

Comune di NONANTOLA

Provincia di Modena



Sindaco
Federica Nannetti

Progettista PUG
Arch. Carla Ferrari

ADOZIONE

PIANO URBANISTICO GENERALE

STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

PUG/S.SEF

RELAZIONE

SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA
delle Strategie del PUG

PUG/STRATEGIA
RELAZIONE di
SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA
delle Strategie del PUG

a cura di
Dott. Francesco Capobianco (NOMISMA)

UFFICIO DI PIANO

Geom. Gianluigi Masetti, Responsabile dell'Ufficio di Piano
Elena Mariotti, Garante della comunicazione e della partecipazione
Arch. Carla Ferrari, pianificazione e paesaggio
Dott. geol. Valeriano Franchi, temi ambientali
Avv. Lorenzo Minganti, aspetti giuridici
Dott. Francesco Capobianco, aspetti economico-finanziari

UFFICIO TECNICO

Gianluigi Masetti
Elena Mariotti

PROGETTISTA del PUG

Arch. Carla Ferrari

GRUPPO DI LAVORO

SISTEMA INSEDIATIVO:

Arch. Carla Ferrari, Arch. Silvia Poli
collaboratori: Ivan Passuti, Dott.agr. Sara Casadio Montanari

ASPETTI SOCIO-DEMOGRAFICI ED ECONOMICI:

Dott. Francesco Capobianco (NOMISMA)

CENSIMENTO EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE:

Ing. Francesco Bursi

collaboratori: Lucia Bursi, Corrado Ugoletti, Giacomo Ramini, Mirco Sileo

ARCHEOLOGIA:

Dott. Mauro Librenti e Alessandra Cianciosi

VALUTAZIONE RISCHIO ALLAGAMENTO:

Prof. Ing. Paolo Mignosa (UniPR Dipartimento di Ingegneria e Architettura)

collaboratori: Ing. Renato Vacondio, ing. Susanna Dazzi

STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO E RISORSE IDRICHE:

Dott. Geol. Valeriano Franchi

collaboratori: Dott. Geol. Stefania Asti, Dott. Geol. Alessandro Ghinoi, Dott. Geol. Giorgia Campana

MOBILITA' E TRAFFICO:

Ing. Alfredo Drufulca (Polinomia Srl)

collaboratori: Ing. Francesco Castelnuovo, Dott. pt. Chiara Gruppo

RUMORE E QUALITÀ DELL'ARIA:

Dott. Roberto Odorici

collaboratori: Dott. Carlo Odorici

ANALISI COMFORT TERMICO:

AESS - agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile

PAESAGGIO, SERVIZI ECOSISTEMICI, INFRASTRUTTURE VERDI E BLU, RISORSE NATURALI, TERRITORIO RURALE:

Dott. Agr. Andrea Di Paolo

collaboratori: Arch. Simone Ruini

ANALISI DEL TERRITORIO URBANIZZATO:

Prof.ssa Simona Tondelli (UniBO Dipartimento di Architettura)

CONSULENZA GIURIDICA:

Avv. Lorenzo Minganti

VALSAT - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

AIRIS Srl: Ing. Gildo Tomassetti, Arch. Camilla Alessi, Ing. Irene Bugamelli, Ing. Giacomo Nonino, Ing. Francesco Paganini

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE E SIT:

Ivan Passuti

Comune di Nonantola
PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

**RELAZIONE DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA
DELLE STRATEGIE DEL PUG**

IL CONTESTO MACRO-ECONOMICO

In relazione all'assetto strategico e ai relativi obiettivi perseguiti dal nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Nonantola, nonché al "Quadro Conoscitivo" del Sistema Socio-Economico del territorio comunale si delineano di seguito i principali riflessi sotto il profilo economico-finanziario delle scelte del Piano.

In maniera propedeutica a questo tipo di analisi, è bene contestualizzare la fase economica nella quale il territorio nonantolano e quello modenese si inseriscono, allo scopo di trovare opportuni collegamenti tra le dinamiche globali e i risvolti territoriali.

I recenti stravolgimenti sanitari e geopolitici hanno messo in luce, infatti, quanto siano interrelate su scala globale le catene di approvvigionamento e le relazioni finanziarie e commerciali e quanto queste siano impattanti sulla vita quotidiana dei territori, specie tramite il canale dei costi energetici.

Innanzitutto, siamo di fronte ad un rallentamento della crescita globale: il tasso di crescita 2024 del PIL sarà inferiore alle attese e a quanto fatto registrare nel 2023 (+2,7% vs 3%) e l'Italia crescerà meno dell'area Euro (+0,8 vs +1,1%). Dopo livelli a doppia cifra, specie nel terzo trimestre del 2022, l'inflazione sta diminuendo: a ottobre 2023 la variazione è stata pari a +1,7% annuo (da +5,3% a settembre), grazie al crollo dei prezzi energetici (-19,7% annuo).

Tuttavia, i prezzi di beni e servizi (core) rimangono lontani dai valori target (+2,0%). In questo contesto, BCE e FED hanno mantenuto i tassi di interesse su livelli simili a quelli stabiliti nella crisi del 2008-2009 ovvero pari, rispettivamente, a 4,5% e 5,5%. I rialzi del costo del denaro, a partire dal primo semestre del 2022, hanno impattato negativamente sia sui prestiti alle imprese che sull'erogazione dei mutui che, da inizio anno, è crollata del 40%. In particolare, su 3,5 milioni di famiglie con un mutuo in corso, per un valore di oltre 430 miliardi di euro, più del 36% ha un mutuo a tasso variabile che arriva anche a superare il 60% del reddito netto di queste famiglie. Con queste premesse, non stupisce una recrudescenza degli sfratti per morosità incolpevole e si moltiplicano le iniziative pubbliche per esercitare un ruolo attivo di intermediazione a scopo sociale nei confronti della proprietà immobiliare privata e per il sostegno alle fasce di popolazione più fragili (Fonti: OCSE, Istat, Nomisma)

GLI OBIETTIVI DEL PIANO

Il primo obiettivo strategico del Piano consiste nel "Contenere il consumo di suolo", che presenta forte coerenza con l'evoluzione demografica del territorio, con il contesto sociale, dal quale emergono crescenti fragilità e con l'erosione antropica "pianificata" che negli ultimi trent'anni ha sfiorato 1,5 milioni di mq.

Rispetto al primo ambito, l'accento sull'esclusione del consumo di suolo per usi residenziali "fino all'esaurimento delle potenzialità contenute nella pianificazione attuativa attivata dallo strumento urbanistico previgente" è del tutto in linea con i ridotti tassi di crescita della popolazione locale (dal 2002 al 2012 è cresciuta di 2.821 persone, mentre dal 2013 al 2023 di sole 389 persone) e con la dotazione residenziale attuale. Inoltre, prendendo a riferimento le statistiche sperimentali dell'Istat in relazione alle previsioni comunali della popolazione, la crescita della popolazione residente nonantolana sarà inferiore a quanto sperimentato nel pur poco vivace ultimo decennio (+2,9% vs +3,3%).

In relazione al secondo ambito, richiamando il quadro conoscitivo inerente le politiche abitative, si sottolinea come persista nel territorio comunale un fabbisogno non soddisfatto di edilizia residenziale pubblica.

Su questo aspetto è stato operato un approfondimento che contempera, contestualmente, anche il secondo obiettivo strategico del PUG ovvero "Migliorare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio rurale".

La Strategia del PUG, infatti propone di dare risposta al fabbisogno di alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) rilevato dal QC.

I comparti con strumento urbanistico scaduto ricadono tutti all'interno del Territorio Urbanizzato perché convenzionati al 1.1.2018 (entrata in vigore della LR 24/2017). La scelta di ricavare l'ERP in questi comparti, invece che in comparti da realizzare ex novo, consente di non consumare nuovo suolo e di dare una risposta concreta alle fasce di popolazione più fragili, in ambiti urbani già serviti da dotazioni di servizio. Inoltre, un'iniziativa di questo tipo genererebbe, anche sotto il profilo sociale, una vera e propria integrazione tra nuovi e vecchi occupanti dei comparti interessati, evitando "ghettizzazioni" foriere di nuova spesa sociale.

La riflessione relativa all'ERP, che ha trovato riscontro metodologico sotto il profilo economico-finanziario, ha riguardato i comparti attualmente scaduti per i quali è stimabile una superficie utile superiore a seimila mq.

Il meccanismo adottato per la stima della percentuale di ERP sul totale dei comparti interessati attualmente scaduti ha tenuto conto dell'equilibrio tra due esigenze del territorio nel suo complesso ovvero la profittabilità delle imprese edili ad operare nel territorio e i fabbisogni abitativi delle fasce di popolazione fragili. Come è ovvio, tale meccanismo varrà anche per i comparti i cui termini per la realizzazione delle opere risultino progressivamente scaduti dopo l'adozione del PUG.

Il confronto della dotazione di alloggi ERP per numero di possibili occupanti del Comune di Nonantola con la media delle domande per ERP (2021 e 2022) per numero dei componenti del nucleo familiare nel comune ha condotto all'esplicitazione del fabbisogno di ERP. Il fabbisogno così calcolato ha rappresentato l'obiettivo cui tendere, anche gradualmente, per implementare concretamente la strategia relativa ai comparti con Piani Particolareggiati residenziali scaduti. Questo obiettivo è stato perseguito tenendo conto della capacità delle imprese di conseguire una profittabilità adeguata tramite il confronto dei prezzi immobiliari con i relativi costi di costruzione

per le medesime tipologie di abitazione interessate. Sulla base dei dati comunali, il fabbisogno complessivo attuale è stimabile in un range tra 22 e 26 alloggi a seconda dell'adattabilità dei nuovi alloggi ERP ai comparti esistenti. In particolare, emerge come il cambiamento delle strutture familiari crei elementi di criticità per gli alloggi per una persona, a cui si affiancano le tradizionali esigenze delle famiglie con un numero di componenti oltre la media nazionale (nella fattispecie 5 persone). Tenendo conto del fabbisogno aggregato e previa verifica sulla profittabilità delle imprese, destinando una quota di SU alla ERP non inferiore al 10% del totale della SU residua delle convenzioni scadute, si verrebbe ad una copertura del fabbisogno attuale compresa tra l'81% e il 95%.

Rispetto al territorio rurale, l'incentivazione per "il recupero e la rifunionalizzazione degli edifici esistenti" e, in particolare, degli edifici di "interesse storico-architettonico e testimoniale" risponde all'obiettivo di contenimento del consumo di suolo, indicando un favore verso il recupero degli edifici esistenti rispetto alla realizzazione di nuove costruzioni.

E' utile sottolineare che un'attenzione specifica alla limitazione di fenomeni come lo sprawl renda maggiormente appetibili anche le risorse storico-architettoniche, culturali ed ambientali di Nonantola, tra le quali si richiama l'antica Abbazia benedettina, che riveste un'importanza non soltanto storico-architettonica, ma anche sociale ed economica in quanto assunse il ruolo di guida per la bonifica agraria di una vasta parte della pianura modenese e concesse in enfiteusi ai nonantolani il diritto reale di godimento di fondi agrari (la cd. Partecipanza Agraria, istituto antichissimo che stabiliva la proprietà indivisa della terra). Questo tipo di approccio al governo del territorio asseconderebbe anche il positivo trend turistico della città che, proprio recentemente, ha superato i livelli pre-pandemici.

In particolare, facendo riferimento agli ultimi dati disponibili (Fonte: Regione Emilia-Romagna), nel periodo Gennaio-Ottobre 2023, a Nonantola risultano 2.345 arrivi e 6.690 presenze turistiche con valori in crescita non soltanto rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (rispettivamente, +36,8% e +83,8%), ma anche relativamente ai primi dieci mesi del 2019, anno pre-pandemico (rispettivamente, +4,4% e +1,8%). Da ultimo si evidenzia che la componente turistica straniera, seppur non preponderante, cresce ad un ritmo superiore a quella italiana, che ha una capacità di spesa mediamente inferiore.

Entrando nel merito del secondo Obiettivo della Strategia ("Migliorare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio rurale"), rispetto all'azione di potenziamento delle dotazioni della Città pubblica e del miglioramento delle condizioni di fruizione delle stesse, gli interventi di efficientamento energetico e di adeguamento sismico posso rispondere anche alle esigenze del comparto edilizio comprensoriale, facendo leva sulle nuove aliquote di incentivazione (dal primo gennaio 2024 la riqualificazione energetica avrà una quota del 70%).

In relazione al medesimo obiettivo strategico e all'evoluzione demografica, è possibile sottolineare che, se è vero che dal versante abitativo non si ravvisa la necessità di ulteriori volumi destinati alla residenzialità, è altrettanto vero che per invertire/non accelerare il declino demografico, diverrebbe molto utile agire sui fattori di attrazione in termini di spazi sociali e collettivi, spesso determinanti nelle scelte abitative delle famiglie. Gli interventi sulle dotazioni scolastiche (la realizzazione dell'asilo nido d'infanzia, l'ampliamento/riqualificazione dei plessi scolastici), su quelle socio-sanitarie, ricreative e culturali, su quelle legate alla Pubblica amministrazione e alle attrezzature sportive, rappresentano un argine al rischio di spopolamento e al contempo un'opportunità lavorativa in settori non delocalizzabili, sia in fase di realizzazione, tramite processi di rigenerazione

urbana, che in fase gestionale. Si sottolinea, facendo riferimento al QC, come il Covid-19 abbia condizionato in negativo la componente occupazionale femminile del territorio e che, spesso, l'incremento delle dotazioni scolastiche e socio-sanitarie porti ad un riequilibrio territoriale rispetto all'occupazione maschile.

Anche gli interventi di riqualificazione urbana ed energetica inerenti la Zona produttiva di Nonantola potrebbero consentire di migliorare l'attrattività della zona stessa. Come evidenziato nel QC, infatti, Nonantola presenta un buon tessuto industriale e commerciale, specie per ciò che attiene al comparto metalmeccanico che presenta fabbisogni energetici medio-alti. Gli stravolgimenti delle quotazioni energetiche dell'ultimo biennio potrebbero rappresentare un ulteriore elemento per migliorare le condizioni di fornitura per le imprese e quelle ambientali per l'intera popolazione tramite la realizzazione di una "Comunità energetica" che metta insieme l'ambito residenziale e quello produttivo di Nonantola.

In ottica di mitigazione dell'urbanizzazione, anche la salvaguardia e la valorizzazione di porzioni di territorio extraurbano di interesse ambientale e paesaggistico e, in particolare, della Partecipanza Agraria, unita alla valorizzazione delle produzioni agricole di qualità, trovano coerenza strategica e risposta dal mercato nel riconoscere maggior valore aggiunto per unità di prodotto.

La rete ciclabile del territorio rappresenta una risorsa economica non solo sotto il profilo turistico, ma anche per quello legato alla mobilità, dando l'opportunità al territorio di cogliere vantaggi per quanto riguarda la riduzione delle emissioni e il miglioramento dello stato di salute dei residenti, specie tramite la realizzazione di un "collegamento ciclabile diretto e sicuro fra Nonantola e Modena".

Relativamente al terzo Obiettivo strategico del PUG "Aumentare la resilienza e la capacità di adattamento ai cambiamenti climatici, ridurre e prevenire i rischi ambientali", l'incremento delle dotazioni di alberature stradali e del verde pubblico e privato, specie lungo i corsi d'acqua e la contestuale "riduzione della vulnerabilità degli edifici nei confronti del rischio idraulico" rappresentano azioni complementari per un concreto miglioramento della vivibilità e – a tendere – un'azione di prevenzione rilevante sotto il profilo economico: per ogni euro speso in prevenzione si risparmiamo fino a quattro euro nella riparazione dai danni causati dalla mancata manutenzione del territorio (Fonte: Commissione europea).