

Comunicato stampa

MANIFATTURA TABACCHI LUCCA, ACCOLTE LE NUOVE RICHIESTE DEL COMUNE: VERSO LA MANIFATTURA DELL'INNOVAZIONE

- **Acquisizione definitiva degli immobili, impegno alla realizzazione degli interventi con tempistiche certe, aumento del beneficio economico per il Comune (fino a 36 milioni di euro)**
- **Si completa il mosaico della Manifattura: più spazi espositivi e per usi civici, servizi di quartiere, Manifattura 4.0; Fondazione CRL acquista un edificio dedicato alla città**
- **Investimento complessivo di oltre 60 milioni di euro per realizzare un modello nazionale di rigenerazione urbana sostenibile**
 - **Per la Città di Lucca un nuovo quartiere aperto, che genera benessere economico nel rispetto dei più elevati standard ambientali**
 - **Avvio del percorso di confronto con la cittadinanza**

Lucca, 4 febbraio 2021 – COIMA SGR, per conto del Fondo COIMA Urban Regeneration Fund II sottoscritto integralmente dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, ha risposto alle osservazioni del Comune sulla proposta di Project Financing per la riqualificazione urbana della ex Manifattura Tabacchi, protocollando in data odierna delle proposte di integrazione in accoglimento delle istanze pervenute dall'Amministrazione.

I Proponenti hanno anche annunciato per i prossimi giorni la **pubblicazione della documentazione di presentazione del progetto** sui propri siti internet (www.fondazioneCARILucca.it e www.coima.com), che potranno essere usati per inviare commenti e domande tramite un indirizzo mail dedicato (manifatturasud@fondazioneCARILucca.it).

A valle della protocollazione, i contenuti della proposta sono stati illustrati durante una **presentazione aperta alla cittadinanza**, svoltasi in collegamento streaming a causa delle restrizioni dovute alla pandemia. Alla presentazione hanno partecipato **Marcello Bertocchini**, Presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, **Manfredi Catella**, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA SGR e **Luigi Massimilla**, Fund Director Asset Management, COIMA SGR.

Con un **investimento complessivo di oltre 60 milioni di euro** i Proponenti hanno l'obiettivo di **restituire alla città un quartiere** importante del centro storico, abbandonato da decenni, realizzando opere pubbliche con investimenti privati, producendo un impatto positivo sul **tessuto socioeconomico** di riferimento e affiancando alla Manifattura della Cultura prevista nell'area nord (progetto PIUSS) una **Manifattura dell'Innovazione** nell'area sud, completando così la riqualificazione dell'intero complesso.

In uno scenario come quello attuale – con un calo del PIL della Provincia di Lucca che potrebbe superare il 10% nel 2020 e la perdita di occupazione soprattutto nelle fasce più giovani – l'operazione Manifattura si propone di diventare un **esempio di eccellenza nella rigenerazione urbana dei centri storici** e di definire un approccio metodologico replicabile anche in altre realtà: un progetto sostenibile, pensato per stimolare la ripresa e favorire l'inclusione sociale in **una città più ecologica, digitale e resiliente**.

IL PROGETTO

La proposta avanzata, nella formula del partenariato pubblico-privato (**Project Financing**), nasce con l'obiettivo di garantire uno **sviluppo unitario e simultaneo** sia delle opere private di recupero degli edifici esistenti destinati a nuovi utilizzi, sia delle opere pubbliche necessarie ad "aprire" la Manifattura alla città, restituendo **circa 20.000 mq di spazi pubblici** grazie a un **nuovo sistema permeabile di piazze** che collega la Manifattura con il centro storico, un'importante infrastruttura di **parcheggi pubblici** pensata come un sistema unitario di interscambio tra mobilità veloce e lenta in ottica sostenibile, al **collegamento** con le mura cittadine e al miglioramento della **viabilità interna**. Tutte queste opere potranno essere realizzate grazie al Project Financing senza alcun esborso per le casse del Comune (salvo il contributo pubblico), ma al contrario assicurandogli un beneficio economico rilevante. A fronte di un **investimento di circa 15 milioni di euro per le sole opere pubbliche** sono previste la concessione ai Proponenti della gestione dei parcheggi e dell'animazione degli spazi pubblici restituiti alla città e un "**contributo pubblico**" da parte del Comune rappresentato dalla cessione degli immobili della Manifattura Sud.

GLI EDIFICI OGGETTO DI CONTRIBUTO PUBBLICO

Grazie al recupero degli immobili della Manifattura Sud oggetto di "contributo pubblico", e all'insediamento di nuove funzioni, verrà completata l'offerta di spazi della Manifattura della Cultura che rimarrà di proprietà del Comune. Una volta completate le opere, il complesso dell'ex Manifattura Tabacchi (Nord e Sud) offrirà un **mix di funzioni equilibrato** che le permetterà di riscattare un passato di degrado e abbandono, proponendosi come il quartiere più vitale e innovativo della città.

Il complesso, a regime, potrebbe ospitare:

- **Uffici pubblici, Università Campus, Museo del Fumetto, spazi espositivi e per usi civici** (51%) – La Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, acquisterà direttamente dal Fondo, una volta ultimata la riqualificazione, un edificio di circa 3.500 mq che sarà messo a disposizione della città e che si aggiungerà agli 8.000 mq di piazze scoperte per accogliere eventi e funzioni civiche che saranno individuate con il contributo della cittadinanza e delle associazioni del territorio.
- **Manifattura 4.0** (25%) – Edifici destinati ad accogliere le società più innovative del territorio in tema di digitalizzazione (CCH® Tagetik Software e altre), in modo da riportare in città circa 600 giovani professionisti, posizionando la rivoluzione digitale di Lucca al centro del dibattito nazionale e internazionale sulla nuova concezione degli ambienti lavorativi e realizzando un'innovazione in linea con le strategie Next Generation EU e con il Recovery Plan italiano.
- **Servizi di quartiere e negozi** (13%) – Ampliamento dell'offerta commerciale in centro storico, valorizzando la vocazione legata ai prodotti naturali e alle eccellenze del territorio, con un focus sull'artigianato di eccellenza (torrefazione, produzioni casearie, del sigaro, di birra e distillati). Un'occasione unica per sperimentare a Lucca nuove forme commerciali che si ispirano al carattere «produttivo» del complesso, che permetta a giovani artigiani e imprenditori di sviluppare le proprie idee e dare forma alle proprie ambizioni.
- **Residenze** (11%) – La componente residenziale, necessaria a garantire la vitalità del quartiere oltre gli orari di ufficio, potrà includere indicativamente 25 appartamenti che contribuiranno a generare una popolazione residente mantenendo il quartiere costantemente frequentato.

Per riqualificare gli immobili oggetto del contributo pubblico, COIMA SGR promuoverà un **concorso internazionale di architettura** volto a selezionare uno Studio di altissimo profilo che potrà contribuire a realizzare un **esempio di eccellenza di rigenerazione urbana**. L'oggetto del concorso riguarderà la progettazione degli immobili privati e la direzione artistica di tutto l'intervento e saranno promossi momenti di consultazione pubblica per consentire la condivisione e l'ascolto dei cittadini.

LE PROPOSTE DI INTEGRAZIONE DEPOSITATE

Con le proposte di integrazione depositate oggi al Comune, i Proponenti hanno accolto le nuove richieste, in particolare:

- Eliminato ogni riferimento, presa d'atto o obbligo del Comune rispetto alla **rimodulazione delle prescrizioni** dettate dalla Soprintendenza in sede di autorizzazione alla vendita degli immobili della Manifattura Sud oggetto di "contributo pubblico", senza quindi che alcun rischio - diretto o indiretto – possa gravare sull'Amministrazione comunale; conseguentemente le nuove destinazioni d'uso degli immobili saranno individuate nell'ambito del Piano Attuativo e saranno attuate nel rispetto delle disposizioni ivi previste. Rimane ferma la scadenza del 31 ottobre 2021 per il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione dei lavori di riqualificazione di spazi pedonali e parcheggi pubblici e degli edifici che manterranno la destinazione produttiva ospitando la sede di CCH® Tagetik Software e di aziende innovative nel territorio di Lucca.
- Confermato l'interesse dei Proponenti a uno **sviluppo complessivo di tutti gli immobili** oggetto del "contributo pubblico" con l'impegno di completare tutti gli interventi relativi alle opere che saranno autorizzate alla data del 31 ottobre 2021 e di presentare entro 24 mesi dal trasferimento della proprietà (e previa liberazione dei luoghi oggi indisponibili) il Piano Attuativo per la realizzazione degli interventi che comportano un cambio di destinazione d'uso.
- Rivisti significativamente i **termini economici dell'operazione** con un beneficio economico per il Comune ancora più elevato, nonostante il completo trasferimento di tutti i rischi di gestione in capo ai Proponenti, in qualità di concessionario dei parcheggi e piazze pubbliche. Benché operazioni di Project Financing simili si attestino su rendimenti medi del 9%, a seguito della decisione da parte della Fondazione CRL di ridurre ulteriormente la redditività del progetto dal 7% al 5%, coerentemente con propria missione di generazione di valore per il territorio condivisa dagli organi di governo della Fondazione CRL, è stata proposta **alternativamente** al Comune:
 - una **riduzione della concessione** di gestione da 40 a 25 anni
 - oppure l'introduzione, a parità di durata della concessione a 40 anni, di un **meccanismo di condivisione dei ricavi da parcheggio (revenue sharing) del 75%**, oltre la soglia minima di rendimento del 5%, che garantirebbe in caso di raggiungimento dei ricavi previsti dal piano economico finanziario un ulteriore beneficio al Comune di Lucca di circa 13 milioni di euro oltre ai 23 milioni già stimati dalla proposta iniziale, portando a circa **36 milioni di euro** il beneficio economico complessivo per il Comune per tutta la durata della Concessione.

BENEFICI PER LA CITTÀ

Oltre al beneficio economico per il Comune, l'operazione genererebbe un **beneficio economico, ambientale e sociale** di assoluto rilievo per Lucca, posizionandola come **modello nazionale virtuoso di rigenerazione urbana sostenibile**. Ciò sarà possibile grazie all'applicazione – per la prima volta in Italia per un progetto di così ampie dimensioni – di **logiche di investimento ESG** (Environmental, Social and Governance), che generano impatti positivi ambientali, sociali ed economici misurabili tramite le metriche proprietarie analitiche del COIMA City Lab Charter.

Benefici economici

- L'investimento di 61 milioni di euro per la realizzazione del progetto potrà **aumentare il PIL dell'economia lucchese dell'1,6%** (previsti lavori diretti per 45 milioni di fatturato, che generano impatti indiretti e di indotto per una attivazione totale di 157 milioni di euro)
- Si stima che saranno generati complessivamente oltre 1.400 Unità di Lavoro Annuo (ULA) su un orizzonte temporale di 20 anni (stima SINLOC - COIMA ESG Rating).

Benefici per la qualità della vita cittadina

Gli abitanti di Lucca potranno godere di un nuovo quartiere all'interno del centro storico, che finalmente completa il recupero del complesso della Manifattura (già avviato nella porzione Nord dal Comune) e che offrirà loro:

- **oltre 20.000 mq di piazze e percorsi pedonali**, che creeranno spazi permeabili di riconnessione con il tessuto urbano della città storica e delle mura. La composizione architettonica delle piazze, i materiali, le specie arboree sono pensate per poter creare uno spazio urbano inclusivo e vivibile, che si sommerà ai **3.500 mq dell'edificio espositivo e per usi civici e culturali**;
- **una nuova infrastruttura per la mobilità sostenibile**, grazie al nuovo sistema unitario di parcheggi pensato come nodo di scambio tra mobilità veloce e mobilità lenta. La dotazione di **stalli pubblici attuali nella Manifattura aumenterà dell'81%, incrementando del 10% l'offerta di parcheggi pubblici del centro storico**, con 20 posti auto dedicati alla ricarica di auto elettriche e la predisposizione di tutti gli stalli, con una tariffa minima di sosta che diminuirà fino al 20% in 4 ore per favorire il commercio in centro storico. Oltre 100 biciclette e dispositivi di mobilità elettrica completeranno l'offerta per vivere e scoprire in modo sostenibile la città.

Benefici ambientali

L'intera operazione avrà come obiettivo la garanzia dei più alti standard di sostenibilità, che partendo dalla scelta di **recupero di immobili esistenti** (senza ulteriore consumo di suolo) e dalla **bonifica di circa 30.000 mq** tra spazi e aree pubbliche, sarà poi conseguita in ogni ambito di intervento grazie a:

- **certificazione degli edifici**, che saranno realizzati secondo i più avanzati standard internazionali di certificazione (LEED® Leadership in Energy and Environmental Design); adottando tecniche costruttive e materiali che ridurranno le emissioni di costruzione e promuovendo l'uso di materiali naturali basati su principi di economia circolare (riuso futuro dei materiali e componenti edilizie)
- **uso di tecnologie innovative per abbassare i consumi**, sia in fase di costruzione sia di gestione, per l'ottenimento delle più importanti certificazioni ambientali a livello internazionale (LEED).
- **assenza combustibili fossili** e virtuale **azzeramento delle emissioni di CO²** attraverso l'utilizzo della geotermia (acqua di falda) e la stipula di accordi per l'acquisto di **energia elettrica rinnovabile certificata** (*power purchase agreement*).

I PROSSIMI PASSI

I Proponenti hanno evidenziato che il progetto di riqualificazione rappresenta un'opportunità concreta che, in caso di esito positivo di istruttoria del Comune, di aggiudicazione della successiva gara pubblica e rilascio dei titoli edilizi entro il 31 ottobre, vedrebbe l'**avvio del cantiere entro la fine dell'anno**. A un anno dalla presentazione della prima proposta, ulteriori dilazioni rispetto alle tempistiche procedurali comprometterebbero le condizioni di fattibilità del progetto.

Con la presentazione pubblica di oggi, Fondazione CRL e COIMA SGR hanno avviato il **percorso di ascolto e confronto con la città**, che proseguirà utilizzando anche gli strumenti digitali in ottemperanza con le norme anti-Covid. Saranno promossi tavoli di lavoro settoriali con i rappresentanti della società civile organizzata e il confronto diretto con le associazioni e i comitati disponibili al dialogo.

oltre 7 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso 34 immobili certificati LEED. COIMA Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.