

Allegato 10

Area ex-SIPE

L'area ex-SIPE

Tra le iniziative in fase di attivazione di interesse per il distretto, merita in questo contesto una attenzione particolare quella che Regione, Provincia di Modena e Comuni di Vignola (MO), Savignano sul Panaro (MO) e Spilamberto (MO) intendono sostenere per la riconversione dell'area ex-SIPE in area sede di un **nuovo Parco Scientifico e Tecnologico** che veda coinvolti, tra l'altro, l'Università, i centri di ricerca, il sistema produttivo e imprenditoriale e gli enti locali.

1. Descrizione dell'area e del patrimonio immobiliare esistente

L'area in questione, di **599.000** mq.¹, viene tipicamente divisa in due parti:

- ◆ "le Alte": territorio prevalentemente agricolo con superficie di **106.000** mq.
- ◆ "le Basse": territorio sede degli impianti ex Sipe Nobel veri e propri, ricoprente una superficie di **493.000** mq.

Dal punto di vista della proprietà, **418.736** mq appartengono alla Società "Green Village srl" mentre **154.000** mq. sono di proprietà demaniale e attualmente sono in regime di concessione d'uso alla proprietà.

Il volume edificato ammonta complessivamente a **mc. 127.260**, di cui 120.860 mc. destinati ad opifici mentre i restanti sono fabbricati civili; la superficie coperta complessiva dei fabbricati è di mq. **24.620**. A ciò s'aggiungono fabbricati fatiscenti aventi una superficie coperta pari a mq. **3.400**.

Il complesso è dotato di **82** fabbricati – alcuni dei quali di interesse storico (archeologia industriale) - con funzioni tra loro differenziate e dimensioni tra le più varie: produzione principale, depositi, servizi generali.

L'attuale stato dell'area è di completo abbandono.

2. Il lavoro di concertazione tra i Comuni, la Provincia, la Regione e la proprietà

Consapevoli del valore strategico del patrimonio immobiliare e dell'area nel suo complesso, la proprietà e i Comuni di Spilamberto, Vignola e Savignano sul Panaro, si sono incontrati ripetutamente dal 1995 al fine di trovare un accordo sull'area ex Sipe Nobel, in merito al suo futuro utilizzo.

In particolare sono stati affrontati tre temi importanti:

¹ Sede in passato di una delle polveriere più antiche d'Italia.

- 1) bonifica dell'area contaminata;
- 2) recupero e rifunzionalizzazione di un importante giacimento d'archeologia industriale;
- 3) creazione di una funzione rara e strategica per lo sviluppo complessivo dell'area.

L' intesa si è concretizzata recentemente (ottobre 2002) nella definizione di un Accordo di Programma - che coinvolge oltre al Comune di Spilamberto, i Comuni di Vignola e Savignano sul Panaro e la Provincia di Modena -, in Variante al PRG, art. 40 L.R. 20/2000 del Comune di Spilamberto, che regola il riuso dei fabbricati meritevoli di conservazione, la riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva dell'area, la bonifica ambientale, la nuova costruzione di un insediamento per ospitare funzioni di servizio e di supporto al sistema in progetto, le nuove residenze.

In particolare sono stati definite le possibili destinazioni ammesse:

- 1) **9.600 mq.:** attività di ricerca, sviluppo, formazione, congressuali legate al terziario cosiddetto avanzato, laboratoriali, di studio, oltre a scuole, biblioteche e centri multimediali ed altre funzioni assimilabili per analogia, oltre agli accessori di servizio;
- 2) **11.200 mq. :**attività direzionali e terziarie tradizionali quali uffici e studi d'ogni genere, banche, assicurazioni ed altro assimilabile per analogia, oltre ad attività ricettive, ricreative, espositive, commerciali al minuto entro i limiti permessi dalla programmazione settoriale in vigore nel Comune di Spilamberto, ristorative sportive, di fitness strettamente connesse alle funzioni alberghiere;
- 3) **26.726 mq.:** attività produttive di carattere artigianale ed industriale e dei relativi servizi tecnici, espositivi, di vendita e di servizio, ad esclusione d'ogni attività di stoccaggio esterno, commerciali all'ingrosso, oltre ai servizi accessori e di supporto;
- 4) **33.000 mq.:** attività residenziali con relativi servizi e pertinenze.

per un totale di **80.526 mq.**

Definiti i contorni dell' accordo, sono stati contattati gli altri soggetti che potevano proporsi quali co-protagonisti, in particolare per la realizzazione di un Parco Scientifico e Tecnologico esteso su area di quasi 10.000 mq: le Università degli Studi di Bologna e di Modena, gli imprenditori locali, e le loro associazioni nonché i centri di ricerca e di trasferimento tecnologico del territorio hanno manifestato grande interesse nei confronti della iniziativa.

Al fine di gestire e sfruttare questa grande risorsa disponibile è già stata costituita una nuova Società Consortile², SIPE (Sviluppo Industriale di Processi Evoluti), con l'obiettivo di gestire il Parco Scientifico e Tecnologico.

I Comuni hanno fatto una stima dei costi necessari alla ristrutturazione dell'area da adibire al nuovo parco e, insieme alla Regione Emilia-Romagna e alla provincia di Modena intendono sostenere le spese per la sua costituzione. Una stima di tali spese viene riportata nella tabella seguente.

² Soci: CSM- Centro Sviluppo Materiali-, Democenter, CRIT, Università di Modena e Reggio Emilia, Università di Bologna, Fondazione Cassa di risparmio di Vignola, Comune di Vignola, Comune di Spilamberto, Comune di Savignano, Unione industriali di Modena.

Descrizione	Costi (ML EURO)
Costi per la ristrutturazione degli immobili (10.000 mq * 500 Euro/mq)	5
Costi per la predisposizione di infrastrutture telematiche	1.5
Costi per l'arredamento	2.5
Costi di progettazione	0.5
TOTALE	9.5

Relativamente alla parte restante di area, una stima approssimativa dei costi da sostenere per l'urbanizzazione e la ristrutturazione si aggira intorno agli 80 Milioni di Euro. I costi per la bonifica si aggirano invece intorno ai 4 Milioni di Euro.

Allo stato attuale si ritiene che il finanziamento delle attività relative a quest'area sia da sostenere da parte di privati.

3. - Attività del Nuovo Parco

Tra le iniziative previste per lo sviluppo del parco scientifico si prevedono:

- *insediamento di laboratori, istituti di ricerca e società che operano nei settori delle alte tecnologie e dei servizi avanzati;*
- *attività di intermediazione imprenditoriale e di sostegno della ricerca cooperativa e su contratto;*
- *promozione dei cluster di settore del Parco, per favorire lo sviluppo di sinergie, la condivisione di risorse e il rafforzamento dell'offerta tecnologica.*

Relativamente alla importante attività di valorizzazione e stimolo delle attività di ricerca e sviluppo:

- *valorizzazione delle ricadute economiche e industriali della ricerca, anche con la creazione di partenariati scientifici e industriali per progetti di respiro internazionale;*
- *sostegno alla competitività delle imprese della regione attraverso servizi di trasferimento tecnologico e diffusione dell'innovazione;*
- *assistenza alla creazione e allo sviluppo di nuove imprese ad alta intensità di conoscenza e di spin-off dell'attività di ricerca;*
- *promozione e gestione di programmi nazionali e internazionali di ricerca e sviluppo e di valorizzazione della ricerca.*