



**Comune di Mori**  
Provincia di Trento

COPIA

COMUNE  
di Mori  
Prot.N.  
201500027620  
02-12-15 16:18



Mori, 02 dicembre 2015

AI CONSIGLIERI  
NIKOLA BERTOLINI  
RENZO COLB

Con riferimento all'interrogazione posta dal Gruppo Consigliare Movimento 5 stelle, prot. n. 201500022855 dd. 14/10/2015, avente ad oggetto "Censimento case, uffici, capannoni sfitti", si comunica quanto segue:

Relativamente al primo quesito: "Se esiste un censimento delle case, dei capannoni e degli uffici attualmente sfitti nel Comune di Mori"

Il Comune di Mori non ha un censimento delle case, dei capannoni e degli uffici attualmente sfitti. Nel merito l'ISPAT ha comunicato che non esistono dati del censimento relativi ai capannoni ed agli uffici, ma sono disponibili i seguenti dati sulle abitazioni (2011 anno dell'ultimo censimento), inviatici in data 01/12/2015:

**Comune di Mori, stato di occupazione delle abitazioni al Censimento popolazione 2011.**

Codice comuni	Comune	Località	Abitazioni occupate da almeno una persona residente	Abitazioni vuote e abitazioni occupate solo da persone non residenti
123	Mori	Besagno	193	8
123	Mori	Loppio	47	2
123	Mori	Manzano	47	17
123	Mori	Mori	3.146	181
123	Mori	Nomesino	44	29
123	Mori	Pannone	86	71
123	Mori	Sano	46	3
123	Mori	Valle San Felice	106	74
123	Mori	Varano	19	19
123	Mori	Sant'Antonio	9	0
123	Mori	Case sparse	122	86
		Totale	3.865	490

Come si può evidenziare le **abitazioni non occupate** (seconde case, abitazioni sfitte, abitazioni occupate da non residenti, ...) sono pari al **11,3 % del totale** (4355 abitazioni totali).

Relativamente al secondo quesito: "In che modo la programmazione urbanistica comunale ha fin qui tenuto conto del costruito inutilizzato"

La programmazione urbanistica comunale, al fine del dimensionamento residenziale, ha seguito quanto indicato dalla PAT nella circolare n. 1281 dd. 23/06/2006, un metodo "universale", coerente e valido per tutta la Provincia di Trento.

Riportiamo in seguito l'estratto del capitolo relativo al Dimensionamento Residenziale contenuto all'interno del Testo unificato, allegato parte integrante della Variante Generale al PRG.

**SERVIZIO SEGRETERIA**

telefono 0464 916253 - fax 0464 916300  
e-mail segreteria@comune.mori.tn.it  
www.comune.mori.tn.it

Comune di Mori  
via Scuole 2 - 38065 Mori (Tn)  
telefono 0464 916200 - fax 0464 916300  
partiva IVA: 00148560220 - codice fiscale: 00124030222  
**Mori è "La cittadella dello sport"**

## **DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**

La residenza ed il relativo dimensionamento sono stati, da sempre, i punti deboli e meno coerenti della pianificazione territoriale, quasi sempre valutati nell'ottica "politica" ed "espansionistica" dello sviluppo urbano, anziché sotto il profilo tecnico che ne valuta le compatibilità e le relazioni con il sistema territoriale. Il P.U.P. nel suo progetto e nella Variante 2000 impone di ricercare "elementi di indirizzo tecnico, ... che consentono di garantire una valutazione, anche di qualità, della pianificazione comunale e una tenuta degli elementi strutturali del Piano Provinciale".

Per questo gli indirizzi del documento suggeriscono di attenersi al principio di:

- riequilibrio territoriale;
- contenimento del "consumo" del territorio;
- soddisfacimento della necessità di prima casa;
- sostenibilità dello sviluppo.

Per favorire ed ottemperare alle premesse del P.U.P. è stata approvata la L.P. 16/2005 che ha regolato la distinzione tra residenza ordinaria e alloggi per il tempo libero e vacanze ed ha introdotto la perequazione e la compensazione urbanistica per favorire il riuso delle volumetrie dismesse, la conservazione "delle peculiari caratteristiche paesaggistiche" e favorire il contenimento espansivo delle aree edificabili.

Il fabbisogno abitativo è generalmente correlato con l'andamento demografico, con le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente, con l'aumento del numero delle famiglie costituite da un solo individuo, con il disagio abitativo, determinato dalla qualità dell'alloggio e/o dall'eccessiva distanza dal luogo di lavoro o dalla distanza dai servizi e dall'erosione del patrimonio abitativo esistente utilizzato per scopi diversi dalla residenza.

Quindi, nell'intento di definire un metodo di lavoro "universale", coerente e valido per tutta la provincia, la G.P. ha suggerito un percorso metodologico che tenga conto della sostenibilità locale e della necessità di sviluppo socio-economico del comune interessato.

### **SCHEMA DI CALCOLO**

Lo schema segue il percorso suggerito dalla P.A.T. nella circolare del 23.06.2006 n.1281. Si considera una validità prudenziale delle previsioni di 10 anni dal momento che le dinamiche economiche e sociali tendono a stabilizzarsi orientandosi indicativamente sul medio/lungo periodo (10 anni).

#### **Incremento della popolazione.**

La serie storica dei residenti di Mori nel decennio del censimento 2001-2011 è perfettamente lineare con un saldo anno su anno quasi costante.

La modesta impennata degli ultimi anni è conseguenza della contemporanea consegna di alcuni appartamenti la cui costruzione è stata, a suo tempo, favorita dai tassi bancari particolarmente invitanti e dalla disponibilità degli istituti bancari a concedere mutui. Pertanto:

- popolazione stimata al 2023 = ab. **10451**
- popolazione residente al 2013 = ab. **9572**
- incremento = ab. **879** (88 ab./anno)

Per ottenere il numero degli abitanti al 2023 è stato utilizzato il dato elaborato dal Servizio Statistica della Provincia.

#### **Componenti della famiglia.**

I componenti del nucleo familiare sono tendenzialmente in decremento. Conseguentemente si riducono le superfici degli appartamenti, aumentano i nuclei familiari ed aumenta anche la cubatura necessaria per soddisfare le nuove necessità. Il numero medio dei componenti al 2013 è:

- abitanti al 2013 = 9572
- famiglie al 2013 = 4262 (ISTAT)
- numero medio dei membri della famiglia = 2,25

#### **Incremento numero delle famiglie.**

Il dato è importante poiché nella prassi si identifica con il numero degli alloggi che dovranno essere costruiti o già disponibili sul mercato nel periodo temporale di validità del Piano :

- numero abitanti al 2023 = 10451
- numero medio componenti famiglia al 2023 = 2,25
- numero famiglie (10451 : 2,25) = 4644,88 arr.4650
- differenza (4650-4262) = 388 arr. 340

Questo valore mette in evidenza la possibilità di una migrazione da Rovereto verso Mori per ricercare residenze con affitti più abbordabili e per godere della qualità dei servizi dei centri maggiori. E' manifesta la tendenza (diffusa) dell'urbanizzazione con conseguente depauperamento del tessuto sociale delle frazioni

per effetto della disponibilità edificatoria prevista prevalentemente in ampliamento del centro storico di Mori e delle sue frazioni.

#### **Incremento dovuto al disagio abitativo.**

Il disagio riferito ai centri storici è limitato a pochi episodi mentre un indicatore significativo è la richiesta di edilizia pubblica che risulta, dai dati forniti dalla Comunità di Valle della Vallagarina, essere di 79 alloggi. A livello provinciale nel 2013 sono state disposte 402 locazioni rispetto alle 6388 domande ammesse alle graduatorie del secondo semestre 2012. Delle 402, 94 riguardano il territorio della Comunità della Vallagarina.

L'istituto per l'edilizia abitativa sta valutando l'opportunità di intervenire direttamente sul mercato per acquistare parte del notevole stock di invenduto aiutando così le imprese in crisi accelerando così le procedure di assegnazione degli appartamenti. La giunta provinciale sta rivedendo il criterio di acquisizione/costruzione del patrimonio immobiliare e pertanto, in carenza di ulteriori e più precisi dati, l'incremento del disagio abitativo può essere stimato in 25 assegnazioni riferite all'edilizia pubblica relative alla Comunità di Valle della Vallagarina, di cui 10 riferite al comune di Mori dove l'edilizia pubblica è già ampiamente rappresentata.

#### **Incremento per residenti temporanei.**

Nel territorio comunale attualmente non vi sono fabbriche, aziende manifatturiere di particolare importanza e dimensione, società a carattere nazionale, scuole medie superiori o altri importanti servizi pubblici. Il "problema" della residenza temporanea si potrà porre quando troveranno attuazione progetti quali quelli delle aree ex-Montecatini e Casotte che potranno far levitare le richieste di appartamenti. Il dato relativo è comunque piuttosto contenuto posto che il fabbisogno è stimato in circa 10 nuovi alloggi.

#### **Incremento di alloggi per erosione.**

L'erosione si manifesta negli alloggi utilizzati per uso terziario, uffici, residenza saltuaria, seconde case o altro.

Il fenomeno di cui sopra è limitato in quanto Mori, pur rimanendo una cittadina di riferimento per la zona, non è il centro di vallata. Nell'abitato si riversano alcune delle attività terziarie e produttive dei centri vicini e si riscontra una normale dotazione di unità immobiliari destinate ad uso terziario, il dato stimato è di circa 35 alloggi.

#### **Vincoli igienico-sanitari.**

Non vi sono vincoli igienico sanitari come da circolare P.A.T. 1281/06.

#### **Incremento alloggi.**

Il volume aggiuntivo è limitato e ai fini della quantificazione si confida in un modesto ma progressivo sviluppo dell'economia nei prossimi anni. Pertanto pur ritenendo corretta la stima del volume aggiuntivo del 10%, tale valore non è viene considerato nel calcolo per evitare un eccesso di cubatura e per favorire l'uso delle volumetrie non utilizzate o dismesse.

Non considerando quindi le maggiorazioni suggerite dal documento PAT (340+10+10+35=395), si ritiene di poter confermare il numero di **395** alloggi.

#### **Calcolo volume.**

Residenza ordinaria.

Il volume convenzionale utilizzerà il coefficiente di riferimento suggerito dalla circolare della P.A.T. compreso nell'intervallo da 1.50 a 2.50. L'edificio tipo ha caratteristiche che contemplano spazi destinati a ricovero attrezzi, magazzini e garage tipici di una società contadina che si identifica nel 40% degli abitanti, mentre il restante 60% vive in edifici con caratteristiche di altezza e volume tipici della città. Sembra perciò corretta una stima prudente che colloca verso il basso il coefficiente di riferimento del punto 1.8. Pertanto:

mc. 120,00 x 2,25 = mc. **270,00**

mc. 270,00 x 1,50 = mc. **405,00**

mc. 405,00 x 395 = mc. **159.975,00**

La cubatura totale è quindi di circa mc. **160.000**.

Considerando che le cubature accessorie e quelle relative agli spazi comuni che costituiscono il connettivo verticale e orizzontale dell'edificio non possono essere utilizzate ai fini abitativi, si può ritenere corretta, per la realtà di Mori, la cubatura media di riferimento di 300 mc./alloggio. Il calcolo, eseguito al lordo dei muri, deve essere incrementato del 15%:

mc. 300 x 1,15 = mc. 345 arrotondati a 350.

Con riferimento alla cubatura stimata gli alloggi saranno mc. 160.000 / 350 = 457,14 arrotondati a 457 corrispondente al numero degli alloggi previsto nel decennio; coefficiente di produzione annua 46 alloggi.

Vale la pena ricordare che nella struttura della RSA "Cesare Benedetti" risultano residenti 92 ospiti che rientrano nel percorso previsto dalla circolare PAT. Sottraendo dal numero dei residenti i 92 ospiti si ottiene una variazione della cubatura complessiva di 1435 mc corrispondenti a 4,10 alloggi che devono essere sottratti agli alloggi previsti quindi si ha:  $457,14 - 4,10 = 453,04$  arrotondati a 453. Il coefficiente di produzione riferito alla circolare PAT è 47 alloggi/anno.

**Bilancio urbanistico per tipologia d'area.**

Il bilancio ha comportato un attento lavoro di verifica di tutte le concessioni edilizie e D.I.A. per quantificare il reale stock volumetrico residuo. Considerando che le volumetrie riferite al recupero e alla riqualificazione dei Centri Storici sono poche e modeste in quanto il grado di occupazione è prossimo al 95%. Le quantità sono state solo stimate con la collaborazione dell'U.T.

I piani attuativi previsti su aree di nuovo impianto sono mc 39.657 corrispondenti a 113 alloggi.

Riassumendo i dati sopra esposti si ha che la reale possibilità volumetrica è di mc 166.599 corrispondenti a 475 (362+113) alloggi con un coefficiente medio di produzione annua di 47 alloggi che si discosta di un'unità dal valore calcolato con le indicazioni della circolare PAT n. 1281/2006 (46 alloggi).

Il risultato evidenzia che la disponibilità fisiologica di cubatura è stata mantenuta per evitare che il mercato delle aree "nelle mani di pochi" crei delle rendite di posizione con un conseguente monopolio delle capacità edificatorie.

CIRCOLARE PAT

**160.000 mc**  
**457 alloggi**  
convenzionate

>  
>

COMUNE DI MORI  
Previsione variante P.R.G.

**166.599 mc**  
**475 alloggi:**

- **113** nei piani attuativi e concessioni

- **362** nelle aree edificabili del piano vigente

IL SINDACO  
Barozzi Stefano



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Mazzucchi Nicola

