



Nago-Torbole, 23 dicembre 2025

Richiesta di convocazione del Consiglio comunale MOZIONE

ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE "EX-CENTRO COMMERCIALE" (LOC. PANDINO) E REALIZZAZIONE DEL "POLO INTERGENERAZIONALE DEL GARDA" (RSA, COHOUSING, COWORKING)

I sottoscritti Consiglieri comunali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 - Richiesta di convocazione del Consiglio - c. 1, del regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale **chiedono formalmente la convocazione del Consiglio comunale** nel quale dovrà essere discussa e posta in votazione l'allegata mozione avente ad oggetto:

ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE "EX-CENTRO COMMERCIALE" (LOC. PANDINO) E REALIZZAZIONE DEL "POLO INTERGENERAZIONALE DEL GARDA" (RSA, COHOUSING, COWORKING)

I consiglieri di *Rinascita e Sviluppo per Nago Torbole*

Giovanni (Johnny) Perugini

Adriano Vivaldi

Giovanni (Beppe) Di Lucia

Donatella Mazzoldi



Nago-Torbole, 23/12/2025

MOZIONE

ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE "EX-CENTRO COMMERCIALE" (LOC. PANDINO) E REALIZZAZIONE DEL "POLO INTERGENERAZIONALE DEL GARDA"(RSA, COHOUSING, COWORKING)

PREMESSO CHE

È nota la presenza sul nostro territorio, in località Pandino con accesso dalla SS 240, di un imponente complesso immobiliare (fabbricato in corso di costruzione, "Ex Centro Commerciale") che da anni versa in stato di abbandono, rappresentando di fatto una "incompiuta" e una ferita paesaggistica per l'ingresso al nostro comune.

Come appreso da fonti pubbliche e portali specializzati, tale immobile è attualmente oggetto di procedura d'asta (Rif. Astalegale/Tribunale), offrendo quindi una finestra temporale limitata per un potenziale acquisto (**offerta minima 1.624.607,00€**), come da annuncio sotto riportato.

Localita' PANDINO con accesso dalla SS 240

📍 Nago-Torbole (TN)



Foto

Mappa

Planimetria

Documenti

Descrizione

P.T. 1851 II, p.ed. 1087 in C.C. Nago Torbole Dalla perizia del CTU depositata in data 10/10/2023 e dai successivi chiarimenti e integrazioni dd. 17/11/2023 e 30/12/2023, che qui devono intendersi integralmente richiamati e trascritti, risulta: fabbricato al grezzo nel Comune di Nago Torbole, località Pandino, con accesso dalla SS 240.

Dati vendita

Tipologia: Senza incanto

Data asta: 19/01/2026 09:30

Prezzo: 2.166.142,00 €

Offerta minima: 1.624.607,00¹⁾

Rialzo minimo: 50.000,00 €

Termine presentazione offerte: 16/01/2026 12:00

Modalità gara: Altra modalità

Fine Iscrizioni: 16/01/2026 12:00

Indirizzo: C.so Rosmini n. 65. - 38068 - Rovereto(TN) - Italia



Già in passato (come riportato dalla stampa locale nel 2016) vi furono interessamenti da parte di fondazioni estere, segno del potenziale strategico dell'area, che tuttavia non si sono mai concretizzati in un recupero effettivo, lasciando il sito nel degrado.

Finora **la destinazione commerciale**, priva di qualsiasi interesse in quella zona, ha **evitato le speculazioni edilizie immobiliari** degli importanti volumi inutilizzabili.

RILEVATO CHE

La situazione demografica del nostro Comune evidenzia un preoccupante calo del saldo della popolazione, dovuto in gran parte all'esodo delle giovani coppie costrette a cercare altrove soluzioni abitative accessibili e servizi per l'infanzia e per i giovani.

La popolazione "Età d'Argento" è in costante aumento e, ad oggi, Nago Torbole sconta una gravissima carenza di strutture dedicate (RSA, centri diurni specializzati o appartamenti protetti), costringendo i nostri anziani a dover lasciare il proprio paese per ricevere assistenza;

L'assenza di servizi essenziali quali spazi di aggregazione giovanile e aree di co-working, dove giovani professionisti possano condividere un luogo di lavoro dotato di servizi comuni, rende il nostro territorio meno attrattivo per le nuove generazioni e le famiglie.

La scarsa disponibilità di alloggi costringe i giovani a spostarsi verso altri comuni, alcuni appartamenti ad affitto agevolato potrebbero agevolare la loro permanenza in paese.

CONSIDERATO CHE

Il Comune di Nago Torbole gode di una **situazione finanziaria florida**, caratterizzata da cospicui incassi propri e da un consistente avanzo di bilancio che permette (e moralmente impone) investimenti coraggiosi e lungimiranti;

Lasciare che tale area venga acquisita da privati per mere speculazioni immobiliari o commerciali non risolverebbe la carenza strutturale di servizi pubblici di cui la nostra comunità soffre;

L'acquisizione dell'area permetterebbe di riqualificare una zona strategica, trasformando un "ecomostro" in un **Polo di Servizi alla Persona** d'eccellenza.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

Le più recenti tendenze internazionali di welfare e architettura sociale promuovono il modello dei **Centri Intergenerazionali**, dove la co-locazione di spazi di aggregazione/lavoro



giovanile e RSA genera benefici terapeutici per gli anziani (riduzione del decadimento cognitivo e della solitudine) ed educativi per i minori/ragazzi, oltre a garantire evidenti economie di scala nella gestione dei servizi comuni (cucina, lavanderia, manutenzione), rendendo l'investimento sostenibile nel lungo periodo.

EVIDENZIATO CHE

Ad oggi esistono diverse opportunità di ricorrere a finanziamenti europei e nazionali che possono dimostrare che **la copertura economica non graverà interamente sulle casse comunali.**

1. Livello Provinciale (PAT) e Regionale

È il canale più diretto e politicamente sensibile per un comune trentino.

- **Fondo "Ri-Urb" (Rigenerazione Urbana):** Lanciato a fine 2024, è uno strumento specifico gestito da *Euregio Plus Sgr* con il sostegno della Provincia. Ha l'obiettivo mirato di creare nuovi alloggi (*housing sociale*) recuperando immobili esistenti, con un focus esplicito anche sulla zona dell'**Alto Garda**.
- **Contributi per la Riqualificazione Energetica e Edilizia:** La Provincia di Trento eroga costantemente contributi per la riqualificazione di edifici pubblici che raggiungono standard energetici elevati (Classe A+ o Gold). Per l'Ex-Centro commerciale si potrebbe accedere a fondi per la "demolizione e ricostruzione" (se parziale) o completamento con criteri di bioedilizia.
- **Fondo per l'Edilizia Abitativa Pubblica (Canone Moderato):** Attraverso ITEA o cooperative convenzionate, si possono ottenere finanziamenti per la quota di edificio destinata ad *housing sociale* per le giovani coppie, un tema molto importante che la politica deve oggi affrontare.

2. Livello Statale (PNRR e Ministeri)

Serve esplorare le fonti di finanziamento ancora aperte.

- **PNRR:** Esistono ancora finestre e scorimenti di graduatorie per la costruzione o messa in sicurezza di RSA/Centri di aggregazione giovanile ecc. che vanno ricercati e verificati. La riconversione di un edificio pubblico (una volta acquisito) è una delle voci finanziabili. Da notare che i bandi su questo tipo di interventi coprono spesso fino a 2.400 €/mq per nuove costruzioni/ampliamenti.



- **Fondo Opere Indifferibili (FOI):** Se il progetto entra nel perimetro PNRR, si può accedere a questo fondo per coprire l'aumento dei costi dei materiali, una variabile critica per un edificio di quelle dimensioni.
- **GSE - Conto Termico 2.0:** Fondamentale per un edificio "energivoro" come una RSA. Il GSE rimborsa a fondo perduto fino al 65% delle spese per l'efficientamento energetico (cappotto, impianti termici, infissi) di edifici pubblici (nZEB). Per un edificio di quella cubatura, parliamo di centinaia di migliaia di euro di recupero.

3. Livello Europeo (Diretto e Indiretto)

Richiedono una progettazione più complessa, ma offrono visibilità e partnership.

- **FESR (Fondo Europeo di Sviluppo Regionale) 2021-2027:** Il programma operativo della Provincia di Trento ha assi specifici per:
 - *Infrastrutture sociali e sanitarie* (perfetto per RSA).
 - *Efficienza energetica nell'edilizia pubblica*.

PRESO ATTO CHE

È ormai indifferibile che l'Amministrazione non si limiti alla gestione dell'ordinario, ma abbia il coraggio di una visione a medio-lungo termine, restituendo alla comunità uno spazio vitale e garantendo un futuro di vivibilità sia ai nostri anziani che alle giovani generazioni.

In questi termini la nostra mozione ha una valenza strategica visto:

1. **L'Urgenza.** L'asta ha scadenza ravvicinata e, se non ci si muove ora, si rischia di avere un altro soggetto privato che, magari per speculazione, terrà l'immobile fermo per altri dieci anni o ne farà qualcosa di inutile per la collettività.
2. **Il Paradosso.** "Siamo un comune ricco economicamente ma povero di servizi strategici per la collettività". Avere i soldi in cassa e non spenderli per fermare lo spopolamento o la permanenza degli anziani residenti sul nostro territorio è una colpa politica.
3. **La Soluzione Intergenerazionale.** La visione di questo progetto non è solo "per i vecchi" o solo "per i giovani". Unendo RSA, ragazzi e giovani professionisti si crea un modello virtuoso (spesso chiamato "ciclo della vita") che esiste già con successo nel Nord Europa.

TUTTO CIO' PREMESSO



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

- 1. A manifestare formalmente l'interesse** dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione del fabbricato sito in Località Pandino (attualmente all'asta), valutando con urgenza la partecipazione alla procedura competitiva;
- 2. A predisporre uno studio di fattibilità** tecnico-economica per la riconversione dell'edificio in un centro polifunzionale che preveda:
- 3. Una RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale)** o appartamenti protetti per anziani, per garantire ai nostri concittadini di invecchiare nel proprio paese.
- 4. Spazi dedicati all'aggregazione giovanile**, per creare socialità e sviluppo culturale.
- 5. Spazi dedicati all'Housing Sociale e al Co-working**, per attrarre professionisti e nuove residenzialità.
- 6. A destinare una quota parte dell'avanzo di bilancio** disponibile per finanziare tale operazione, che rappresenta un investimento patrimoniale sicuro e una risposta concreta al declino demografico.

I consiglieri di *Rinascita e Sviluppo per Nago Torbole*

Giovanni (Johnny) Perugini

Adriano Vivaldi

Giovanni (Beppe) Di Lucia

Donatella Mazzoldi