2.000,00	2.000,00
Consulenze e prestazioni di terzi	4.000,00	6.000,00	8.000,00
Promozione	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Vigilanza	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Totale complessivo costi	110.367,53	126.199,20	131.349,20

Nota: In alcune voci di costo relative al primo esercizio si è tenuto conto dell'incidenza delle stesse in spazi inizialmente non occupati.

Prospetto Generale Costi e Ricavi della gestione “caratteristica”

Costi e Ricavi	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Totale costi	110.367,53	126.199,20	131.349,20
Totale ricavi	48.040,00	76.000,00	110.090,00
Perdite/Utile	- 62.327,53	- 50.199,20	- 21.259,20

Nota: Il differenziale derivante dai costi e dai ricavi sopra indicati, laddove negativo, sarà imputato secondo quanto definito dall'accordo di gestione approvato dal Collegio di Vigilanza e dai successivi accordi integrativi.

Prospetto Generale Corsi e Ricavi di gestione inclusa la gestione “non caratteristica”

Costi e Ricavi	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Perdite/Utile gestione “caratteristica”	- 62.327,53	- 50.199,20	- 31.259,20
Ricavi gestione “non caratteristica” (canoni antenne)	54.000,00	54.000,00	54.000,00
Differenziale	- 8.327,53	3.800,80	+ 32.740,80

Forme di gestione integrata

La gestione integrata del Polo Tecnologico di Capannori secondo un approccio di sviluppo progressivo di un'unica organizzazione di gestione permette possibili ottimizzazioni.

Di fatto questa configurazione, pur mantenendo una distinzione della proprietà dell'immobile (Provincia di Lucca, Comune di Capannori e C.C.I.A.A. di Lucca) si presenta con una organizzazione centralizzata di servizi a differenziata gestione ma avente elementi in comune sia dal punto di vista dei processi che delle risorse:

- la direzione operativa (così come la direzione scientifica e gli organi d'indirizzo) è in comune con i soggetti gestori delle attività (Incubatori e nanotecnologie): questa soluzione comporta un risparmio dei costi del personale rispetto ad una gestione separata;
- l'attività di promozione, pur con le necessarie differenziazioni di target fra le due attività (definibile in base ad una specifica strategia), potrebbe essere gestita dall'Ufficio Marketing Territoriale del Comune di Capannori, con pianificazioni congiunte assicurando risparmi notevoli;
- Altri possibili risparmi potrebbero derivare dalla progettazione congiunta di attività di formazione e supporto ai neo-imprenditori.

A fronte di un'ottimizzazione economica si sottolinea il vantaggio conseguente alla valorizzazione delle risorse professionali all'interno nel Polo Tecnologico di Capannori già attive nel territorio che ridurrebbero i tempi di entrata in esercizio a regime dell'intera struttura e favorirebbero uno scambio di know-how.

Il ruolo degli attori coinvolti nel progetto sul Polo Tecnologico di Capannori

La rete di soggetti che sono stati coinvolti nelle fasi di progettazione, realizzazione e futura gestione del Polo di Capannori è composta dai seguenti attori:

- **La Regione Toscana** con propria Deliberazione di Giunta nr. 142 del 24.02.2014, ha approvato il protocollo d'intesa tra Comune di Capannori e Scuola Normale Superiore di Pisa per la creazione e la gestione del centro di competenza sulle nanotecnologie all'interno del Polo tecnologico di Capannori denominato: Nanotech. Partecipa nel quadro dei propri strumenti di programmazione e di coordinamento nel settore della ricerca e dello sviluppo territoriale al progetto e favorisce l'integrazione del centro Nanotech con il Parco tematico per le biotecnologie gestito dalla Fondazione Toscana Life Sciences;
- **La Provincia di Lucca** è proprietario di un terzo della struttura e partner del progetto: “Polo Tecnologico - Cittadella della Calzatura” finanziato dalla RT di cui all'accordo di Programma stipulato con Decreto Sindacale nr. 26 in data 02.12.2010. È membro del collegio di Vigilanza. È deputata, inoltre, a mettere in atto tutte le strategie di sviluppo territoriale;
- **Il Comune di Capannori** è proprietario di un terzo della struttura. È Capofila del progetto: “Polo Tecnologico - Cittadella della Calzatura” finanziato dalla RT di cui all'accordo di Programma stipulato con Decreto Sindacale nr. 26 in data 02.12.2010. Suo compito è quello di garantire la perfetta funzionalità della struttura, riunire il Collegio di Vigilanza ed i partner di progetto, e mettere in atto tutte le strategie necessarie

alla realizzazione della Cittadella della Calzatura, degli incubatori e del centro Nanotech. Garantisce con il personale della “Capannori Servizi” (società in house interamente partecipata dal Comune di Capannori) la gestione amministrativa dell'intero Polo Tecnologico.

- **La C.C.I.A.A. di Lucca** è proprietario di un terzo della struttura. È partner del progetto: “*Polo Tecnologico - Cittadella della Calzatura*” finanziato dalla RT di cui all'accordo di Programma stipulato con Decreto Sindacale nr. 26 in data 02.12.2010. È membro del collegio di Vigilanza e mette in atto tutte le strategie necessarie alla realizzazione della Cittadella della Calzatura, degli incubatori e del centro Nanotech. Gestisce tutti i servizi relativi agli incubatori presenti nel Polo di Capannori tramite la propria società partecipata Lucca Intec;
- **La Regione Toscana, la Provincia di Lucca, il Comune di Capannori e la C.C.I.A.A. di Lucca**, hanno partecipato al finanziamento della progettazione e parteciperanno al finanziamento della gestione degli incubatori, ed a quello sulla ricerca sulle nanotecnologie al fine di valorizzare il polo tecnologico di Capannori quale volano di promozione di idee imprenditoriali innovative e a valenza tecnologica, anche in una logica sistemica di integrazione con le realtà esistenti di incubazione e di studio sulle nanotecnologie presenti in Italia ed in Europa;
- **La Scuola Normale Superiore di Pisa** assicura la gestione operativa del centro Nanotech in raccordo con il laboratorio di ricerca NEST di Pisa, con la Regione Toscana, con ASEV, con la rete regionale sulle nanotecnologie e con il Parco tematico per biotecnologie gestito dalla Fondazione Toscana Life Sciences come da protocollo d'intesa firmato con il Comune di Capannori e la Regione Toscana;
- **La Capannori Servizi – spa in House del Comune di Capannori** gestisce amministrativamente il polo tecnologico. Supporta operativamente la direzione del soggetto gestore della cittadella della calzatura e la direzione del Centro di Competenza sulle nanotecnologie e degli incubatori;
- **Lucca - Intec** - società di diritto pubblico interamente partecipata dalla Camera di Commercio di Lucca coordina e gestisce lo sviluppo e la promozione degli incubatori di imprese presenti all'interno del Polo Tecnologico, supporta la ricerca, l'innovazione e il trasferimento tecnologico a favore del sistema delle imprese e del tessuto economico della provincia di Lucca;
- **L'Ufficio Marketing Territoriale del Comune di Capannori**, con sede nel Palazzo Comunale di Via Aldo Moro, 1 in Capannori, ha un ruolo di carattere inter-operativo e di collegamento all'interno della struttura; svolge anche attività di consulenza all'interno della struttura e per l'intero territorio per la ricerca di finanziamenti nazionali e comunitari. È interfaccia con i gestori della cittadella della Calzatura, del centro Nanotech, con Lucca Intec ed i proprietari della struttura che sono titolari degli indirizzi di governo.
- **ASEV** è l'Agenzia per lo Sviluppo Empolese Valdelsa. Sulla base della Deliberazione di Giunta Comunale di Capannori nr 18 del 01.02.2012 in data 20 Febbraio 2012 avente per oggetto: “*Polo Tecnologico – Cittadella della Calzatura di Capannori. Approvazione un accordo quadro di collaborazione tra Comun di Capannori e l'adesione alla “Rete Regionale sulle nanotecnologie”*”, ASEV si impegna a fornire ai referenti designati dal Comune di Capannori tutte le informazioni utili a raggiungere le finalità del suddetto accordo, con particolare riguardo per i bisogni di innovazione espressi dalle imprese del settore sia individualmente sia in forma collettiva in tema di nanotecnologie.

Ciascuno di questi soggetti ha interessi diversi nella gestione e nel successo del Polo Tecnologico di Capannori e apporta competenze e risorse differenziate.

L'esperienza internazionale mostra che occorre raggiungere un bilanciamento tra esigenze di partenariato e di coinvolgimento istituzionale ed esigenze di managerialità e di orientamento ai risultati.

Occorre notare che l'Accordo di programma stipulato tra Provincia di Lucca, Comune di Capannori e C.C.I.A.A. di Lucca che ha dato origine al Polo Tecnologico di Capannori ha, per sua natura, come obiettivo globale la progettazione e la gestione dell'intero sistema produttivo territoriale.

Lo sviluppo locale, nonostante lo scambio di esperienze e di buone prassi, passa però dalla specificità di tempo e di luogo e da sistemi sociali complessi nelle loro parti e nella interazione tra di esse. Occorre pertanto una notevole conoscenza del territorio per fare sviluppo e una dinamicità di impostazione che spesso mancano in molti contesti economici.

Si aprono in questo quadro molti scenari di interazione tra vari settori che spesso mancano di sistematicità ed organizzazione in un contesto che va cambiato per fare sviluppo e coordinato secondo dinamiche semplici ed elastiche, facili da mettere in opera e flessibili ai cambiamenti di scenario. Per questo servono interazioni e coordinamento tra soggetti del territorio ma anche tra operatori di settori diversi da quelli tradizionalmente legati. Si parla in questo caso di intrasettorialità che spesso viene spronata e incoraggiata anche in ambito europeo per le dinamiche di settore ormai obsolete e che necessitano innovazioni di processo e di prodotto.

Come evidenzia il Programma regionale di Sviluppo 2006-2010 della regione Toscana, nella regione la globalizzazione ha modificato con forza lo scenario politico e sociale ed economico mettendo in crisi posizioni che apparivano consolidate in varie parti del continente e nel resto del mondo. Sul piano economico, le tensioni derivanti dalla globalizzazione si riflettono sui sistemi produttivi e sui livelli occupazionali dei vari settori e si riscontra una effettiva debolezza delle politiche industriali a livello europeo e nazionale che vanno affrontate in

complessi processi di adattamento ai nuovi equilibri internazionali. Nel più recente e attuale PRS 2011-2015 si ribadisce infine che, sebbene la Toscana rimanga una regione in cui si continua a vivere bene, occorre “un colpo di reni” per orientare i cambiamenti derivanti dalla modernità e dalla globalizzazione, anziché pensare di poterli evitare. Tale programma infatti, fra le sue proposte per fronteggiare questo particolare periodo di crisi, individua fra le priorità fondamentali per il futuro della Toscana la “valorizzazione del capitale umano, del patrimonio culturale e della produttività del mondo della ricerca (universitaria, pubblica e privata), allo scopo di incrementare il tasso di innovazione, di specializzazione e di formazione tecnica (anche nei mestieri tradizionali)”.

La vicinanza tra ricerca e mondo produttivo è una strategia vincente per superare la crisi e rilanciare il tessuto economico toscano. Questa strategia si estende a tutta l’Europa e in gran parte del mondo industrializzato in sede internazionale. Per questo nel territorio della Regione Toscana sono necessari investimenti importanti in nuovi modelli evoluti di distretto basati sul partenariato e su nuove realtà come gli incubatori di impresa ed il centro sulle nanotecnologie, finalizzati a rendere produttivo e proficuo il lavoro di governance e di investimento dei soggetti coinvolti nella riorganizzazione dei distretti e delle imprese così come delle filiere produttive presenti in Toscana.

**ACCORDO PER LA GESTIONE DEGLI SPAZI E DELLE ATTIVITÀ
DEL “POLO TECNOLOGICO DI CAPANNORI – CITTADELLA DELLA CALZATURA”**

(Ai sensi dell'art. 15 della L. 241/90)

Il presente documento, in allegato al verbale del Collegio di Vigilanza del 4 novembre 2015 costituisce parte integrante del verbale stesso e ha valore di schema di accordo tra gli enti partner del progetto “Polo Tecnologico di Capannori – Cittadella della calzatura” per la definizione delle modalità e delle forme di gestione della struttura, così come previsto dall’art. 8 dell’Accordo di Programma sottoscritto tra Provincia di Lucca, Camera di Commercio di Lucca e Comune di Capannori. Resta inteso che detto schema di accordo dovrà essere approvato dai competenti organi degli enti partner e debitamente sottoscritto dagli stessi.

Le parti sottoscrittrici del presente accordo, altrimenti denominate “enti partner” o “parti”:

Comune di Capannori, con sede in Capannori (Lu) Piazza Aldo Moro 1, (CF 00170780464) rappresentato da **Luca Menesini**, domiciliato per la carica presso la sede dell’ente stesso, che al presente interviene in qualità di Sindaco e legale rappresentante pro-tempore;

Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Lucca con sede in Lucca (Lu) Corte della Campana 10, (CF 80004310464) rappresentato da **Giorgio Bartoli**, domiciliato per la carica presso la sede dell’ente stesso, che al presente interviene in qualità di Presidente e legale rappresentante pro-tempore”;

Provincia di Lucca con sede in Lucca (Lu) Palazzo Ducale, (CF 80001210469) rappresentato da **Luca Menesini**, domiciliato per la carica presso la sede dell’ente stesso, che al presente interviene in qualità di Presidente pro-tempore e legale rappresentante pro-tempore;

PREMESSO

- **CHE** con il decreto Regione Toscana n. 5960 dell’8 novembre 2005 si è aperto un “Avviso per la manifestazione di interesse per il cofinanziamento di interventi a favore del sistema produttivo regionale e finalizzati al rafforzamento della competitività dei contesti territoriali locali (Nuovo patto per lo sviluppo – area progettuale n. 6)”;
- **CHE** la Provincia di Lucca, il Comune di Capannori e la Camera di Commercio di Lucca hanno partecipato al suddetto Avviso regionale presentando domanda per il co-finanziamento del

progetto denominato "Polo Tecnologico di Capannori - Cittadella della Calzatura", relativo alla costruzione di un "centro di competenza", secondo l'accezione tecnica della Regione Toscana, consistente in una struttura di circa 1.300 mq., oltre ad aree esterne di pertinenza, da dedicare a spazi e funzioni di incubatore d'impresa, ad uffici per servizi avanzati alle imprese e a laboratori attrezzati per prove e test sperimentali;

- **CHE** in data 8 marzo 2006 è stato sottoscritto un protocollo di intesa fra il Comune di Capannori, la Provincia di Lucca e la Camera di Commercio di Lucca, mediante il quale i tre enti, subordinatamente all'accoglimento della proposta progettuale da parte della Regione Toscana, si sono impegnati:
 - ad attivare le procedure finanziarie, tecniche ed amministrative per addivenire alla progettazione ed alla completa realizzazione dell'opera in oggetto individuando il Comune di Capannori quale soggetto attuatore dell'intervento;
 - a co-finanziare l'intervento in misura paritaria e ad avviare le procedure per la conseguente acquisizione della proprietà in misura di 1/3 (un terzo) ciascuno;
- **CHE** in data 28 aprile 2008, è stato stipulato tra gli stessi enti un protocollo d'intesa integrativo al precedente che ha confermato il Comune di Capannori quale soggetto attuatore e beneficiario dei finanziamenti ha rinviato a successivo accordo di programma la definizione delle modalità di attuazione del progetto e i rispettivi obblighi degli enti partner;
- **CHE** in data 01/12/2010 è stato sottoscritto un Accordo di Programma tra Comune di Capannori, Provincia di Lucca e Camera di Commercio di Lucca per la realizzazione dell'intervento denominato "Polo Tecnologico di Capannori - Cittadella della Calzatura";
- **CHE** in data 28/12/2011 gli enti sopra citati hanno stipulato un contratto preliminare con cui il Comune di Capannori si impegna alla vendita alla Provincia di Lucca e alla Camera di Commercio di Lucca, per un terzo ciascuno, la proprietà dell'infrastruttura;
- **CHE** il Comune di Capannori ha completato la realizzazione di detta infrastruttura nel proprio territorio, frazione di Segromigno in Monte, comprensiva di impianti, arredi e attrezzature di

laboratorio;

- **CHE** sull'area esterna di pertinenza del Polo, in accordo tra i tre enti partner, sono state installate antenne per la telefonia mobile (rif. contratti rep. Comune di Capannori n. 15762 del 05/09/2008 e n. 15968 del 3/12/2012) a fronte di canoni di locazione che sono stati incassati dal Comune quale entro proprietario dell'area;
- **CHE** l'Accordo di programma, art. 8, prevede che Provincia di Lucca, Camera di Commercio di Lucca e Comune di Capannori, definiscono le modalità e le forme di gestione del Polo e delle sue attività attraverso la sottoscrizione di successivo specifico accordo;
- **CHE** la Scuola Normale Superiore di Pisa, istituto pubblico di istruzione universitaria, presso la quale è attivo il Laboratorio "NEST", che svolge attività a livelli di eccellenza internazionale nel settore delle nanoscienze, ha manifestato il proprio interesse a collaborare con il Polo Tecnologico di Capannori al fine di insediarvi attività di ricerca applicata, trasferimento tecnologico e incubazione nell'ambito della nanotecnologia per favorire la creazione di nuove imprese e l'innovazione tecnologica di materiali e prodotti delle aziende toscane;
- **CHE**, nel processo di definizione dei contenuti e delle attività da esercitare e promuovere nel Polo Tecnologico, la nanotecnologia è stata identificata dalle parti come insieme di metodologie tecnico-scientifiche e produttive di prioritario interesse per lo sviluppo del tessuto socio economico del territorio provinciale, in linea con la programmazione regionale per lo sviluppo economico;
- **CHE** la Regione Toscana con Decreto dirigenziale n. 2077 del 3/6/2013 ha approvato la proposta di costituzione del Centro di Competenza sulle Nanotecnologie presso il Laboratorio NEST;
- **CHE** il Comune, la Regione e la Normale hanno conseguentemente sottoscritto in data 20/03/2014 un protocollo d'intesa con cui si impegnano a collaborare, nel rispetto delle diverse competenze istituzionali, per la realizzazione e sviluppo del progetto denominato "Nanotech" che prevede l'ubicazione presso il Polo Tecnologico di Capannori di laboratori e attrezzature

scientifiche, di spazi per accogliere start up in incubazione oltre all'insediamento di professionalità in grado di svolgere attività di scouting, animazione e trasferimento tecnologico nell'ambito della nanotecnologia diretto a favorire la creazione di nuove imprese e l'introduzioni di innovazioni di materiali e prodotti nei settori produttivi del territorio;

- **CHE** il Comune di Capannori, con il contributo della Regione Toscana, ha provveduto con determina n. 1837 del 31.12.2014 ad acquistare arredi, macchinari e tecnologie per la predisposizione, all'interno del Polo tecnologico, di laboratori attrezzati per prove e test sperimentali nell'ambito dello studio delle nanotecnologie finalizzate alla ricerca applicata e al trasferimento tecnologico a favore delle imprese;
- **CHE** la Camera di Commercio di Lucca ha costituito Lucca Innovazione e Tecnologia Srl (Lucca In-Tec) allo scopo di realizzare e gestire il Polo Tecnologico Lucchese (ubicato a Sorbano, nel Comune di Lucca) quale strumento di sostegno alla crescita e allo sviluppo economico locale che sviluppi attività di trasferimento tecnologico per le piccole e medie imprese, di incubazione e accelerazione di imprese innovative, di collaborazione tra imprese, centri di ricerca, centri di competenza, università, esperti, nuovi players del sistema economico;
- **RITENUTO** pertanto di addivenire alla stipula di detto accordo che disciplini:
 - a) il funzionamento dei servizi generali della struttura del Polo Tecnologico;
 - b) l'avviamento e l'attuazione del progetto "Nanotech" e quindi l'operatività del laboratorio e delle attività di ricerca e trasferimento tecnologico ad esso correlate;
 - c) l'avvio e il funzionamento degli spazi dedicati all'incubazione e delle relative attività di scouting di imprese innovative, di erogazione di servizi alle start up ospitate, oltre ad attività di animazione economica e promozione del Polo stesso,;

CONCORDANO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 – ATTIVITA' DEL POLO

Le parti, visto quanto dichiarato in premessa, concordano che presso il Polo Tecnologico di Capannori (Segromigno) siano allocate le seguenti attività:

1. il progetto denominato “**Nanotech**”, di cui in premesse, dedicato al settore trasversale delle nanotecnologie con la finalità di favorire la creazione di nuove imprese e l'introduzione di materiali e prodotti innovativi da parte delle imprese del territorio e delle sue principali filiere e distretti; progetto da condursi in collaborazione con la Scuola Normale di Pisa e comprendente spazi e attrezzature scientifiche di laboratorio, competenze professionali per attività di ricerca, spazi per incubazione di start up aziendali e coworking, competenze professionali per attività di scouting, tutoring, animazione e trasferimento tecnologico;

2. il progetto “**Moda e calzatura**” per favorire l'insediamento di imprese innovative operanti nel settore moda-calzature che sviluppino le fasi strategiche del ciclo creativo, produttivo e distributivo del settore, ivi compresi e servizi avanzati ad esso connessi (laboratori, controllo, certificazioni, ICT, ecc.) e comprendente spazi e attrezzature, competenze per attività di consulenza, spazi per incubazione di start up aziendali e coworking, competenze professionali per attività di scouting, tutoring, animazione e trasferimento tecnologico;

3. attività di “**Incubazione di Impresa**” dedicate alle start up aziendali innovative operanti anche in altri settori trasversali e di filiera di interesse per il territorio e comprendente spazi e attrezzature, competenze per attività di consulenza, spazi per incubazione di start up aziendali e coworking, competenze professionali per attività di scouting, tutoring, animazione e trasferimento tecnologico;

Le parti concordano che gli spazi del Polo Tecnologico vengano pertanto ripartiti secondo la pianta allegata (Allegato A) per la gestione delle attività suddette.

Le parti approvano il Piano di gestione economico-finanziario allegato al presente accordo (allegato B) predisposto dagli uffici competenti delle parti stesse.

Le parti concordano che le attività svolte nel Polo saranno strutturalmente coordinate con quelle svolte negli altri Poli Tecnologici operanti in provincia, in particolare con quelle del Polo Tecnologico Lucchese nella logica di una forte rete territoriale e in sinergia con gli altri Poli Regionali per le specifiche filiere tematiche.

ART. 2 – SOGGETTO ATTUATORE

Le parti, al fine di dare immediata operatività al Polo Tecnologico, in linea con quanto deliberato nel Collegio di Vigilanza del 19/12/2014, danno incarico al Comune di Capannori di svolgere il ruolo di soggetto attuatore del presente accordo e della gestione del Polo. Le parti danno pertanto mandato al Comune stesso alla conclusione di atti, convenzioni e contratti secondo gli indirizzi specificati ai successivi articoli.

Il Comune di Capannori – direttamente o attraverso la propria partecipata Capannori Servizi Srl – individuato quale soggetto attuatore del presente accordo e della gestione del Polo, si impegna a:

- a) gestire l'immobile (da intendersi come locazione e uso degli spazi interni ed esterni, loro manutenzione ordinaria, pulizia e guardiania), gli impianti (da intendersi come conclusione e pagamento delle utenze, gestione contrattuale e finanziaria delle relazioni con gli affidatari n uso degli spazi), i servizi comuni e la sicurezza nei luoghi di lavoro;
- b) affidare, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, e con il consenso degli altri comproprietari, mediante apposite convenzioni:
 - alla Scuola Normale Superiore di Pisa le attività per la realizzazione del progetto “Nanotech”;
 - a Lucca Innovazione e Tecnologia Srl (società unipersonale della Camera di Commercio di Lucca, anche per il tramite della stessa) le attività a supporto per l'erogazione dei servizi di incubazione e animazione;

- c) ripartire la concessione d'uso degli spazi del Polo Tecnologico secondo la pianta allegata (Allegato A);
- d) aggiornare annualmente - entro il 31/12 - il piano di gestione previsionale (Allegato B) accompagnato da apposita relazione, predisporre annualmente – entro il 30/06 - un piano di gestione consuntivo e relativa relazione di accompagnamento, predisporre dati e relazioni di monitoraggio.

Il Comune di Capannori, quale attuale proprietario del Polo, si impegna a mettere a disposizione del Polo ogni ricavo derivante dall'utilizzo dell'infrastruttura, sia rientrante nella cosiddetta “gestione caratteristica” dello stesso (vale a dire attività di laboratorio, di incubazione e di servizi alle imprese), sia rientrante nella gestione non caratteristica (quali ad esempio i ricavi derivanti da locazione di suolo per l'installazione di antenne di telefonia, ecc.) a far data dal 1.1.2016. ■

Il Comune di Capannori, quale attuale proprietario del Polo, si impegna a farsi carico direttamente degli oneri per la gestione ordinaria e straordinaria dell'immobile finché non sia definita, mediante intese successive (da adottarsi entro la data di definizione degli accordi di vendita) la partecipazione finanziaria degli altri enti proprietari. ■

Tutte le spese sostenute dal Comune di Capannori, fin dalla data di avvio del progetto “Polo Tecnologico – Cittadella della Calzatura”, relative alla realizzazione del Polo stesso e all'attuazione del relativo progetto restano a completo carico del Comune di Capannori e si intendono finanziate con le entrate dallo stesso incassate derivanti dai contratti di locazione per l'installazione delle antenne di telefonia mobile specificati in premesse. Sono pertanto incluse in tale spese tutte quelle sostenute per la costruzione del Polo, la realizzazione dei suoi impianti, il suo allestimento con arredi e attrezzature, l'allacciamento delle utenze, la manutenzione dell'infrastruttura, delle sue aree di pertinenza esterna, degli impianti e attrezzature, le attività di comunicazione e ogni altra spesa pertinente all'attuazione del progetto.

ART. 3 – PROGETTO “NANOTECH”

Il Comune di Capannori, direttamente o attraverso la propria partecipata Capannori Servizi Srl, si impegna a concludere apposita convenzione con la Scuola Normale Superiore di Pisa, in attuazione dei protocolli di intesa sottoscritti con la Regione Toscana, per l’attuazione del progetto “Nanotech” che preveda da parte della Scuola Normale lo svolgimento di attività quali:

- a) la gestione del laboratorio per le nanotecnologie, la ricerca applicata e/o il trasferimento tecnologico verso le imprese (così come previsto dalle disposizioni regionali relative al finanziamento dell’infrastruttura) anche mediante il distacco presso il laboratorio stesso delle necessarie figure professionali di ricerca e assistenza alle imprese;
- b) la fornitura al Comune ed agli altri partner della propria consulenza tecnico-scientifica nei settori delle nanoscienze e delle nanotecnologie per lo scouting e la selezione delle start up da ammettere in incubazione e per la realizzazione di iniziative di animazione economica a beneficio delle aziende ospitate;
- c) la collaborazione all’ideazione e realizzazione di iniziative di animazione e divulgative a beneficio delle imprese ospitate dall’incubatore e delle altre del territorio con l’obiettivo di presentare il progetto “ Nanotech” e le potenzialità innovative delle nanotecnologie applicate alle filiere produttive;
- d) la definizione di condizioni, modalità e costi di accesso alla strumentazione disponibile presso le sue strutture ai soggetti incubati nel Polo Tecnologico e anche a imprese esterne;
- e) la collaborazione con gli enti partner alle attività di promozione e sviluppo del Polo di cui al successivo art. 5 comprese in specifico le attività relative alla predisposizione e gestione di progetti per l’accesso finanziamenti comunitari, nazionali, regionali e locali.

ART. 4 – SERVIZI DI INCUBAZIONE

Il Comune di Capannori, direttamente o attraverso la propria partecipata Capannori Servizi Srl, si impegna inoltre a concludere apposita convenzione con la Camera di Commercio per il coinvolgimento di Lucca Innovazione e Tecnologia Srl, gestore del Polo Tecnologico Lucchese, per la fornitura da parte di quest'ultima dei seguenti servizi di supporto alle attività di incubazione:

- a) scouting di imprese e aspiranti imprenditori interessati ad insediarsi nel Polo, anche attraverso la pubblicazione di specifici avvisi per l'attrazione di proposte progettuali;
- b) definizione di condizioni, modalità e procedure per la concessione a soggetti terzi dell'uso degli spazi di incubazione;
- c) predisposizione dei bandi per l'accesso agli spazi di incubazione e selezione delle domande;
- d) definizione delle tipologie e modalità di erogazione dei servizi “a valore aggiunto” (così denominati in base alla terminologia tecnica utilizzate negli atti della Regione Toscana) e a “tariffa agevolata” per le imprese incubate;
- e) pre-incubazione, per tale intendendo l'attività di assistenza finalizzata alla definizione del progetto imprenditoriale sviluppato dall'impresa o dall'aspirante imprenditore interessato all'insediamento;
- f) ideazione e gestione dei processi di selezione dei progetti di impresa sviluppati dall'impresa o dall'aspirante imprenditore interessato all'insediamento;
- g) monitoraggio delle aziende insediate, anche elaborando report periodici, per la ottimizzazione dei servizi offerti e delle attività di scouting e pre-incubazione;
- h) collaborazione all'ideazione e realizzazione di iniziative di formazione, informazione e divulgazione a beneficio delle imprese incubate riguardanti temi legati allo sviluppo tecnologico ed economico;
- i) collaborazione con gli enti partner alle attività di promozione e sviluppo del Polo di cui al successivo art. 5 comprese in specifico le attività relative alla predisposizione e gestione di

progetti per l'accesso finanziamenti comunitari, nazionali, regionali e locali.

Le attività sopra descritte dovranno essere svolte in conformità agli indirizzi del Comitato di coordinamento di cui al successivo art. 6.

ART. 5 – ATTIVITA' DI PROMOZIONE E SVILUPPO

Il Comune di Capannori, in qualità di soggetto attuatore del presente accordo, nell'ambito degli indirizzi e programmi formulati dal Comitato di cui al successivo art. 6 e in coordinamento con gli enti partner, s'impegna altresì a:

- ideare, coordinare e attuare iniziative di promozione per l'avviamento e l'operatività del Polo Tecnologico;
- avviare e curare attività formative, servizi e quant'altro sia ritenuto strategico per lo sviluppo delle attività del Polo, nonché coordinare le attività dei vari soggetti coinvolti;
- ideare, predisporre e gestire progetti e costruire partenariati riguardanti le nanotecnologie, le attività di incubazione e altri ambiti possibili in cui il Polo può essere coinvolto al fine di accedere a contributi comunitari, nazionali, regionali e locali per lo sviluppo delle attività del Polo stesso;
- coinvolgere il neo "Distretto regionale sulle nanotecnologie-nuovi materiali", d'intesa con la Scuola Normale, nelle attività relative alle ricerche messe in atto dai rispettivi laboratori;

Gli enti partner si impegnano, anche attraverso la messa disposizione di proprio personale o di personale di proprie società, a collaborare col Comune allo svolgimento delle attività sopra descritte.

ART. 6 – GOVERNANCE E SVILUPPO

Gli enti partner (Comune di Capannori, Provincia di Lucca e Camera di Commercio di Lucca) costituiscono, con la sottoscrizione del presente accordo, un **Comitato di indirizzo per la gestione del Polo Tecnologico** che ha la funzione di assumere le decisioni fondamentali sulla destinazione e gestione della struttura nel suo

complesso. Il Comitato controlla e verifica la sostenibilità economica del Polo acquisendo i piani di gestione aggiornati previsionali e consuntivi, oltre dati di monitoraggio.

Il Comitato di indirizzo è composto da un rappresentante nominato da ciascun ente proprietario. Alle riunioni del Comitato possono essere invitati a partecipare rappresentanti della Scuola Normale Superiore, di Capannori Servizi e di Lucca Intec.

Il Comune di Capannori si impegna a fornire le risorse logistiche per il funzionamento del Comitato, alla sua convocazione e al coordinamento delle attività.

ART. 7 - DURATA

Il presente accordo ha efficacia dalla sua sottoscrizione e per un periodo di 5 (cinque) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione e può essere rinnovato, modificato o prorogato solo in forma scritta. Le parti hanno facoltà di recedere dal presente accordo previa comunicazione scritta alle altre parti. Il recesso produrrà lo scioglimento del vincolo dopo 120 giorni dalla ricezione.

Letto, approvato e sottoscritto da:

Per il Comune _____

Per la Provincia di Lucca _____

Per la Camera di Commercio _____