ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIORGANIZZAZIONE DEL PARCO URBANO DELL'INNOVAZIONE DI LUCCA

L'anno …..... nel mese di ….....il giorno …….., tra:

Comune di Lucca, con sede in Lucca, Via Santa Giustina n. 6, rappresentato dal Sindaco Alessandro Tambellini (di seguito Comune)

Camera di Commercio di Lucca, con sede in Lucca, Corte Campana n. 10, rappresentata dal Presidente Claudio Guerrieri (di seguito Camera di Commercio)

PREMESSO CHE

- il presente Accordo di Programma è stipulato ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

- la Regione Toscana, la Provincia e il Comune hanno sottoscritto il 3 marzo 2012 un protocollo d'intesa relativo, tra l'altro, alla realizzazione del Parco Urbano dell'Innovazione e APEA di Sorbano del Giudice a Lucca (di seguito PUI);

- il PUI è un progetto integrato urbano di sviluppo sostenibile che insiste nell'area dell'ex Oleificio Bertolli e nelle zone a servizio della stessa e che intende conferire identità territoriale, qualità di risorse e strutturazione innovativa all'area, agli edifici e alle realizzazioni fisiche ivi progettate, puntando alla realizzazione di un luogo di specializzazione e attrazione a favore dello sviluppo economico, in cui siano fortemente evidenziati e promossi i valori di qualità della vita e dell'ambiente;

- all'interno del PUI, la Camera di Commercio ha promosso la realizzazione del Polo Tecnologico Lucchese (di seguito Polo). Il Polo nasce dall'idea di creare un ambiente favorevole al trasferimento tecnologico per le piccole e medie imprese, i cui componenti essenziali siano scientifici, aziendali e culturali in senso ampio, con l'obiettivo di coinvolgere imprese, centri di ricerca, centri di competenza, università, esperti, nuovi players del sistema economico operanti nel territorio lucchese o ad esso interessati. Tale iniziativa si inscrive nelle politiche comunitarie e regionali per favorire il trasferimento tecnologico, allo scopo di incrementare, attraverso una più ampia e qualificata diffusione dell'innovazione, la competitività delle imprese e dell'intero sistema economico e produttivo lucchese ;

- il Polo intende operare, in modo non esclusivo, per il sostegno delle iniziative imprenditoriali innovative nel campo dell'ICT, dell'edilizia sostenibile e dell'energia (produzione da fonti rinnovabili e risparmio);

- per la realizzazione e la gestione del Polo, la Camera di Commercio ha costituito Lucca Innovazione e Tecnologia SRL (di seguito Lucca In-Tec), società interamente controllata dalla Camera stessa;

- la realizzazione dei primi due lotti del Polo ha permesso l'insediamento nell'area della società Lucense scarl - organismo di ricerca, riconosciuto dalla Regione Toscana quale soggetto gestore del Polo di innovazione del settore carta (Innopaper), centro di competenza che sviluppa attività a favore delle imprese e delle istituzioni locali –, nonché di diverse imprese incubate o in fase di accelerazione;

- il 15 novembre 2010 la Provincia ha inviato alla Regione Toscana, che lo ha approvato il 30 giugno 2011, il Documento Strategico per l'Innovazione Territoriale (DOS). Successivamente, il 28 ottobre del 2011, la Provincia ha dato seguito alla richiesta della Regione Toscana di "delineare un sistema di governance complessivo del sistema del trasferimento tecnologico locale", approvando un'integrazione del DOS;

- il DOS e l'integrazione successiva individuano il Polo come elemento fondamentale del sistema di trasferimento tecnologico del territorio provinciale e regionale e delineano la costituzione di una rete territoriale unitaria per la creazione di start up innovative e per la promozione del trasferimento tecnologico;

- la Provincia ha attestato presso il Polo uno dei nodi principali della rete a banda larga attivata a favore delle imprese dei distretti cartario e lapideo;

- la Provincia, nella prospettiva di costituire la rete unitaria territoriale per la gestione delle politiche di creazione di start up innovative, ha individuato in Lucca In-Tec il soggetto attuatore del progetto di avvio dell'incubatore e del Polo Tecnologico della Nautica di Viareggio;

- nella medesima prospettiva, la Regione Toscana ha affidato a Lucca In-Tec il ruolo di soggetto attuatore del progetto di avvio dell'incubatore delle aziende della moda e calzature di Capannori;

- la Regione Toscana ha sostenuto il progetto di realizzazione del Polo, sia inserendolo nella Rete Toscana per il Trasferimento Tecnologico (Tecnorete), sia con specifici aiuti che sono stati concessi per l'edificazione dei primi due lotti del Polo stesso, sia con appositi contributi per l'avvio delle attività di incubazione e per il potenziamento dei laboratori presenti nei centri di competenza ospitati dal Polo. Ulteriori aiuti sono stati concessi per la realizzazione del terzo lotto dell'iniziativa;

- il Regolamento Urbanistico del Comune indica gli obiettivi, le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso nell'area del PUI;

- il Comune, utilizzando tra l'altro anche finanziamenti concessi per la qualificazione dell'area come APEA, ha provveduto alla realizzazione di alcuni parcheggi pubblici a servizio del PUI;

- il Comune ritiene che la costituzione e lo sviluppo del Polo siano un contributo fondamentale per la realizzazione del PUI e per la riqualificazione del sistema economico e produttivo della città di Lucca e intende compiere ogni possibile sforzo affinché tale iniziativa sia coronata da successo;

- il Comune, tramite Lucca Holding SpA (di seguito LH), e la Camera di Commercio sono soci, insieme ad altri soggetti, della società mista Lucca Fiere e Congressi SpA (di seguito LFC) che detiene la proprietà di alcuni terreni ed edifici insediati nel PUI;

- è obiettivo strategico di tutte le parti aderenti al presente accordo condividere, ognuno nella sua autonomia e per le proprie competenze, la realizzazione del PUI e, in quest'ambito, il programma di realizzazione del Polo, coordinando i diversi interventi, anche su terreni ed edifici attualmente di proprietà di LFC, e rendendoli il più possibile funzionali per tutti gli scopi dei diversi soggetti coinvolti;

- per ottimizzare la fruizione delle attività svolte e da svolgersi all'interno del PUI si ritiene che si debba organizzare l'area in modo tale da evitare possibili interferenze e pertanto di prevedere la realizzazione di ulteriori accessi dall'area ai parcheggi pubblici realizzati;

- per permettere un'attrattività dell'area per le imprese od i soggetti ivi operanti o per le quali si vuole incentivare la localizzazione si ritiene che i parcheggi pubblici esistenti ed identificati nella planimetria allegata saranno sempre fruibili a titolo gratuito a favore di chi lavori o presti servizi continuativi all'interno del PUI e del Polo;

- al fine di rendere effettivamente attuabile, senza conflitti tra soci, tale intento di condivisione strategica, si rende necessario che il Comune e la Camera di Commercio si adoperino quanto prima, ognuno per le proprie competenze ed anche tramite la società LH controllata dal Comune di Lucca, affinché la società partecipata LFC possa contare su un azionariato totalmente pubblico, anziché misto;

- a tal fine LH, in data 13 giugno 2013, ha fatto pervenire a tutti i soci di LFC, tra cui la Camera di Commercio un'ipotesi di proposta di acquisto della totalità del capitale sociale subordinandone l'esecutività all'ottenimento di un unanime consenso e di apposita delibera di indirizzo da parte del Consiglio Comunale.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1
Premesse

Le premesse e la planimetria allegata fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo promosso dal Comune su richiesta della Camera di Commercio

Articolo 2
Scopo dell'accordo

Il presente accordo ha l'obiettivo di rendere operativi gli atti di programmazione e le intese citati in premessa, articolandone ulteriormente alcuni aspetti e coordinando un insieme di attività funzionali dei soggetti firmatari.

Articolo 3
Programma

Il Comune si impegna a:

- inserire nei propri strumenti di programmazione i progetti PUI e Polo da considerarsi come priorità per il rilancio dell'economia locale e per la riqualificazione del territorio;

- cooperare, nel limite delle proprie disponibilità e secondo quanto di competenza, per la realizzazione del Programma di sviluppo del Polo elaborato da Lucca In-Tec;

- privilegiare il Polo come sede naturale per lo sviluppo di programmi e iniziative sul trasferimento tecnologico e sull'innovazione del sistema produttivo territoriale realizzate in modo diretto o tramite le sue partecipate;

- valutare la possibilità e le condizioni per concedere regimi tariffari e di tassazione privilegiati alle imprese, alle società ed ai soggetti insediati nel PUI ;

- individuare, anche attraverso le sue partecipate, funzioni per gli edifici di cui detiene il controllo nell'area in questione che siano coerenti con le attività del PUI e del Polo e che comunque non ne compromettano l'attività;

- a prestare il proprio consenso preliminare alla realizzazione di due nuovi collegamenti previsti ai parcheggi pubblici posizionati ad ovest ed ad est, come identificati nella cartografia allegata, previa autorizzazione con successivi atti da parte dei competenti uffici;

- a garantire l'utilizzo gratuito dei parcheggi pubblici identificati da planimetria allegata a favore di chi lavori o presti servizi continuativi all'interno del PUI e del Polo sia nel caso di gestione diretta sia nel caso di affidamento o concessione in gestione a terzi;

- a richiedere, anche per il tramite di Lucca Holding S.p.A., congiuntamente alla Camera di Commercio, a Lucca Fiere & Congressi S.p.A., di acquisire apposita relazione di stima attestante la effettiva congruità del prezzo al quale fu formulata la proposta di acquisto delle proprie azioni, datata 13 Giugno 2013, di cui in premessa. Lucca Fiere & Congressi S.p.A. dovrà affidare l'incarico ad un soggetto terzo scelto con delibera unanime del suo Consiglio di amministrazione;

- a condizione che le quote azionarie di LFC siano totalmente acquisite da LH, previa deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale competente in materia, che autorizzi LH a procurarsi il "totale" controllo della sua partecipata, impartire direttive a LH per:

    - l'acquisto entro il 30 giugno 2014 delle quote di partecipazione detenute dalla Camera di Commercio in LFC;

    - la cessione entro il 30 giugno 2014 da parte di LFC a Lucca In-tec , della proprietà dei terreni identificati nell'allegata planimetria contornati in blu, della comproprietà dei terreni identificati nell'allegata planimetria e contornati in rosso, della definizione di come suddividere i relativi diritti edificatori; sarà cura delle due società interessate procedere, di comune accordo, alla acquisizione di apposita perizia di stima.

<u>La Camera di Commercio si impegna a:</u>

- inserire nei propri strumenti di programmazione il progetto del Polo da considerarsi come priorità per il rilancio dell'economia locale e per la riqualificazione del territorio;

- riservare una parte dei finanziamenti disponibili per la creazione di nuove imprese alle proposte innovative da assistere tramite i servizi di incubazione forniti dalle diverse strutture provinciali ricomprese nel DOS;

- privilegiare il Polo come sede naturale per lo sviluppo di programmi e iniziative sul trasferimento tecnologico e sull'innovazione del sistema produttivo territoriale da lei realizzate;

- privilegiare le strutture gestite da LFC per lo svolgimento di eventi e iniziative che possano essere utilmente svolte in tali contesti;

- a richiedere, congiuntamente al Comune di Lucca, a Lucca Fiere & Congressi S.p.A., di acquisire apposita relazione di stima attestante la effettiva congruità del prezzo al quale fu formulata la proposta di acquisto delle proprie azioni, datata 13 Giugno 2013, di cui in premessa. Lucca Fiere & Congressi S.p.A. dovrà affidare l'incarico ad un soggetto terzo scelto con delibera unanime del suo Consiglio di amministrazione;

- a vendere, entro il 30 giugno 2014,le quote di partecipazione detenute dalla Camera di Commercio in LFC a seguito del parere di cui al punto precedente;

- impartire direttive a Lucca In-Tec affinché:

    - acquisti entro il 30 giugno 2014 da LFC , la proprietà dei terreni identificati nell'allegata planimetria contornati in blu, della comproprietà dei terreni identificati nell'allegata planimetria e contornati in rosso, definisca di come suddividere i relativi diritti edificatori; sarà cura delle due società interessate procedere, di comune accordo, alla acquisizione di apposita perizia di stima;

    - sia realizzata la sistemazione a verde e a parco attrezzato sia dei terreni già di sua proprietà, sia dei terreni ceduti da LFC ove gli stessi non insistano su opere realizzate o da realizzare. Tale sistemazione avverrà secondo un progetto di massima che sarà presentato entro il 31 dicembre 2014, e comunque in conformità alla destinazione dell'area come specificato in premessa. Si conviene che l'attuazione del progetto in questione è subordinata all'acquisizione, da parte di Lucca In-Tec, delle risorse necessarie per l'esecuzione dell'opera e della messa a disposizione da parte del Comune dei parcheggi esterni alle condizioni sopra specificate;

    - siano realizzati i collegamenti necessari tra i parcheggi pubblici identificati nella planimetria allegata e gli edifici del Polo, in osservanza alle disposizioni normative e urbanistiche vigenti e secondo un progetto di massima che sarà presentato al Comune entro il 31 dicembre 2014. Si conviene che l'attuazione del progetto in questione è subordinata all'acquisizione, da parte di Lucca In-Tec, delle risorse necessarie per l'esecuzione dell'opera.

Articolo 4
Gestione dell'area

Il Comune e la Camera di Commercio, si impegnano inoltre a costituire un Comitato Tecnico composto da cinque membri, i cui componenti saranno nominati due ciascuno dal Comune e

dalla Camera di Commercio ed uno da Lucense scarl.

Il Comitato, che sarà coordinato da uno dei componenti nominati dalla Camera di Commercio, dovrà elaborare entro il 30 giugno 2014, un "Programma di sviluppo delle strutture, dei progetti e delle attività del Polo", con particolare attenzione all'area centrale . Entro il 31 dicembre 2014 dovrà presentare uno studio di fattibilità per la gestione coordinata dell'intera area PUI. Lo studio, considerando l'autonomia degli organi gestionali delle diverse strutture presenti e tenendo conto dell'obiettivo di costituzione dell'APEA, dovrà contenere idee e proposte da sottoporre all'approvazione del Comune e della Camera di Commercio, relative ai seguenti aspetti:

- modalità per una gestione coordinata dei servizi utili all'intera area (sicurezza, pulizia, utenze, gestione rifiuti ecc.);
- potenziamento e facilitazioni accessi all'area (viabilità, segnaletica, piste ciclabili, sottopasso autostradale, servizi di trasporto pubblico);
- possibilità di integrazione delle infrastrutture di interesse comune;
- sistema di servizi alle persone dedicati (mensa, asilo, postazione per ricarica mezzi elettrici, spazi giochi e relax, wi-fi ecc.);
- riduzione dei rifiuti e sistemi di raccolta degli stessi;
- sistemi di risparmio energetico e di approvvigionamento da fonti rinnovabili con l'obiettivo di un saldo energetico positivo;
- gestione delle acque secondo principi di sostenibilità;
- arredi urbani delle zone di interesse;
- separazione delle diverse funzioni ospitate;
- regimi di tassazione applicati (IMU, TARES);
- attività promozionale comune;

Articolo 5
Comitato di sorveglianza

Ai sensi dell'art. 34 del Dlgs. 267/00, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma e sugli eventuali interventi sostitutivi è svolta da un Comitato presieduto dal Sindaco di Lucca e composto da un rappresentante per ciascuno degli enti firmatari.

Articolo 6
Controversie – clausola arbitrale

Per ogni eventuale controversia legata all'esecuzione del presente Accordo di Programma, i firmatari dello stesso concordano di demandare la relativa soluzione, anche su istanza di una sola delle parti interessate, ad un Collegio arbitrale di tre membri nominati dal Presidente del Tribunale di Lucca.

Articolo 7
Aggiornamento periodico

Le parti si impegnano a riesaminare il contenuto del presente accordo ogni 5 anni, al fine di garantire la rispondenza dello stesso alle effettive esigenze di gestione e di sviluppo dell'area interessata.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Lucca
il Sindaco
Alessandro Tambellini _____

Per la Camera di Commercio di Lucca
il Presidente
Claudio Guerrieri _____