Nago-Torbole, 25 settembre 2026

MOZIONE
RICOGNIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO E AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE PROGRAMMATICA DEL PRG A TUTELA DEL TERRITORIO, ALLA LUCE DELLE RECENTI DIRETTIVE PROVINCIALI.

PREMESSO CHE

La corretta pianificazione urbanistica è lo strumento principale attraverso cui un'Amministrazione garantisce lo sviluppo armonico della propria comunità, tutelando il paesaggio, ottimizzando i servizi e rispondendo ai bisogni reali dei cittadini.

L'attuale strumento urbanistico si basa sulla Relazione preliminare del PRG approvata nell'ormai lontano 2002. I dati socioeconomici e demografici in essa contenuti risultano oggi del tutto anacronistici e inattendibili per guidare le scelte strategiche del presente e del futuro.

CONSIDERATO CHE:

La nostra comunità vive un profondo e reale "problema casa", causato dall'erosione del patrimonio immobiliare residenziale a favore di altre forme di locazione.

Vi è il fondato timore che, sotto l'egida di una presunta "pubblica utilità", si possano giustificare e autorizzare cambi di destinazione d'uso massivi su edifici storicamente vincolati ad altre funzioni urbanistiche. Situazioni di particolare criticità e attenzione riguardano, a titolo esemplificativo, i compendi dell'Ex Centro commerciale Pandino e dell'ex Colonia Pavese, o il recupero di strutture alberghiere ormai fatiscenti come l'Ex Hotel Penede o l'ex Hotel Passo San Giovanni che potrebbero trovare facili appetiti rispetto a concessioni o a varianti puntuali del PRG non supportate da adeguata analisi preventiva con dati attualizzati.

Qualsiasi nuova espansione o variante urbanistica non può essere giustificata da numeri superati. A riprova di ciò, si evidenzia la presenza sul territorio di Nago di ben tre lottizzazioni residenziali ferme da 24 anni, i cui diritti edificatori rimangono invariati, senza che queste abbiano in alcun modo contribuito a mitigare il fabbisogno abitativo locale ed anzi, non hanno permesso di

attivare progetti alternativi sul territorio.

SOTTOLINEATO CHE:

Procedere a varianti senza un quadro analitico aggiornato espone l'Ente a gravi e documentati rischi amministrativi. Come riportato dalla stampa (quotidiano "Il T" del 23 settembre 2026), la Giunta provinciale ha recentemente bocciato una variante urbanistica adottata dal Comune di Primiero San Martino di Castrozza, finalizzata a disciplinare il cambio di destinazione d'uso di edifici in alloggi per tempo libero e vacanze.

In tale occasione, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia ha richiesto inderogabilmente "un'analisi aggiornata delle esigenze abitative, il dimensionamento residenziale, le potenzialità edificatorie del Prg e il carico insediativo massimo".

La mancanza di tali dati aggiornati, persino complessi da reperire presso lo stesso Servizio statistica provinciale, ha portato all'impossibilità di approvare la variante del Comune di Primiero, chiudendo formalmente il procedimento con un nulla di fatto. Questo precedente dimostra in modo inequivocabile che la Provincia non avvalla modifiche d'uso verso il turistico-ricettivo in assenza di uno studio rigoroso sul carico insediativo e sulle reali esigenze abitative.

Come già ribadito da questo gruppo consiliare in una precedente mozione in merito alla sostenibilità e allo sviluppo del territorio, l'azione amministrativa deve necessariamente rifuggire logiche autoreferenziali per affidarsi a valutazioni chiare, trasparenti e oggettivamente misurabili. Questo si traduce in una conoscenza aggiornata e reale dei dati socio-economici che sono alla base di ogni pianificazione urbanistica e territoriale.

TUTTO CIO' PREMESSO

I sottofirmati consiglieri comunali di *Rinascita e Sviluppo per Nago-Torbole* impegnano il Sindaco e la Giunta Comunale a:

1. **Promuovere una ricognizione complessiva e un aggiornamento della Relazione programmatica del PRG del 2002**, affidando l'incarico a tecnici qualificati al fine di ottenere un'analisi aggiornata delle esigenze abitative, del dimensionamento residenziale e del carico insediativo massimo, così come tassativamente richiesto dagli uffici provinciali.
2. **Effettuare un censimento rigoroso e puntuale della consistenza immobiliare attuale**, distinguendo in modo inequivocabile tra il residenziale effettivamente abitato (prima casa), le

seconde case ad uso vacanza e gli alloggi destinati alla locazione turistica breve, la rispondenza degli alloggi costruiti e costruendi ai criteri della Legge Gilmozzi.

3. **Sospendere l'autorizzazione di varianti urbanistiche e cambi di destinazione d'uso massivi** fino al completamento della suddetta ricognizione, onde evitare bocciature provinciali come avvenuto per il Comune di Primiero.
4. **Attivare un tavolo di confronto sulle lottizzazioni approvate e mai attuate**, valutando strumenti atti a porre limiti temporali per evitare che tali aree restino ostaggio di immobilismo a discapito della corretta pianificazione comunale e di ottemperanza alle prescrizioni in ambito di limitazione di consumo del suolo della L.P. 15/2021.

I consiglieri di *Rinascita e Sviluppo per Nago Torbole*

Giovanni (Johnny) Perugini — Adriano Vivaldi

Giovanni (Beppe) Di Lucia — Donatella Mazzoldi