

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'ATTIVITÀ 5.1 DEL PROGRAMMA TRIENNALE ATTIVITA' PRODUTTIVE 2012-2015 TRA LA REGIONE EMILIA-ROMAGNA E IL COMUNE DI FERRARA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO "MERCATO COPERTO DI FERRARA. ACCELERATORE URBANO E PIAZZA COPERTA PER IMPRESE CULTURALI, CREATIVE E PER FILIERE PRODUTTIVE DI PREGIO" - CUP B71B14000050006

Atto sottoscritto digitalmente

tra

il Dr. Silvano Bertini, Responsabile del Servizio Politiche di Sviluppo Economico, Ricerca Industriale, Innovazione Tecnologica, che interviene nel presente atto in nome e per conto della Regione Emilia-Romagna (di seguito indicata come Regione) ai sensi della L.R. 43/2001 e successive modificazioni e integrazioni,

e

l'ing. Luca Capozzi, Responsabile del Settore Opere Pubbliche e Mobilità del Comune di Ferrara, che interviene nel presente atto - a seguito di delega a firmare deliberata dal Comune con DGC n.369 del 22 maggio 2014 - in nome e per conto del Comune di Ferrara (di seguito indicato come Beneficiario) con sede in Ferrara, Piazza del Municipio n. 2;

Premesso:

- che con delibera di Giunta Regionale n. 1112/2013 la Regione ha approvato l'"Invito a presentare proposte per l'attuazione dell'attività 5.1 "Sostegno allo sviluppo delle infrastrutture per la competitività del territorio", con l'obiettivo di attivare infrastrutture e programmi locali volti a generare nuove imprese innovative e creative nell'ambito del tessuto socioeconomico regionale;

- che il Comune di Ferrara, con nota del Sindaco del 28 novembre 2013, PG n. 98035, ha presentato alla Regione Emilia-Romagna la manifestazione di interesse per la realizzazione dell'intervento "Mercato Coperto di Ferrara. Acceleratore Urbano e Piazza Coperta per le imprese creative, culturali e le filiere produttive di pregio" da realizzarsi presso il Mercato Coperto di Ferrara, secondo quanto previsto nell'invito stesso;
- che con deliberazione n. 477 del 07/04/2014 la Giunta Regionale ha approvato l'elenco degli interventi ammessi alla successiva fase negoziale;
- che con la medesima deliberazione n. 477/2014 la Giunta Regionale ha approvato lo schema di convenzione tra la Regione Emilia-Romagna ed i Soggetti Beneficiari in merito alla realizzazione delle infrastrutture e dell'avvio dei programmi previsti;
- che si è conclusa la procedura negoziale con l'acquisizione definitiva agli atti del Servizio "Politiche di Sviluppo Economico, Ricerca Industriale, Innovazione Tecnologica" - con nota ns prot. n. PG.2014.0222272 del 28 maggio 2014 - del progetto "Mercato Coperto di Ferrara. Acceleratore Urbano e Piazza Coperta per imprese culturali, creative e per filiere produttive di pregio", (Allegato 1 alla presente convenzione);

si conviene e stipula quanto segue

Art. 1

Oggetto della Convenzione

La presente convenzione regola i rapporti tra la Regione Emilia-Romagna e il Comune di Ferrara, quale Soggetto Beneficiario, per la realizzazione dell'intervento "Mercato Coperto di Ferrara. Acceleratore Urbano e Piazza Coperta per le imprese Creative, Culturali e le filiere produttive di pregio", così come

dettagliato nella scheda-progetto Allegato 1), quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2

Obblighi del Beneficiario

Il Beneficiario s'impegna:

- a. a nominare il responsabile della realizzazione dell'intervento e a comunicarlo alla Regione;
- b. a realizzare gli investimenti e le attività, così come descritto nella scheda progetto, Allegato 1) alla presente convenzione e a determinare le condizioni necessarie ad assicurare che il progetto sia realizzato nel rispetto dei termini e delle condizioni stabilite dalla presente convenzione;
- c. ad assicurare la destinazione dei locali, degli arredi e delle attrezzature per l'insediamento delle imprese con le caratteristiche indicate nel progetto, per almeno 5 anni dopo la fine del progetto;
- d. ad assicurare e promuovere il coinvolgimento dei soggetti proponenti e sostenitori del progetto, nonché l'adesione di nuovi soggetti;
- e. ad individuare le modalità più adeguate per una gestione dinamica ed efficiente della struttura, una volta operativa;
- f. a mantenere un raccordo stretto e collaborativo con il portale www.emiliaromagnastartup.it, utilizzando i servizi comuni messi a disposizione e collaborando alla messa a punto di un sistema di indicatori delle performance dell'incubatore secondo standard europei;
- g. ad effettuare, laddove necessarie, le procedure di evidenza pubblica secondo la vigente normativa nazionale e comunitaria in materia di appalti per la progettazione e realizzazione degli

- interventi o per l'eventuale affidamento della gestione della struttura ad eventuali soggetti esterni;
- h. ad adottare un sistema di contabilità separata o una codificazione contabile adeguata per tutte le transazioni relative all'operazione, ferme restando le norme contabili nazionali;
 - i. a fornire alla Regione tutte le informazioni necessarie alle attività di monitoraggio fisico e finanziario;
 - j. ad adoperarsi per collaborare ai controlli documentali in loco;
 - k. ad informare tempestivamente la Regione di qualsiasi evento che possa influire sulla realizzazione degli interventi o sulla capacità di rispettare le condizioni stabilite dalla convenzione;
 - l. a presentare, ai fini del riconoscimento dell'IVA come costo ammissibile, l'eventuale dichiarazione di indeducibilità della stessa rilasciata dal Revisore dei Conti, o in alternativa dal legale rappresentante del soggetto beneficiario.

Art. 3

Investimento e contributo regionale

L'importo complessivo degli interventi indicati nell'Allegato 1) ammonta ad Euro 556.550,00. Il contributo regionale sarà pari al 50% dei costi effettivamente sostenuti ed approvati dalla Regione, e non potrà comunque superare l'importo di Euro 278.275,00.

Qualora l'importo complessivo della spesa ammessa risulti inferiore all'importo dell'investimento previsto al comma 1, si provvederà a ridurre proporzionalmente il contributo.

È fatto divieto di cumulo del contributo regionale con altri finanziamenti pubblici; il Beneficiario non può rendicontare spese già finanziate o co-finanziate da altri programmi di finanziamento pubblico, di qualsiasi natura.

Art.4

Modalità di erogazione del contributo

All'erogazione del contributo al Beneficiario si provvederà con atti formali del Dirigente regionale competente secondo la normativa vigente, nei limiti degli impegni di spesa assunti, con il trasferimento di quote in anticipazione e successive richieste di rimborso, sulla base degli stati di avanzamento della spesa da parte del Beneficiario, verificati e validati dagli uffici regionali, con le modalità di seguito descritte:

- a. una quota a titolo di anticipazione pari al 20% dell'importo concesso, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione ed a presentazione di formale istanza di pagamento corredata da documenti che attestino l'avvio del progetto e l'indicazione dei mezzi di copertura finanziaria del costo complessivo del progetto;
- b. due ulteriori quote, ciascuna del 30% del contributo concesso, a dimostrazione di aver sostenuto spese rispettivamente del 30 e 60% dell'investimento approvato;
- c. il saldo del contributo al completamento della realizzazione dell'intervento ed a presentazione della documentazione prevista all'art. 5.

Le erogazioni saranno in ogni caso vincolate alla disponibilità delle risorse nel bilancio regionale, nei limiti di quanto stabilito dall'art. 3, comma 2.

Art. 5

Relazioni e rendicontazioni finanziarie

Per i pagamenti di cui al punto b. dell'art. 4, il beneficiario è tenuto a presentare alla Regione la rendicontazione finanziaria, con lo stato di avanzamento della spesa a cui dovranno essere allegati i documenti di spesa debitamente quietanzati.

Al termine dell'intervento, al fine dell'erogazione del saldo del contributo, il Beneficiario è inoltre tenuto a presentare:

- a. una dettagliata relazione finale sull'intervento;
- b. la rendicontazione finanziaria finale a cui dovranno essere allegati i documenti di spesa debitamente quietanzati.

Le rendicontazioni finanziarie e la relazione finale dovranno essere inviate alla Regione sia in formato cartaceo che su file.

Il layout ed il contenuto delle rendicontazioni finanziarie e della relazione finale devono essere conformi ai formati ed alle linee guida che saranno forniti dalla Regione.

Art. 6

Spese ammissibili

Sono ammissibili esclusivamente le spese elencate al paragrafo "spese ammissibili" della Manifestazione di interesse, nel rispetto della normativa di riferimento vigente e secondo quanto previsto nel manuale di rendicontazione.

Eventuali spese sostenute dopo la presentazione della domanda, precedenti alla firma della convenzione, purché non eccedenti il 10% del totale, potranno essere ammesse al cofinanziamento regionale.

Non sono ammissibili spese per le quali il beneficiario abbia già fruito di una misura di sostegno finanziario nazionale o comunitario.

Art. 7

Tempistiche per la realizzazione del progetto

I progetti potranno avere una durata massima di 3 anni dal momento della firma della convenzione.

In casi del tutto eccezionali ed adeguatamente motivati, il Beneficiario può richiedere una proroga per il termine dei lavori

che dovrà essere inoltrata almeno 60 giorni prima della data prevista di fine lavori, fatto salvo il vincolo a terminare le opere entro la scadenza finale della realizzazione dell'intero Programma. L'ammissibilità della richiesta sarà valutata dalla Regione che, in caso di accoglimento, provvederà a fissarne i termini nell'atto di autorizzazione.

Art. 8

Modifiche del progetto

Fermo restando il mantenimento degli obiettivi così come previsti dalla presente convenzione, il Beneficiario può richiedere alla Regione modifiche alla composizione delle spese indicate nella scheda-progetto (Allegato 1), come disciplinato dalle "linee guida" per la rendicontazione.

Tali richieste di modifica, debitamente motivate, dovranno essere inoltrate alla Regione che le valuterà entro 60 giorni dal ricevimento. Qualora entro tale termine la Regione non formuli rilievi o richieste di chiarimento/integrazione, le modifiche si intendono approvate. In specifico potranno essere approvate varianti del progetto qualora:

- a) resti inalterata la finalità complessiva dell'intervento;
- b) sia garantita la realizzazione del progetto secondo le tempistiche indicate.

Qualsiasi modifica del progetto e/o composizione delle spese preventivate non comporterà nessuna variazione al contributo massimo erogabile da parte della Regione stabilito all'art. 3.

Art. 9

Monitoraggio e controllo

Il Beneficiario è tenuto a fornire alla Regione tutte le informazioni necessarie per le attività di monitoraggio fisico, finanziario e procedurale.

La Regione può, in qualsiasi momento durante la validità della presente convenzione, eseguire controlli tecnici e/o finanziari, anche avvalendosi di esperti esterni, al fine di verificare il rispetto delle condizioni previste per l'impiego dei fondi e la conformità degli interventi realizzati rispetto al progetto approvato.

Nello svolgimento di tali controlli, il Beneficiario deve mettere a disposizione della Regione qualsiasi dato o informazione richiesta e utile a verificare la corretta esecuzione dei progetti ed il rispetto delle obbligazioni derivanti dalla convenzione e dai suoi allegati.

A tal fine, il Beneficiario deve rendere accessibili alla Regione, alle autorità statali e comunitarie, ovvero ai soggetti esterni da esse incaricati per l'esecuzione della verifica, i propri uffici e tutte le strutture utili alla raccolta delle informazioni necessarie.

Nel caso in cui, in occasione delle verifiche effettuate, la Regione ritenga che il progetto sia stato eseguito solo parzialmente o non eseguito, ovvero verifichi la non regolarità delle spese dichiarate in fase di rendicontazione, saranno attivate le procedure per la sospensione dei pagamenti e, se del caso, per la risoluzione della convenzione e l'eventuale recupero delle somme già erogate.

I controlli potranno essere effettuati anche nei cinque anni successivi alla conclusione del progetto. In questo caso, qualora le verifiche diano esito negativo, potranno essere attivate le

procedure per il recupero delle somme indebitamente richieste e già erogate dalla Regione.

Art. 10

Verifiche sul rispetto della convenzione

La Regione potrà svolgere verifiche sul rispetto della Convenzione al fine riscontrare l'effettiva capacità di utilizzo dei finanziamenti e di realizzazione del progetto. Potrà inoltre svolgere controlli sull'effettivo funzionamento dell'iniziativa entro 3 anni successivi alla conclusione del progetto.

In caso di esito negativo dei sopralluoghi verrà disposta la revoca totale o parziale del contributo e l'eventuale recupero delle somme erogate.

Art. 11

Revoca del contributo

La Regione provvederà a revocare il contributo assegnato ed al recupero delle risorse eventualmente erogate nei seguenti casi:

- a. ritiro del progetto da parte del Beneficiario;
- b. mancato rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- c. realizzazione non conforme al progetto approvato;
- d. accertamento di gravi irregolarità nella contabilizzazione della spesa;
- e. esito negativo delle verifiche della Regione, di cui all'articolo precedente.

Art. 12

Controversie

Per ogni controversia in qualsiasi modo inerente alla convenzione, che possa essere composta in via amichevole tra le parti, si farà ricorso ad un collegio arbitrale composto da tre arbitri. Ciascuna

delle parti designerà un arbitro, il terzo arbitro verrà designato di comune accordo dagli altri due o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Bologna su istanza della parte più diligente. La nomina degli arbitri verrà effettuata secondo le disposizioni del codice di procedura civile.

Art. 13

Privacy e riservatezza

Tutti i dati personali di cui la Regione venga in possesso in occasione dell'espletamento del procedimento saranno trattati esclusivamente per le finalità della presente convenzione e nel rispetto del Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Per le predette finalità i dati personali possono essere comunicati a soggetti terzi che li gestiranno quali responsabili del trattamento esclusivamente per le finalità medesime.

La Regione ed il beneficiario si impegnano a mantenere riservato qualsiasi documento, informazione, conoscenza - anche pre-esistente - o altro materiale ad essi comunicato in relazione all'esecuzione del programma e dichiarato riservato.

Tale obbligo cessa in uno dei seguenti casi:

- a. il contenuto di qualsiasi documento, informazione o materiale diviene accessibile al pubblico in conseguenza di azioni o attività legalmente compiute estranee alla convenzione e che non si fondano su attività rientranti nella medesima;
- b. il contenuto di qualsiasi documento, informazione o materiale è comunicato senza vincoli di riservatezza, o qualora questi siano revocati successivamente.

c. le informazioni provengono legalmente da un terzo che le detiene legittimamente e non sussista alcun obbligo di riservatezza per chi le ha comunicate.

Art. 14

Durata

La presente Convenzione ha validità dalla data di repertoriamento della firma digitale apposta dalla Regione come ultimo firmatario, fino al completamento delle attività programmate e, comunque, sino all'espletamento di tutti gli adempimenti necessari alla conclusione del progetto di ricerca.

Per la Regione Emilia-Romagna

Il Responsabile del Servizio Politiche di Sviluppo Economico,
Ricerca Industriale e Innovazione Tecnologica

Dr. Silvano Bertini (*Firmato digitalmente*)

Per il Comune di Ferrara

Il Responsabile del Settore Opere Pubbliche e Mobilità

Ing. Luca Capozzi (*Firmato digitalmente*)

Allegato 1

Il progetto (spedito alla Regione con nota del Sindaco del 28.11.2013)

Il Mercato Coperto di Ferrara. Accelerato Urbano e Piazza Coperta per le imprese Creative, Culturali e le filiere produttive di pregio

Motivazioni dell'intervento

“Immaginate uno spazio che funziona come una combinazione di un caffè in stile viennese, una biblioteca, un ufficio a casa, un campus universitario, uno spazio pubblico / privato in cui incontrare altre persone e consumare prodotti di alta qualità. Uniamo gli aspetti migliori di questi luoghi e usiamoli per ridefinire (riattivare, rigenerare, integrare con nuove funzioni) il **Mercato Coperto** di Ferrara”.

Ferrara e il suo territorio patrimonio UNESCO possiedono uno spiccato valore legato alle risorse e alle tipicità territoriali, alla cultura, all'arte e alla creatività – anche alla tecnologica - che devono trovare il luogo e il modo per essere valorizzate e moltiplicate. Il **Mercato Coperto** deve quindi diventare una piattaforma del territorio di Ferrara e dell'Emilia-Romagna (fisica e digitale, un ponte tecno-sociale):

- per soddisfare le esigenze di **professionisti creativi indipendenti** e di future **imprese innovative**,
- per creare uno **spazio di lavoro** e di confronto in cui favorire **l'accelerazione delle idee**,
- per sospendere e sostenere **l'innovazione professionale e la creatività** in due filiere produttive di eccellenza presenti in **città e nel territorio**: la cultura e l'agroalimentare di qualità, facendole interagire con imprese tecnologiche, digitali e multimediali.

L'Emilia-Romagna storicamente produce prodotti agro-alimentari di grandissima qualità e successo mondiale. Attorno ai prodotti e ai *brand* di fascia alta si schierano altre produzioni di grande valore in termini di biodiversità agricola alle quali si aggiungono prodotti “recenti” e ancora in cerca della giusta valorizzazione. L'Emilia-Romagna presenta quindi oggi forti specializzazioni industriali a livello di filiera che necessitano di una spinta innovativa e creativa per migliorare sempre di più la propria posizione sul mercato nazionale ed internazionale. In quest'ottica il progetto del **Mercato Coperto** di Ferrara, rinnovato e rilanciato come luogo di valorizzazione per prodotti / servizi ad alto valore aggiunto territoriale, per prodotti di alta qualità, per prodotti a Km0 e per i prodotti equo e solidali, dovrà rappresentare il luogo fisico in cui materializzare e rendere visibili tutte le attività focalizzate alla valorizzazione delle filiere di pregio e alla diversificazione produttiva innovativa correlata alle specializzazioni produttive territoriali.

Propedeutiche alla nascita dell'idea di progetto sul **Mercato Coperto** sono state le precedenti esperienze di rigenerazione di questo spazio svolte a partire dal 2012, quali “Social Culture CaFe”, “Heritage Market. Città fresca o a lunga conservazione”, MEME Makers Exposed (<http://memexposed.com/>), realizzate grazie all'impegno dell'Associazione Culturale Città della Cultura / Cultura della Città <http://culturadellacitta.it/>

Il Mercato Coperto come contenitore / mixer di *coffee house*, ambiente di lavoro concentrato e aperto, interfaccia con le politiche e strategie dell'Europa, area per *workshop e bootcamp*, vetrina delle eccellenze agroalimentari, da comprare, da assaggiare e sperimentare; all'interno di tale spazio i professionisti che vogliono strutturare e concretizzare strategicamente le proprie idee creative ed innovative, che ambiscono a trasformarsi in *start up* per espandere le proprie opportunità di crescita, troveranno nell'acceleratore, che si vuole organizzare all'interno del Mercato, le strutture, le competenze, i materiali e i servizi di accompagnamento al loro lavoro. Il **Mercato Coperto** viene così riconfermato nella sua tradizionale funzione di **luogo di transazioni e di scambi**, incentrato su **sinapsi immateriali e link creativi**. Il progetto nasce quindi dalla necessità di integrare nel **Mercato Coperto** di Ferrara una funzionalità di incubazione/accelerazione con quella di una attività commerciale innovativa basata sulla vendita di prodotti ad alto valore aggiunto territoriale.

Il contesto di realizzazione dell'intervento

A sostegno delle politiche regionali e delle iniziative territoriali che si stanno sviluppando in questi ultimi anni, il **Mercato Coperto** fungerà da acceleratore nei settori:

- del design e della prototipazione;
- delle abilità, tecnologie, esperienze di uso dei prodotti (cucina, processo)
- della comunicazione e del marketing innovativi;
- delle I.C.T. e della gestione urbana sul fronte Smart City;
- delle imprese culturali e dell'arte;
- dei servizi al turismo.

Per questo mix di vocazioni e di obiettivi strategici il **Mercato Coperto** intende entrare in rete con i Tecnopoli dell'Emilia-Romagna. Il **Mercato Coperto** infatti sarà posizionato come un *HUB* urbano di stimolazione e integrazione, ma anche di divulgazione per le tante innovazioni che si sviluppano in ambito universitario e/o nei tecnopoli senza poi essere comunicate e divulgate, ovvero per le innovazioni che vengono realizzate all'interno delle sole imprese. Se i Tecnopoli sono *hub* fra l'accademia e l'impresa, il **Mercato Coperto** vuole proporsi anche come facilitatore e disseminatore fra l'accademia, l'impresa e la città, i cittadini, i visitatori, gli studenti.

In particolare il Mercato Coperto si proporrà come spazio a disposizione e di integrazione anche per:

- **Tecnopolo di Ferrara** / Laboratorio TerraeAcquaTech (Valorizzazione, protezione e recupero delle risorse di interesse agro-ambientale);
- **Tecnopolo di Forlì – Cesena** / CIRI Agroalimentare (Area di processo, alimenti, consumi e salute);
- **Tecnopolo di Parma** / Laboratorio CIPACK (Qualità e igiene nel confezionamento, Impianti evoluti per il confezionamento alimentare e farmaceutico, Impatto ambientale degli imballaggi);
- **Tecnopolo di Rimini** / CIRI energia e ambiente (Eco-design industriale, recupero rifiuti e ciclo di vita dei prodotti);
- **Reggio Emilia Innovazione (REI)** / FABLAB Reggio Emilia (Laboratorio in piccola scala che utilizza una serie di macchine controllate dal computer e gestite attraverso software Open Source facilmente accessibili, verso nuove forme di creatività da condividere in rete e con un notevole potenziale per l'industria e l'artigianato, tanto che si parla di "terza rivoluzione industriale").

Piattaforme e portali regionali innovativi come emiliaromagnaturismo o emilia-romagnastartup, ma anche con enti come il Parco del Delta del Po e altre entità di gestione di aree protette, con l'intento di affermarsi anche come centro di informazione turistica al servizio dell'intera regione e non solo della città o del territorio ferrarese.

Obiettivi, risultati, impatto

Obiettivi generali

Il rafforzamento verticale delle filiere verso attività più innovative e competitive avverrà a partire dalle attività generatesi nell'acceleratore, tramite l'erogazione di servizi ad alto contenuto di conoscenza, tra i quali:

- consulenza e networking per la configurazione e la prototipazione di nuovi prodotti e servizi per le filiere culturali e agroalimentari;
- ideazione di nuovi *brand* etici per le filiere agro-alimentare, turistica e culturale;

- individuazione e promozione di nuove nicchie di utilizzatori, per i *nuovi makers* (artigiani digitali o analogici di nuova generazione);
- definizione di nuovi formati (strumenti di comunicazione, marketing e *packaging*) inerenti le filiere culturali, turistiche e agroalimentari;
- formulazione di “narrazioni” (*story-telling*) sui contenuti delle produzioni culturali e agroalimentari per rafforzare l’offerta turistica del territorio.
- Business planning di prodotto, processo, servizio generato all'interno di tale spazio

Favorire l’aggregazione e lo scambio di *know how*: il **Mercato Coperto** diventerà il luogo di confronto e di innovazione tra produttori locali, aziende agroalimentari presenti in Regione ER con creativi del web, designers del packaging, esperti multimediali e di marketing, innovatori delle tecnologie di preparazione, processo, cucina (per nuovi usi dei prodotti e nuove configurazioni dei medesimi). Di fatto si tratterà di un vero incubatore / acceleratore “orientato”, in linea con la oramai consolidata tendenza degli incubatori di successo nel mondo (forte dedizione ad un settore specifico, alto livello di innovazione prodotta, alto coefficiente di sostenibilità economica della struttura).

Diversificare le produzioni locali: il **Mercato Coperto** si pone quindi come integratore/moltiplicatore fra la filiera delle produzioni agro-alimentari di qualità e la filiera culturale (già integrata con quella turistica) fungendo da valorizzatore per le imprese esistenti e acceleratore per quelle in via di consolidamento, affermandosi anche come luogo di riflessione fra produttori, nuovi *makers*, consumatori, con l’ambizione di realizzare innovazione sociale e culturale oltre che tecnologica o di impresa.

Stimolare le dinamiche sociali ed economiche tra imprese, cittadini e turisti: il **Mercato Coperto** aggiunge la funzione di attrattore di turisti e di consumatori accorti e sensibili, grazie ad iniziative culturali, seminari, conferenze, *happening* gastronomici (cucina tradizionale e cucina etnica) ed enologici, *performance* artistiche dal vivo. Agricoltura, Cultura, Tecnologia e Arti. Consumo responsabile, marketing, valorizzazione turistica, intrattenimento e informazione, gastronomia. Servizi avanzati, co-working, accelerazione d’impresa.

Risultati attesi

- 10 imprese innovative avviate durante i primi due anni di attività dell’acceleratore urbano (HUB);
- Coinvolgimento diretto di investitori privati con un finanziamento iniziale pari a circa 130.000,00 euro;
- Sviluppo di prodotti innovativi nei settori dell’agroalimentare e della cultura da inserire nel Mercato Coperto;
- Attività sociali e culturali continuative all’interno del Mercato Coperto;
- Il Mercato Coperto nella sua nuova configurazione potrà determinare investimenti in attività di creazione d’impresa pari a circa 100.000,00 Euro/anno, mentre il fatturato delle attività di valorizzazione commerciale dei prodotti potranno aumentare a circa 300.000,00 Euro/anno.

Strategia operativa

Il progetto del **Mercato Coperto** necessita di essere implementato tramite una serie di interventi interni orientati alla sua rigenerazione come *Acceleratore di impresa / Piazza urbana coperta*. Il layout del nuovo **Mercato Coperto** pretende di integrare le funzioni commerciali esistenti sia con le attività dell’acceleratore, sia con la programmazione di attività ed iniziative culturali. I commercianti che operano da anni all’interno del mercato, verranno coinvolti in quanto *portatori di interesse* e saranno attori pro-attivi del cambiamento e supportati da specifici programmi di ri-orientamento del business finalizzati al loro aggiornamento e alla loro riorganizzazione. Inoltre il progetto prevede la creazione di un punto di ristoro, posizionato centralmente tra le attività commerciali e quelle dell’acceleratore.

Il **Mercato Coperto** si troverà ad essere il catalizzatore di nuove dinamiche creative, innovative ed occupazionali nel cuore della città. L'elevata frequentazione che si genererà grazie al *mix* di attività, oltre a rivitalizzare una importantissima porzione di centro storico, renderà questo spazio appetibile per nuovi investitori privati che contribuiranno a fare del **Mercato Coperto** un altro punto di eccellenza della città e del territorio, con una specificità oggi assente a Ferrara (e anche in Emilia-Romagna). La presenza di molteplici investitori e imprenditori garantirà la sostenibilità economica nel tempo, in attesa della disponibilità (fra il 2015 e il 2016) del secondo piano del **Mercato Coperto**, oggi occupato dagli uffici dell'Assessorato alla Politiche sociali, in via di trasferimento, i cui spazi permetteranno una moltiplicazione delle attività di acceleratore di impresa e garantiranno un *cash flow* continuo.

Sono state identificate **quattro fasi di sviluppo con le relative azioni**.

Fase 1. Fase di inizio attività di cantiere per la rigenerazione del Mercato Coperto. In questa fase lo spazio interno al Mercato coperto (piano terra) sarà oggetto dei primi interventi utili alla sua rigenerazione. In particolare le attività si concentreranno su due settori: quello attualmente non utilizzato e metà della superficie utilizzata come spazio commerciale. L'obiettivo finale di questa fase è quello di attrezzare e rendere utilizzabile lo spazio dell'acceleratore e di realizzare e utilizzare la nuova area di vendita per i commercianti.

Azioni Fase 1

1.1 / Rigenerazione degli spazi commerciali attualmente in disuso (6 botteghe) per trasformazione in uffici (fix desk, conference room, team desk). Inserimento di nuovi impianti (elettrico e riscaldamento a pavimento), rifacimento degli infissi interni ed esterni, inserimento di contro pareti coibentate, costruzione di una nuova pavimentazione "flottante".

1.2 / Demolizione delle piazzole commerciali nella parte di Mercato non utilizzata, costruzione di nuova pavimentazione "flottante", inserimento impianto di riscaldamento a pavimento, impianto elettrico e sue derivazioni, pompa di calore per impianto a pavimento, adeguamento dei servizi igienici esistenti.

1.3 / Realizzazione di un punto ristoro interno comprensivo di tutte le attrezzature per la preparazione del cibo, la conservazione la somministrazione.

1.4 / Rigenerazione di una bancarella e organizzazione di uno spazio attiguo come ufficio dell'acceleratore.

1.5 / Demolizione delle piazzole commerciali, costruzione di nuova pavimentazione "flottante", impianto elettrico e sue derivazioni.

1.6 / Realizzazione nuova struttura temporanea di vendita (bancarella) per i commercianti con la possibilità di chiusura della stessa per mettere in sicurezza la merce in esposizione.

Fase 2. Questa fase sarà dedicata alla riorganizzazione delle parte centrale del Mercato Coperto. L'obiettivo finale di questa fase è quello di completare la rigenerazione dello spazio al piano terra del Mercato coperto per permettere l'inserimento delle funzioni di un possibile investitore o di ampliare la parte commerciale.

Azioni Fase 2

2.1 / Realizzazione nuova struttura di vendita (bancarella) per i commercianti o per un possibile investitore esterno con la possibilità di chiusura della stessa per mettere in sicurezza la merce.

2.2 / Demolizione delle attuali piazzole commerciali, costruzione di nuova pavimentazione "flottante", inserimento impianto di riscaldamento a pavimento, impianto elettrico e sue derivazioni.

Fase 3. Questa fase sarà dedicata alla riorganizzazione del piano primo del Mercato Coperto. L'obiettivo finale di questa fase è quello di adeguare gli spazi per le nuove funzioni indicate dall'acceleratore o di possibili investitori, dopo l'abbandono degli uffici comunali (ipotesi possibile dal 2016).

Azioni Fase 3

3.1 / Adeguamento impiantistico piano superiore. Messa a norma degli impianti di riscaldamento ed elettrico esistenti e implementazione / creazione della rete dati.

3.2 / Adeguamento funzionale degli spazi del piano superiore. Creazione di ambienti elastici ed adattabili alle esigenze mutevoli delle varie attività in analisi dall'acceleratore

A queste fasi attuative dobbiamo aggiungere tutte le attività per l'acquisto delle attrezzature informatiche per ufficio Acceleratore e uffici ricavati dalla rigenerazione delle botteghe (monitor uffici e sale riunioni, PC, stampanti, rete Wi-Fi ed Ethernet, storage disk, server, ecc.) e per gli arredi interni (tavoli e sedie per gli uffici e le aree di lavoro, poltrone sacco per riunioni informali, workshop, MindShaker Meeting).

Fase 04. Promozione e diffusione

A partire dalle prime fasi di realizzazione di progetto è previsto lo sviluppo di un piano di comunicazione e diffusione delle attività e dei servizi offerti dal Mercato che permetterà alla città e al territorio di venire a conoscenza del futuro di quel luogo, nel cuore di Ferrara. Il piano che si realizzerà servirà inoltre come promotore del progetto anche in contesti internazionali, in modo da favorire l'attrattività e l'interesse di turisti, cittadini e imprese apparentemente lontane dal territorio.

Soggetti proponenti / Soggetto attuatore

Il progetto viene presentato dal Comune di Ferrara nella duplice veste di proponente e attuatore, in quanto proprietario del Mercato Coperto.

Supporto al progetto

Associazione Culturale Città della Cultura / Cultura della Città (Ferrara), Area Europa (Bologna), SIPRO (Ferrara), Kuva (Ferrara), LegaCoop (Ferrara), CNA (Ferrara), CIA (Ferrara), ARCI (Ferrara), Camera di Commercio (Ferrara).

Rete di Governance

1. Il Comune di Ferrara si pone come soggetto proponente, attuatore e co-finanziatore del progetto. Inoltre metterà a disposizione gli immobili garantendo l'individuazione di un soggetto gestore in grado di affrontare la complessità dell'iniziativa, quindi coinvolgendo i necessari soggetti privati quali fornitori di capitale.
2. L'Associazione Culturale Città della Cultura / Cultura della Città fornirà le idee e i format per le attività inerenti la rigenerazione urbana.
3. Area Europa promuoverà il progetto presso i potenziali investitori non locali.
4. SIPRO SpA fornirà le connessioni con il tessuto imprenditoriale locale e contribuirà, in termini di contenuti, all'avviamento delle attività di incubazione e accelerazione.
5. KUVA fornirà il format della comunicazione progettuale nelle diverse fasi di intervento, con particolare attenzione alla necessità di trasparenza sul progetto e sui cambiamenti in atto.
6. LegaCoop (Ferrara), CNA (Ferrara), CIA (Ferrara), ARCI (Ferrara), Camera di Commercio (Ferrara) forniranno supporto esterno alle attività del Mercato Coperto e integrazione con i propri progetti o attività.

Costi e piano finanziario

Il progetto del Mercato Coperto sarà implementato tramite una serie di interventi infrastrutturali orientati alla sua rigenerazione come descritti nelle tabelle a seguire. I costi dell'intervento sono identificati per fasi, singole voci e in forma aggregata.

Fase 1 / Area Acceleratore

Rigenerazione degli spazi commerciali attualmente in disuso (6 botteghe) per trasformazione in uffici (fix desk, conference room, team desk). Inserimento di nuovi impianti (elettrico e riscaldamento a pavimento) rifacimento degli infissi interni ed esterni, inserimento di contro pareti coibentate, costruzione di una nuova pavimentazione "flottante".	Costo unitario intervento	5.000,00 €
	Costo totale intervento	30.000,00 €
Demolizione delle attuali piazzole commerciali, costruzione di nuova pavimentazione "flottante", inserimento impianto di riscaldamento a pavimento, impianto elettrico e sue derivazioni, pompa di calore per impianto a pavimento, adeguamento dei servizi igienici esistenti.	-	-
	Costo totale intervento	50.000,00 €
Realizzazione di un punto ristoro interno comprensivo di tutte le attrezzature per la preparazione del cibo, la conservazione la somministrazione.	-	-
	Costo totale intervento	30.000,00 €
Rigenerazione di un bancarella e organizzazione di uno spazio attiguo come ufficio dell'acceleratore/incubatore.	-	-
		5.000,00 €
Costo totale intervento area Acceleratore		115.000,00 €

Fase 1 / Nuova area vendita COFED

Demolizione delle attuali piazzole commerciali, costruzione di nuova pavimentazione "flottante", impianto elettrico e sue derivazioni.	-	-
	Costo totale intervento	15.000,00 €
Realizzazione nuova struttura di vendita (bancarella) per i commercianti della COFED con la possibilità di chiusura della stessa per mettere in sicurezza la merce.	Costo singolo interventi	8.000,00 €
	Costo totale intervento	48.000,00 €
Costo totale intervento area nuova area COFED		63.000,00 €

Fase 1 / Arredi interni e attrezzature Acceleratore

Attrezzature informatica per ufficio Acceleratore e uffici ricavati dalla rigenerazione delle botteghe (monitor uffici e sale riunioni, PC, stampanti, rete Wi-Fi ed Etherner, storage disk, server, ecc.)	-	-
	Costo totale intervento	20.000,00 €
Arredi interni. Tavoli e sedie per gli uffici e le aree	Tavoli uffici (20 unità)	5.120,00 €

di lavoro. Poltrone sacco per riunioni informali, workshop, MindShaker Meeting.	Tavoli aree lavoro (30 unità)	7.680,00 €
	Sedie uffici (24 unità)	600,00 €
	Sedie area workshop (110 unità)	2.750,00 €
	Poltrone sacco (40 unità)	2.400,00 €
	Sedie aree lavoro (80 unità)	1.000,00 €
Costo totale arredi		19.550,00 €

Costo generale Fase 1		217.550,00 €
------------------------------	--	---------------------

Fase 2 / Rigenerazione dello spazio centrale

Realizzazione nuova struttura di vendita (bancarella) per i commercianti della COFED o per un possibile investitore esterno con la possibilità di chiusura della stessa per mettere in sicurezza la merce esposta.	Costo singolo intervento	8.000,00 €
	Costo totale intervento	32.000,00 €
Demolizione delle attuali piazzole commerciali, costruzione di nuova pavimentazione "flottante", inserimento impianto di riscaldamento a pavimento, impianto elettrico e sue derivazioni.	-	-
	Costo totale intervento	25.000,00 €
Costo totale spazio centrale		57.000,00 €

Costo generale Fase 2		57.000,00 €
------------------------------	--	--------------------

Fase 3 / Piano superiore Mercato Coperto

Adeguamento impiantistico e messa a norma degli impianti di riscaldamento ed elettrico esistenti e implementazione / creazione della rete dati-	-	-
	Costo totale intervento	20.000,00 €
Adeguamento funzionale degli spazi. Creazione di ambienti elastici ed adattabili alle esigenze mutevoli delle varie attività in analisi dall'acceleratore.	-	-
	Costo totale intervento	50.000,00 €
Arredi interni. Tavoli e sedie per gli uffici e le aree di lavoro. Poltrone sacco per riunioni informali, workshop, MindShaker Meeting.	-	-
	Costo totale intervento	40.000,00 €
Impianti di connettività; realizzazione rete Wi-Fi professionale espandibile in multiutenza	-	-
	Costo totale intervento	15.000,00 €
Sistemi di comunicazione telefonica, rete	-	-

informatica, attrezzature informatiche (per n. 5 postazioni) , n. 2 proiettori digitali	Costo totale intervento	20.000,00 €
Costo totale		145.000,00 €
Costo generale Fase 3		145.000,00 €
Costo generale opere ed impianti per il Mercato Coperto (Fasi 1, 2, 3)		419.550,00 €
Costo per la progettazione dell'intervento al Mercato Coperto (Architettonica, Direzione lavori, Strutturale, Impiantistica, Direzione lavori, Allestimenti)		67.000,00 €
Costo per creazione di immagine coordinata, creazione e gestione sito web e promozione dei lavori e del progetto nelle fasi di start up.		30.000,00 €
Costo per impianto ed avviamento servizi di incubazione, start up delle attività di incubazione/accelerazione, formazione, business planning per la durata di 1 anno.		40.000,00 €
Costo finale (progettazione e opere) per il Mercato Coperto		556.550,00 €

Le spese per la realizzazione del progetto / Voci di spesa

Voci di spesa	Costi
Spese di progettazione	67.000,00 €
Spese per gli interventi edilizi	384.550,00 €
Spese per attrezzature informatiche, telematiche e tecniche	35.000,00 €
Spese di consulenza per la comunicazione, la promozione e per la selezione delle iniziative imprenditoriali	30.000,00 €
Spese di consulenza per la messa a disposizione di servizi per lo sviluppo organizzativo, commerciale e finanziario delle imprese	40.000,00 €
Spese di personale (fino al 20% del totale)	-
Spese generali (fino al 5% del totale)	-

Le spese per la realizzazione del progetto / Copertura finanziaria del progetto

Cofinanziamento del Comune di Ferrara	278.275,00 €
Cofinanziamento richiesto alla Regione Emilia-Romagna	278.275,00 €
Totale contributi	556.550,00 €

Le spese per la realizzazione del progetto / Budget di gestione (dopo la conclusione del progetto)

Spese di gestione	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Personale	-	-	-
Consulenze	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Spese di funzionamento	20.000,00 €	25.000,00 €	30.000,00 €
Ricavi	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Canoni	300.000,00 €	500.000,00 €	1.000.000,00 €
Royalties	-	-	-
Altro (vendita servizi)	20.000,00 €	50.000,00 €	70.000,00 €

Risposte e Integrazioni al progetto “Il Mercato Coperto di Ferrara. Acceleratore Urbano e Piazza Coperta per le imprese Creative, Culturali e le filiere produttive di pregio” inviate alla Regione il 21 febbraio 2014

a) delineare i servizi che si intendono offrire alle startup

Il pacchetto servizi che si intende fornire all'interno dell'Acceleratore Urbano Mercato Coperto di Ferrara sarà caratterizzato dalla tipologia di target (impresa culturale/creativa in grado di portare innovazione al settore agroalimentare) e dall'obiettivo generale di progetto (materializzazione dei processi di crescita, innovazione prodotto/servizio dentro il luogo fisico del Mercato Coperto).

I servizi erogati vanno classificati nelle seguenti famiglie, relative ai settori di impresa che verranno ospitati ed assistiti all'interno dell'Acceleratore:

1. **Design e prototipazione.** Servizi di avviamento (start up) ed accelerazione (consolidamento) per progetti di impresa o neonate imprese attive/compatibili in particolare con la domanda di packaging design proveniente dal settore agroalimentare regionale.
2. **Abilità, tecnologie, uso di prodotti (food processing).** Servizi di avviamento ed accelerazione per operatori potenzialmente attivabili nella creazione di prodotti agroalimentari ad alto valore aggiunto; analisi filiere e database risorse di food processing, laboratori di analisi e certificazione, operatori di 5a gamma
3. **Comunicazione e marketing innovativi.** Servizi di accelerazione verso operatori del marketing, portando esperienze internazionali di innovazione del marketing nel settore food (prodotti ad alto valore aggiunto, modalità accesso ai mercati internazionali di tali prodotti); servizi di accelerazione di operatori della comunicazione da allineare con esperienze ed esigenze dei mercati internazionali.
4. **I.C.T e gestione urbana Smart City.** Servizi di accelerazione verso operatori e progetti di impresa compatibili con il percorso della città intelligente, quale luogo ideale ma necessario per la crescita integrata di nuove attività economiche in grado di valorizzare le filiere di punta del contesto territoriale (cultura e agroalimentare).
5. **Imprese creative, culturali e dell'arte.** Servizi di start up ed accelerazione verso operatori in grado di trasformare i linguaggi della cultura e dell'arte in esperienza di impresa, in grado di aggiungere valore sia al contesto territoriale culturale già consolidato e sia a tutto il comparto della creatività finalizzata alla filiera agroalimentare regionale.
6. **Servizi al turismo.** Servizi di start up ed accelerazione di attività economiche di recente costituzione operanti dei servizi turistici, quindi nella valorizzazione del territorio, al fine di realizzare la corretta integrazione tra innovazione di impresa, città intelligente, creatività territoriale e urbana, fruizione del territorio.

Il kit di servizi verrà erogato da una squadra di esperti identificati nel e dal partenariato di progetto; tali esperti interagiranno con i beneficiari con la modalità denominata “*consulting capsule*” ovvero fornendo servizi ad alta intensità per periodi estremamente concentrati, al fine di determinare risultati apprezzabili in tempi/costi ridotti; una politica di costi estremamente ridotti dei servizi erogati favorirà l'accesso dei beneficiari, costituendo comunque (data l'alta intensità temporale dei servizi erogati) una risorsa di budget per il Mercato Coperto. Operando una classificazione verticale dei servizi, ora per tipologia avremo:

Servizi di avviamento (start up)

1. costruzione del progetto di impresa come “laboratorio d'impresa” con i beneficiari
2. costruzione del business plan, avviamento e gestione delle relative analisi di mercato
3. accompagnamento (coaching) del gruppo di beneficiari
4. ricerca investitori, coaching nella relazione del gruppo con potenziali investitori

Servizi di accelerazione

1. business plan update, ovvero riqualificazione del business plan iniziale dell'impresa al fine di migliorare il comportamento economico, finanziario, ricalibrare gli obiettivi e riconfigurare i prodotti e la loro relazione con il mercato
2. laboratori di pianificazione strategica
3. laboratori di project management prodotto e servizio
4. laboratori di marketing strategico

b) approfondire la sostenibilità a regime con particolare riferimento alle spese che riguardano il personale e ai ricavi che derivano dai canoni (indicare la metratura degli spazi affittati nei tre anni e il valore medio a MQ)

Il piano di sostenibilità delineato nel Budget di gestione (dopo la conclusione del progetto) ha tre caratteristiche fondamentali:

Le spese di personale non sono contemplate in quanto tutti i servizi erogati all'interno del Mercato verranno erogati in modalità di servizi da terzi, senza acquisizioni di personale a carico del consorzio di gestione del Mercato Coperto.

La struttura dei ricavi del progetto in questione è basata sulla partecipazione di un pool di imprese investitrici (già identificate dal partenariato di lavoro del progetto e con una partecipazione finanziaria già definita) interessate ad ottenere uno spazio commerciale altamente qualificato per la vendita di prodotti alimentari e la somministrazione di alimenti/bevande; tale assetto costituisce la base di sostenibilità finanziaria del progetto sul lungo periodo (vedi la voce Canoni). Tali cosiddetti canoni (dal punto di vista strettamente finanziario si tratta di ricavi generati da vendita di beni e servizi) verranno riversati a favore della disponibilità finanziaria dell'ente di gestione del Mercato Coperto a ciò si aggiungono i ricavi determinati dall'erogazione di servizi dell'area incubazione ed accelerazione, quali servizi start up ed accelerazione, seminari a pagamento, noleggio spazi *co-working*, happening, performance e flash culturali.

Gli spazi a disposizione verranno riformati e messi a redditività per fasi, a fine di mantenere il più possibile aperto il Mercato Coperto alla città, quindi economicamente attivo; quindi gli ingressi provenienti dai canoni avranno un andamento progressivo. Calcolando che l'intera struttura del Mercato Coperto sarà fruibile (disponibilità del II piano) a partire dal termine del II anno di progetto, nel primo anno avremo in inserimento progressivo delle attività commerciali a canone. Considerando una superficie utile del piano terra di:

- circa 800 mq fino a completamento lavori
- circa 1200 mq a regime piano terra
- circa 1400 mq a regime intera struttura (nel III anno di attività saranno disponibili ulteriori 200 mq del I piano della struttura, liberando spazio dal piano inferiore)

Si calcola quindi un valore/canone progressivo, all'aumentare sia della superficie utile, che della redditività degli spazi di:

- valore medio di 250 Euro/mq all'anno per il primo anno
- valore medio di 416 Euro/mq all'anno per il secondo anno
- valore medio di 715 Euro/mq all'anno per il terzo anno