



INTERROGAZIONE

AZIONI DI CONTRASTO ALL'EMERGENZA ABITATIVA E STATO DI ATTUAZIONE DEL "PROGETTO CASA" CON RIFERIMENTO ALLA LEGGE GILMOZZI E ALLA REGOLAMENTAZIONE DEGLI ALLOGGI TURISTICI.

Nago-Torbole 03/09/2025

PREMESSO CHE

L'intero territorio dell'Alto Garda, e il nostro Comune non fa eccezione, sta vivendo una gravissima crisi abitativa, caratterizzata da un'estrema difficoltà nel reperire alloggi in affitto a lungo termine a canoni sostenibili.

Tale crisi sta avendo conseguenze sociali ed economiche devastanti: da un lato lo spopolamento dei nostri paesi, con giovani, famiglie e lavoratori costretti a trasferirsi altrove; dall'altro una crescente carenza di manodopera per le nostre aziende turistiche e artigianali, che faticano a trovare personale a causa dell'impossibilità di offrire una soluzione alloggiativa.

La Legge Provinciale 16/2005, nota come "Legge Gilmozzi", rappresenta il principale strumento normativo a disposizione dei Comuni per garantire che gli immobili di nuova costruzione o soggetti a specifici interventi edilizi mantengano un vincolo di "residenza ordinaria", arginando così il fenomeno delle seconde case a solo uso turistico.

Si apprende dalla stampa e da atti ufficiali che i vicini Comuni di Arco e Riva del Garda hanno già avviato, o stanno avviando, campagne di controllo sistematiche per verificare il rispetto di tale vincolo, un segnale forte della volontà di governare attivamente il problema.

In seno alla nostra Amministrazione, al Consigliere Davide Mazzurana è stato conferito il fondamentale e specifico incarico di "attuazione del Progetto Casa", con il mandato esplicito di "promuovere la ricerca di soluzioni abitative per i giovani, anche attraverso la formulazione di nuove proposte normative e regolamentari, con particolare riguardo alla disciplina degli alloggi turistici".



CONSIDERATO CHE

L'inazione o il ritardo nell'affrontare questa emergenza rischia di compromettere in modo irreversibile il tessuto sociale e la vitalità economica della nostra comunità.

È dovere dell'Amministrazione utilizzare tutti gli strumenti a sua disposizione per garantire il diritto alla casa dei propri residenti e per sostenere il sistema economico locale.

PRESO ATTO CHE

Dopo tre mesi di incarico, non ci si possono aspettare miracoli, ma, vista la grave emergenza che incombe sul sistema abitativo, è legittimo attendersi che sia stata completata, come per gli altri comuni sopra citati, la fase più importante, quella che proprio la sua competenza avrebbe dovuto rendere più rapida: **l'analisi dello scenario.**

Il fatto che il Consigliere Mazzurana provenga dal settore immobiliare è una risorsa preziosa che ora deve essere messa al servizio della comunità. La sua profonda conoscenza del mercato crediamo possa essere un acceleratore che, se ben utilizzato, può far risparmiare tempo e aumentare l'efficacia delle politiche abitative.

TUTTO CIO' PREMESSO

I sotto firmati consiglieri comunali di *Rinascita e Sviluppo per Nago-Torbole*, al fine di tutelare l'esclusivo interesse pubblico, interroghano il Sindaco per conoscere:

1. Se abbia provveduto a "Mappare" il Problema" ed in particolare:
 - a. Se gli uffici comunali abbiano già provveduto a **una ricognizione puntuale e completa di tutti gli immobili** presenti sul territorio di Nago-Torbole **soggetti al vincolo di residenza ordinaria** ai sensi della L.P. 16/2005 ("Legge Gilmozzi") e successive modifiche e quale sia l'esatta consistenza numerica di tali unità.
 - b. Se abbia previsto di creare una sorta di "**Elenco Immobiliare**" del Comune, per andare oltre la semplice ricognizione degli immobili "Gilmozzi" per una mappatura completa e complessiva che includa:
 - i. **Locali sfitti:** Quanti sono, dove sono, di che tipologia e da quanto tempo sono vuoti.
 - ii. **Alloggi turistici (CIPAT):** Quanti sono realmente attivi e con quale intensità di utilizzo.
 - iii. **Valori di mercato:** Una stima realistica degli affitti e delle compravendite, per capire il "gap" tra canoni turistici e canoni sostenibili per un residente.
 - iv. **Dialogo Qualificato con gli Attori:** vista la sua professione che gli dà la credibilità per parlare la stessa lingua dei proprietari di immobili, ha avviato o pensato di avviare un confronto non solo per



"controllare", ma per capire: quali sono le paure dei proprietari? Perché non affittano a lungo termine? Quali garanzie servirebbero per convincerli?

2. Se, in attuazione dello specifico mandato al cons. Mazzurana, sia stato definito un piano di lavoro o un progetto organico per la regolamentazione del mercato immobiliare locale, con particolare riferimento al contenimento del fenomeno degli alloggi turistici e delle seconde case sfitte, e quali siano i suoi obiettivi, le azioni previste e le relative tempistiche.
3. Se siano state avviate, o se si intenda avviare a breve, attività di verifica e controllo incrociato – analogamente a quanto messo in campo dai Comuni di Arco e Riva del Garda – per accertare il reale utilizzo degli immobili vincolati e sanzionare, secondo norma di legge, eventuali abusi o violazioni del vincolo di residenza.

Infine, **in un'ottica costruttiva e propositiva**, si chiede all'Amministrazione se si ritenga opportuno procedere cellemente nelle seguenti direzioni, che formalmente suggeriamo:

1. Istituire l'Agenzia Comunale per l'Affitto: sfruttando le competenze di agente immobiliare del cons. Delegato, si potrebbe disegnare o promuovere la creazione un servizio/uno sportello pubblico che agisca da intermediario qualificato e garantito dal Comune. Questo sportello potrebbe:
 - a. Incrociare domanda e offerta.
 - b. Offrire pacchetti di garanzie ai proprietari (es. polizze su morosità e danni, fondo di garanzia comunale).
 - c. Assistere nella stesura di contratti a canone concordato, spiegandone i vantaggi fiscali.
2. Scrivere un regolamento comunale "semplice", che, anzichè divieti generalizzati, preveda regole che orientino il mercato. Ad esempio:
 - a. Modulazione dell'IMU proponendo un'aliquota agevolata per chi affitta a residenti con canone concordato, un'aliquota standard per i locali sfitti e una maggiorata per gli alloggi turistici che superano una certa soglia di redditività.
 - b. Incentivi volumetrici o fiscali, legando eventuali bonus edilizi all'impegno di destinare una parte dell'immobile all'affitto calmierato per un certo numero di anni.
3. Istituire un gruppo di lavoro interdipartimentale (Ufficio Tecnico, Anagrafe, Polizia Locale, GESTEL e Ufficio Tributi) per incrociare sistematicamente i dati delle residenze anagrafiche, delle utenze (luce, acqua, gas) e delle dichiarazioni CIN, al fine di far emergere in modo automatico le situazioni anomale meritevoli di controllo.
4. Destinare integralmente i proventi delle eventuali sanzioni per la violazione della "Legge Gilmozzi" a un fondo comunale per le politiche abitative, da utilizzare per contributi all'affitto per giovani e lavoratori o per iniziative di co-housing.
5. Avviare l'iter per la stesura di un nuovo regolamento comunale che, nel rispetto della normativa provinciale, introduca criteri più stringenti e disincentivanti per il cambio di destinazione d'uso da immobile residenziale ad alloggio turistico.



Rimaniamo in attesa di cortese risposta scritta.

Con osservanza, i *consiglieri di Rinascita e Sviluppo per Nago Torbole*

Giovanni (Johnny) Perugini

Adriano Vivaldi

Giovanni (Beppe) Di Lucia

Donatella Mazzoldi