



Nago-Torbole, 23/02/2026

INTERROGAZIONE

TUTELA DELLA RESIDENZIALITÀ STANZIALE E VERIFICA DEL RISPETTO DELLA COSIDDETTA "LEGGE GILMOZZI" E S.M.

PREMESSO CHE

Il Comune di Nago-Torbole sta attraversando una fase storica critica caratterizzata dal primato sia in rapporto nati/ deceduti, sia in percentuale di persone emigrate che si riflettono in un progressivo decremento della popolazione residente, imputabile principalmente alla cronica carenza di alloggi accessibili destinati a residenza ordinaria.

Tale fenomeno determina un inesorabile impoverimento del tessuto sociale e una riduzione dei servizi essenziali per la collettività, rischiando di trasformare i nostri centri abitati in borghi privi di vitalità per gran parte dell'anno, incapaci di offrire ai nostri giovani una prospettiva di radicamento sul territorio.

Le tematiche relative alla carenza di alloggi residenziali sono esplose negli ultimi anni in tutta la zona dell'Alto Garda e, più in generale, in ogni località turistica di rilievo mondiale. In tale contesto, la verifica rigorosa della corretta applicazione delle normative vigenti che vincolano le nuove realizzazioni a residenza ordinaria rappresenta il primo e più immediato strumento che ogni Amministrazione può attuare direttamente per contrastare lo spopolamento e l'impoverimento sociale della nostra comunità.



Un'applicazione puntuale dei vincoli legislativi è essenziale anche per calmierare il prezzo delle abitazioni, divenuto ormai proibitivo: si richiama a tal proposito quanto emerso dalla stampa locale, che colloca il Comune di Nago-Torbole ai vertici provinciali per il costo al metro quadro degli alloggi.

Parallelamente, sul nostro territorio si è assistito e si assiste alla realizzazione di nuove ed importanti volumetrie, spesso già oggetto di annunci di vendita su portali immobiliari prima ancora della conclusione dei lavori, destinate prevalentemente al mercato delle case per vacanze.

CONSIDERATO CHE

L'art. 57 della L.P. 1/2008 è lo strumento normativo cardine per contrastare la proliferazione di alloggi turistici e garantire che una quota significativa del patrimonio edilizio sia vincolata alla residenza ordinaria.

Dall'esame della documentazione tecnica ottenuta tramite diversi accessi agli atti, emergono forti dubbi sulla corretta applicazione dei vincoli di residenza ordinaria e sulla trasparenza delle procedure di svincolo.

Nello specifico, sembrano emergere criticità potenziali nel calcolo della Superficie Utile Netta (SUN), al fine di massimizzare la quota di alloggi "liberi" da vincoli.

Inoltre, sempre in risposta agli accessi agli atti effettuati, l'amministrazione ha comunicato che i vincoli verranno iscritti solo a fine lavori, prassi che appare in contrasto con la necessità di una tutela preventiva dell'interesse pubblico.

TENUTO CONTO CHE

Per normativa provinciale, la trasformazione di superfici accessorie in SUN abitativa eccedente il 15% del volume totale è una variazione urbanisticamente rilevante che deve quindi comportare l'applicazione dei vincoli di legge previsti ai fini della residenza ordinaria.



La trasparenza amministrativa imporrebbe che il Permesso di Costruire desse immediata evidenza dei vincoli gravanti sull'immobile, per evitare che il mercato immobiliare possa operare su presupposti di fatto ancora incerti, sottoponendo i possibili acquirenti a rischi sulla qualità e tipologia degli alloggi messi in vendita/locazione.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

I sottoscritti consiglieri comunali del gruppo "Rinascita e Sviluppo per Nago-Torbole", al fine di tutelare l'interesse pubblico,

INTERROGANO

Il Sindaco e la Giunta Comunale per conoscere:

1. **Sullo Stato dei Vincoli e Trasparenza:** Se sia intenzione dell'amministrazione invertire la prassi attuale, richiedendo l'apposizione del vincolo Gilmozzi come prassi cautelativa, anziché demandarla alla fine dei lavori, e poi svincolare, su giusta istanza del proprietario, le parti che possono essere legittimamente destinate a residenza per il tempo libero e vacanza, anche a tutela dei potenziali acquirenti dei volumi realizzati.
2. **Sulle verifiche effettuate sulle nuove recenti realizzazioni sul territorio comunale in ottica "Legge Gilmozzi", con particolare riferimento alle P.ED 464 – 1477 e 583:**
 - a) Quali siano le porzioni materiali degli edifici effettivamente vincolate a residenza ordinaria e quali i risultati dei controlli eseguiti sulla legittimità degli svincoli già operati.
 - b) Con quali modalità e tempistiche certe si intenda procedere all'iscrizione del vincolo di residenza ordinaria per gli immobili appena realizzati/ristrutturati o in corso di ricostruzione.
 - c) Se il Comune, ai fini dell'applicazione per l'esenzione dai vincoli della "Legge Gilmozzi", abbia accertato l'effettiva destinazione d'uso delle metrature originarie delle nuove realizzazioni/ricostruzioni, verificando che il recupero delle aree non ad uso abitativo non superi i limiti volumetrici (15%), previsti per l'esenzione dai vincoli.



d) Se sia stata acquisita documentazione ufficiale atta a provare l'abitabilità pregressa delle quote di edifici parzialmente o completamente demoliti e poi ricostruiti, per escludere trasformazioni urbanistiche rilevanti che imporrebbero il vincolo di residenza ordinaria.

3. **Per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi**, si chiede come si intenda garantire il rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale in merito agli spazi di manovra dei parcheggi (corsia di manovra con larghezza minima 6m per parcheggi a 90°), visto che in alcuni atti tale requisito non sembra essere soddisfatto, anche in ottica di sicurezza della mobilità ciclopedonale.

Si richiede come cortese risposta scritta

I consiglieri di *Rinascita e Sviluppo per Nago Torbole*

Giovanni (Johnny) Perugini

Adriano Vivaldi

Giovanni (Beppe) Di Lucia

Donatella Mazzoldi