

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA DI LUCCA

DELIBERAZIONE GIUNTA CAMERALE N. 43 DEL 09/09/2020

OGGETTO: ESAME DEL VERBALE DEL COMITATO DI VIGILANZA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA CON IL COMUNE DI CAPANNORI E LA PROVINCIA DI LUCCA ED ASSUNZIONI DELLE DECISIONI IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DELLA PROPRIETÀ DELLA STRUTTURA. DETERMINAZIONI.

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

Vista la Legge n. 580 del 29.12.1993 come modificata dai DD.Lgs. n. 23 del 15.02.2010 e n.219 del 25.11.2016;

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

Il Presidente riferisce che in data 8.09.2020 è pervenuto il Verbale del Collegio di Vigilanza del Parco Scientifico che si è svolto il 1 settembre 2020 con la presenza di rappresentanti del Comune di Capannori, della Provincia e della Camera di Commercio di Lucca. L'incontro, svoltosi in presenza anche del sindaco del Comune, nonché Presidente della Provincia, era stato sollecitato dalla Camera di Commercio ed è stata l'occasione per fare il punto della situazione soprattutto per ciò che riguarda i rapporti giuridici tra i tre Enti.

Viene quindi data lettura del verbale dal quale risulta in sintesi che l'attività svolta dal Polo si è molto sviluppata negli anni, ha trovato una sua precisa vocazione e si sta consolidando come punto di riferimento sul territorio.

Il Comune di Capannori si è sempre fatto carico della gestione della struttura, ma rimane da definire l'aspetto patrimoniale. In proposito, il Segretario generale della Provincia risulta chiedere nel corso della riunione come si intenda procedere rispetto al contratto preliminare di vendita stipulato nel 2011 la cui scadenza è stata rinviata di comune accordo dagli enti e attualmente fissata al 31/12/2020.

Sempre in corso di riunione, riguardo l'aspetto patrimoniale la Camera di Commercio, rappresentata dal Segretario Generale, si dichiara aperta ad ogni possibile soluzione.

Dopo ampia discussione il Collegio di Vigilanza arriva ad unanime decisione nel senso di proporre ai rispettivi enti la risoluzione consensuale del contratto preliminare di vendita. La proposta è motivata dalle mutate condizioni di contesto sia di carattere istituzionale che di evoluzione delle attività del Polo Tecnologico. Dal punto di vista istituzionale, l'ente Provincia, a seguito della riforma Del Rio, non svolge più funzioni in ambito di sviluppo economico, così come per l'ente Camerale è in fase avanzata la procedura per l'accorpamento con le Camere di Massa Carrara e di Pisa, accorpamento che potrà comportare una conseguente riconsiderazione del quadro delle politiche territoriali.

Il Comitato fa presente che le attività del Polo dal novembre 2016, anno di istituzione del servizio di "Polo Tecnologico" da parte del Comune, sono cresciute secondo le finalità prefissate che attengono principalmente allo sviluppo innovativo e al trasferimento tecnologico in ambito di nuovi materiali ed economia circolare. Si tratta ad oggi di un importante centro di competenza di riferimento per le imprese.

Gli enti partner, dopo la fase di avvio del Polo, ritengono che una proprietà unica della struttura in testa al Comune di Capannori, visto la sua esperienza gestionale maturata dal 2016, oltre che il suo impegno in ambito di sviluppo sostenibile, possa assicurare un'efficace conduzione della struttura in linea con le esigenze espresse dal territorio, fermo restando la loro disponibilità sempre ad una politica di collaborazione e sviluppo verso l'Ente Comunale.

Sempre nel corso della riunione, il Ragioniere Capo del Comune ha avanzato l'ipotesi di restituzione della caparra confirmatoria – versata per € 500.000 cadauno da Camera di Commercio e Provincia – così distribuiti: € 100.000 il primo anno (€ 50.000 ed € 50.000), e € 60.000 per i successivi 15 anni. Data di scadenza del primo passaggio proporrebbe il 30 giugno 2021.

Dopo la sopra riportata comunicazione, il Presidente ricorda che nel 2010 la Camera aveva deliberato (Delibera Giunta n. 84 del 15.11.2010), l'adesione all'Accordo di programma tra Camera di Commercio, Provincia di Lucca e Comune di Capannori per la realizzazione dell'intervento "Cittadella della calzatura – Polo tecnologico di Capannori".

Per il finanziamento dell'opera era previsto l'intervento, oltre ai tre Enti citati, anche di Regione Toscana e Fondazione C.R.L. Il Comune di Capannori, in qualità di soggetto beneficiario dei contributi e di soggetto attuatore per la realizzazione destinata ad accogliere il Polo, ha curato la progettazione e la realizzazione dell'opera.

L'accordo prevedeva l'impegno dei tre Enti (Comune, Provincia e Cciaa), di contribuire a realizzare il progetto nella misura di un terzo ciascuno degli importi eccedenti i contributi di RT e Fondazione; l'immobile in considerazione, edificato su area di proprietà del Comune, era ed è tuttora di esclusiva proprietà del Comune; nell'accordo si prevedeva che la proprietà dell'immobile edificato e degli spazi esterni sarebbe divenuto successivamente di proprietà dei tre Enti in comune e pro indiviso, nella misura di un terzo ciascuno. In data 28.12.2011 si è proceduto alla stipula di un contratto preliminare tra i tre Enti con cui la Cciaa e la Provincia si impegnavano ad acquisire i diritti di proprietà nella misura di due terzi dell'intero, allo scopo versando una caparra confirmatoria della misura di 500.000,00 euro. Si prevedeva la stipula del contratto definitivo entro il 31.07.2012, salvo proroga da stabilire di comune accordo fra le parti.

Successivamente è stato a più riprese rappresentato dal Comune il problema della elevata onerosità fiscale relativa al passaggio di proprietà che sarebbe venuta a gravare esclusivamente sul Comune stesso. A fronte delle reiterate osservazioni presentate dal Comune sia la Provincia che la Camera di Commercio avevano valutato la possibilità di uscire dall'accordo dietro restituzione della caparra stante le modifiche normative e il processo di riordino che ha investito nel corso degli ultimi anni sia le Province che gli Enti camerali (Comunicazione alla Giunta n. 50 del 18.12.2014).

Sebbene la Cciaa si sia più volte attivata nei confronti degli altri due Enti per arrivare alla definizione di un modalità condivisa in grado di portare alla conclusione amministrativa dell'intervento congiunto, non è stato possibile raggiungere questo obiettivo. Più volte, infatti, è stata presentata dal Comune la proposta di rinviare il termine per il rogito (da ultimo, nel 2019), rappresentando il perdurare delle condizioni che hanno spinto gli enti sottoscrittori a una prima proroga e al tempo stesso la volontà dell'Ente comunale di arrivare ad una definizione giuridica dei rapporti.

In occasione di un precedente incontro dei tre Enti effettuato nel mese di luglio u.s. di cui è stato già riferito alla Giunta camerale, mentre la Cciaa era disponibile a valutare ogni soluzione possibile, pur nella piena consapevolezza di un quadro generale completamente

cambiato nel corso degli ultimi anni, si è dovuto prendere atto che per la Provincia è impossibile portare avanti la strada avviata con l'Accordo di programma del 2010, in quanto ritenuto ormai completamente superato dal punto di vista delle competenze assegnate alle Province, per cui l'Ente provinciale ha chiaramente manifestato la volontà di risolvere il contratto preliminare di vendita e nel corso della riunione del Comitato di Vigilanza ha dimostrato aperture a favore della soluzione prospettata dal Comune. Deve a questo punto essere valutata la concreta possibilità e reale convenienza di mantenere la originaria previsione riguardo alla proprietà dell'immobile, in comunione pro indiviso, con il solo Comune di Capannori.

La sicura uscita di un partner dell'accordo, il permanere delle difficoltà economiche da anni rappresentate dal Comune in ordine alla stipula del contratto definitivo, diminuiscono drasticamente i margini di scelta della Camera di Commercio.

D'altra parte non è oggi ragionevole aspettarsi la soluzione da parte del Comune di problematiche annose, né può essere procrastinata la situazione di indeterminatezza esistente, nel momento in cui si prospettano tempi sempre più stretti ai fini dell'accorpamento della Camera di Lucca con quelle di Massa e Pisa.

Occorre valutare anche se l'obiettivo che la Camera, così come tutti gli altri soggetti aderenti all'Accordo, si prefiggevano, sia stato raggiunto così da potersi ritenere che il primario obiettivo di pubblica utilità risulti conseguito e se la eventuale modifica degli assetti proprietari rispetto alla iniziale impostazione possa, da un lato produrre un qualche danno ai fini della gestione della struttura, dall'altro determinare un significativo danno economico per la Camera.

Ai fini di questa valutazione è utile la lettura della relazione sintetica relativa alla gestione del Polo Tecnologico allegata al verbale del Collegio di Vigilanza. La relazione dà conto della gestione della struttura, recentemente ridenominata Parco Scientifico di Capannori, delle attività svolte nel Polo e di alcuni significativi sviluppi programmati nel breve periodo. Include, infine, anche una breve fotografia della gestione finanziaria.

Riguardo a quest'ultimo aspetto si ricava che la spesa annua di carattere corrente per la gestione, al netto delle spese di personale, ammonta a circa € 88.000,00. Il personale ad oggi utilizzato è stato quello Comunale e considerato che la struttura necessita quanto meno di una persona dedicata, la spesa annua ammonta a circa € 30.000,00.

Complessivamente la struttura è utilizzata, come spazi, per circa il 75%, ma sono in corso i procedimenti per l'insediamento di ulteriori soggetti, con i quali si arriverà all'utilizzo di circa il 95% degli spazi. A fronte di ciò le entrate generate sono di circa € 25.000,00 annui derivanti da canoni di concessione spazi e rimborso di consumi e spese, oltre che dall'uso da parte di terzi della sala conferenze.

L'inaugurazione ufficiale della struttura è avvenuta il 24.02.2014 secondo le finalità prefissate che attengono principalmente allo sviluppo innovativo e al trasferimento tecnologico in ambito di nuovi materiali ed economia circolare.

La stessa esperienza gestionale maturata da allora ha dimostrato che un unico riferimento territoriale, quello caratterizzato da maggiore prossimità, è in grado di assicurare una efficace conduzione della struttura in linea con le esigenze espresse dal territorio, ferma restando la disponibilità degli altri due Enti ad una politica di collaborazione e sviluppo. Per cui si può senz'altro dire che la realtà fattuale, superata ormai da tempo la fase di avvio del Polo, è la migliore dimostrazione (come sottolineato dal Comitato di Vigilanza),

che una proprietà unica della struttura in testa al Comune di Capannori rappresenta la scelta operativa più opportuna.

La Camera di commercio, invece, non ha mai partecipato a forme dirette di gestione né ha mai sostenuto costi, incluso costi interni di personale.

In definitiva, da un lato si può con soddisfazione valutare la positiva riuscita delle attività a cui è stato dato il via con l'Accordo di programma del 2010, anche con il contributo della Camera di Commercio; dall'altro sembra che l'aspetto connesso alla proprietà dell'immobile possa essere ad oggi ritenuto del tutto ininfluenza rispetto alla attuale e futura prosecuzione delle attività presso il Polo nonché rispetto alla prosecuzione dei rapporti di collaborazione con Comune e Provincia.

Ciò considerato, rimane da valutare la mera convenienza economica derivante dalla ipotetica acquisizione della proprietà pro indiviso con il solo Comune, stante la sicura fuoriuscita dall'accordo della Provincia. Alla luce della situazione attuale (riduzione entrate degli enti camerale, prossimo accorpamento, mutamento prevedibile di priorità e strategia nell'ambito di un territorio di riferimento allargato), una situazione giuridica quale quella inizialmente ipotizzata nel preliminare (comunione pro-indiviso), non solo non rappresenterebbe un valore aggiunto ai fini delle attività ormai ben avviate, ma rappresenterebbe un elemento di indeterminatezza non spendibile anche ai fini di eventuali sbocchi di mercato, considerata anche la consolidata destinazione d'uso della struttura, mentre dall'acquisizione della proprietà ne deriverebbero sicuri nuovi oneri economici, inclusi quelli gestionali.

In definitiva, non sembra che la conclusione del contratto definitivo, posto che il Comune possa mai risultare concretamente in grado di procedere alla stipula, darebbe reali e concreti benefici all'Ente camerale, per cui la strada già individuata dalla Provincia (risoluzione del preliminare e restituzione della caparra), sembra essere la più ragionevole.

Per quanto riguarda gli aspetti economici, la soluzione avanzata dal Comune di Capannori, peraltro già ritenuta fattibile dalla Provincia, non appare pienamente soddisfacente soprattutto per quanto riguarda la tempistica, e può essere accettabile solo in considerazione della scarsa rilevanza di eventuali interessi da corrispondere in favore della Cciaa, dei buoni rapporti intercorrenti tra i tre Enti, dalla necessità di addivenire in tempi certi ad una definizione giuridica congiunta, escludendo il ricorso a vie legali onerose e comunque fuori luogo dal momento che il fulcro della questione è comunque rappresentato da una iniziativa di impulso economico su un territorio della provincia che ha raggiunto gli obiettivi prefissati ed è suscettibile di ulteriore sviluppo.

Su tutte le tematiche sopra esposte si apre ampio dibattito.

LA GIUNTA

– udito quanto sopra riferito;

- preso atto della unanime decisione del Collegio di Vigilanza Polo Tecnologico di Capannori sopra riportata nel senso di proporre ai rispettivi enti in esso rappresentati (Comune di Capannori, Provincia e Camera di Commercio di Lucca), la risoluzione consensuale del contratto preliminare di vendita datato 28.12.2011 (Atto Notaio Gaddi, Repertorio n. 64360, Raccolta n. 15676), e meglio individuato in premessa per ciò che esso ha ad oggetto;

– ritenuto di condividere le ragioni sopra riportate in ordine alla non attuale opportunità di continuare a perseguire la strada della stipula del contratto definitivo;

– ritenuto opportuno effettuare ulteriori approfondimenti, come suggerito dal Collegio di Vigilanza, circa la modalità che dal punto di vista giuridico si presenti formalmente corretta ai fini della risoluzione del preliminare;

DELIBERA

1.- di esprimere il proprio assenso ai fini della risoluzione consensuale del contratto preliminare di vendita datato 28.12.2011 (Atto Notaio Gaddi, Repertorio n. 64360, Raccolta n. 15676), e di dare indicazione al Segretario Generale di procedere a verificare le corrette formalità giuridiche all'uopo necessarie congiuntamente con gli altri Enti.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Roberto Camisi

IL PRESIDENTE
Dr. Giorgio Giovanni Bartoli