



Nago-Torbole, 11/12/2025

MOZIONE

ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE PER L'INSERIMENTO DEL COMUNE DI NAGO-TORBOLE NELL'ELENCO DEI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA (ATA) EX DELIBERA CIPE 87/2003

PREMESSO CHE

La Giunta Provinciale ha recentemente aggiornato, tramite apposita delibera, l'elenco dei comuni trentini considerati ad "alta tensione abitativa" (ATA), confermando o inserendo i comuni di Trento, Rovereto, Pergine Valsugana, Arco e Riva del Garda.

Tale classificazione è fondamentale per attivare strumenti o misure di sostegno per l'accesso alla casa; questa esclusione penalizza ingiustamente i cittadini e i proprietari immobiliari di Nago-Torbole, precludendo l'accesso ad agevolazioni fiscali statali (es. cedolare secca al 10% per canoni concordati, detrazioni IRPEF per inquilini) e a misure di welfare abitativo fondamentali in un periodo di crisi.

La definizione di comune ad alta tensione abitativa, originariamente definita dalla delibera CIPE n. 87/2003, si basa su parametri che misurano il disagio abitativo, la densità abitativa e i prezzi di mercato.

PRESO ATTO CHE

Dall'elenco aggiornato risulta escluso il Comune di Nago-Torbole, nonostante esso presenti caratteristiche socioeconomiche e urbanistiche del tutto assimilabili, se non addirittura più critiche, rispetto ai comuni limitrofi di Arco e Riva del Garda, già inclusi nell'elenco.

Recenti analisi stampa e dati di settore (tra cui report su *Labusa.info*) evidenziano come Nago-Torbole sia il comune dell'Alto Garda con la più alta densità di turisti pro-capite, fattore che genera una pressione fortissima sul mercato residenziale, spostando lo stock immobiliare verso gli affitti turistici brevi (short-term rentals) a discapito della residenzialità



stanziale.

CONSIDERATO CHE

L'Unitarietà dell'Alto Garda. La conformazione territoriale dell'Alto Garda Trentino non permette più di ragionare per singoli confini amministrativi. I comuni di Riva del Garda, Arco e Nago-Torbole costituiscono, di fatto, un'unica conurbazione urbana e un unico bacino di servizi e mercato del lavoro. Escludere Nago-Torbole dalle misure di sostegno abitativo previste per Arco e Riva crea una distorsione inaccettabile all'interno del medesimo tessuto socioeconomico.

I Prezzi di Mercato. Come evidenziato dai dati dei principali portali immobiliari, il comune di Nago-Torbole registra i prezzi al metro quadro più alti dell'intero Trentino, superando spesso sia il capoluogo Trento che la rinomata Madonna di Campiglio in determinati periodi o segmenti, e staccando nettamente la media provinciale.

Tali valori immobiliari rendono di fatto quasi impossibile l'acquisto o l'affitto a lungo termine per lavoratori stagionali, giovani coppie e famiglie residenti, costringendo all'esodo verso zone periferiche e aggravando il problema del traffico pendolare.

RITENUTO NECESSARIO

Intervenire con urgenza per sanare questa disparità rispetto ai comuni confinanti con caratteristiche socioeconomiche pressoché identiche, fornendo al Comune di Nago-Torbole e ai suoi cittadini gli stessi strumenti di tutela previsti per i comuni limitrofi.

RILEVATO IL QUADRO NORMATIVO NAZIONALE E I CRITERI CIPE:

- L'individuazione dei comuni ad alta tensione abitativa nasce con la Legge n. 431/1998 (art. 8) per favorire l'accesso alla casa tramite contratti a canone concordato;
- **La Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003** (e successivi aggiornamenti) stabilisce i criteri oggettivi affinché un comune possa essere inserito in tale elenco. Per l'aggiornamento della lista, il CIPE valuta tre macro-indicatori di disagio:
 1. **Disagio abitativo:** misurato prevalentemente attraverso il numero di provvedimenti di sfratto emessi in rapporto alle famiglie residenti;
 2. **Densità abitativa:** il rapporto tra numero di famiglie e numero di alloggi disponibili,



indicatore della saturazione fisica del territorio;

3. **Prezzi di mercato:** l'incidenza del costo medio delle locazioni o dei valori di compravendita rispetto ai redditi medi locali.

CONSIDERATO IL RIPARTO DELLE COMPETENZE E IL RUOLO DEGLI ENTI

Per procedere alla revisione dell'elenco, è necessaria un'azione coordinata che coinvolga i diversi livelli di governo locale, ognuno per le proprie competenze specifiche:

1. **Il Comune di Nago-Torbole:** Ha il compito primario di fornire i dati puntuali "dal basso". Deve certificare non solo i dati anagrafici, ma anche l'impatto distorsivo del fenomeno turistico (short-term rentals) che sottrae stock abitativo ai residenti, alterando di fatto il parametro della "densità abitativa" reale rispetto a quella teorica.
2. **La Comunità di Valle Alto Garda e Ledro:** In virtù delle competenze sulla pianificazione territoriale e sociale sovracomunale, è l'ente deputato a certificare l'unicità del contesto. La Comunità deve produrre una relazione che dimostri come Nago-Torbole, Arco e Riva del Garda non siano entità disgiunte, ma **un unico bacino occupazionale e di servizi**. La tensione abitativa di Nago-Torbole non è un fenomeno isolato, ma parte integrante del sistema "Alto Garda", dove la domanda di alloggi si sposta fluidamente tra i confini comunali.
3. **La Provincia Autonoma di Trento:** Ha la competenza legislativa esclusiva o concorrente in materia di edilizia abitativa e urbanistica. Spetta alla PAT:
 - a. Raccogliere e validare i dati forniti da Comune e Comunità di Valle;
 - b. Elaborare il dossier tecnico che attesti la sussistenza dei requisiti CIPE (o l'equivalenza del disagio, laddove i parametri rigidi del 2003 non catturino la specificità turistica odierna);
 - c. Farsi parte attiva presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e presso il CIPE per richiedere formalmente l'aggiornamento dell'elenco.

EVIDENZIATO CHE:

- **Il fattore "Prezzi":** come riportato da fonti specializzate (es. Immobiliare.it), Nago-Torbole registra i prezzi al metro quadro più alti dell'intero Trentino (con picchi superiori a 5.000 €/mq e affitti proibitivi), superando spesso il capoluogo e località turistiche d'élite.



Questo dato soddisfa ampiamente il terzo criterio CIPE (Prezzi di mercato), dimostrando una barriera all'accesso insostenibile per i residenti;

- **L'anomalia territoriale:** trattare Nago-Torbole diversamente da Arco e Riva del Garda crea una distorsione del mercato. L'inquilino o il lavoratore che cerca casa nell'Alto Garda si trova di fronte a un territorio continuo, ma con regole fiscali e agevolazioni a "macchia di leopardo", che spingono ulteriormente i prezzi verso l'alto nel comune escluso dalle tutele.
- **Le preoccupazioni dei locatori;** è noto a tutti che i piccoli proprietari delle nostre zone turistiche spesso preferiscono gli affitti brevi perché questi danno un maggior guadagno e sicurezza nei pagamenti. Viceversa, gli affitti a lungo termine, in caso di insolvenza dei conduttori, generano nei proprietari enormi preoccupazioni e difficoltà economiche poiché comunque costretti a pagare oneri condominiali e le tassazioni anche in assenza di riscossione degli affitti. A volte addirittura i proprietari si ritrovano senza incassi e con gli alloggi distrutti. Per queste ragioni nei comuni ad alta densità abitativa sono state introdotte garanzie per i proprietari da affittuari insolventi. Sicuramente l'introduzione di garanzie per i proprietari favorirebbe gli affitti lunghi per residenti e lavoratori.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

1. **Sollecitare la PAT ad istituire un tavolo tecnico di confronto** con il Comune di Nago-Torbole e la Comunità di Valle Alto Garda e Ledro per avviare l'istruttoria necessaria all'inserimento del comune nell'elenco ATA;
2. **Predisporre** una relazione dettagliata che evidensi da trasmettere alla PAT ed agli organi competenti ove evidenziare, in relazione alla tematica in parola:
 - a) Il rapporto tra alloggi residenziali e alloggi destinati a locazione turistica breve;
 - b) L'andamento dei valori immobiliari negli ultimi 5 anni (affitto/vendita) soprattutto per quanto riguarda il comparto residenziale;
 - c) Il numero di richieste di accesso all'edilizia residenziale pubblica/alloggi comunali



d) Le segnalazioni di difficoltà/impossibilità di reperimento di alloggi sul territorio comunale;

3. Concordare e promuovere con la Comunità di Valle Alto Garda e Ledro la redazione di un documento di sintesi che attesti l'integrazione urbanistica e funzionale tra i comuni della "Busa", motivando la necessità di un trattamento omogeneo dell'area in termini di politiche abitative;

4. Predisporre e inoltrare all'organismo competente (PAT, CIPE, al Ministero competente), sulla base della documentazione raccolta, la richiesta formale di aggiornamento urgente dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa, includendo Nago-Torbole in virtù dell'eccezionale pressione dei prezzi di mercato e della saturazione turistica che ne parificano il disagio abitativo a quello dei capoluoghi di provincia.

I consiglieri di *Rinascita e Sviluppo per Nago Torbole*

Giovanni (Johnny) Perugini

Adriano Vivaldi

Giovanni (Beppe) Di Lucia

Donatella Mazzoldi