



Dro, 18 agosto 2025

Gentile presidente del Consiglio Valentina Benuzzi

Egregia signora sindaca – Ginetta Santoni

Spett.li Consigliere e Consiglieri Comunali

### Mozione n. 6/2025

**Oggetto:** Azioni urgenti per contrastare l'emergenza abitativa nel Comune di Dro e attuazione di misure ispirate al "Progetto Casa" e alla Legge Gilmozzi.

#### PREMESSO CHE

- Il territorio dell'Alto Garda, incluso il Comune di Dro, è interessato da una crescente e preoccupante emergenza abitativa, dovuta alla scarsità di alloggi in affitto a lungo termine a prezzi sostenibili;
- Tale crisi sta determinando gravi ricadute sociali ed economiche, tra cui:
  - lo spopolamento dei centri abitati da parte di giovani, famiglie e lavoratori;
  - la difficoltà, per le imprese locali, soprattutto nel settore turistico e artigianale, di reperire manodopera anche per la mancanza di soluzioni abitative per i lavoratori;
- La Legge Provinciale 16/2005, nota come Legge Gilmozzi, consente ai Comuni di vincolare all'uso di "residenza ordinaria" gli immobili soggetti a nuova costruzione o a specifici interventi edilizi, limitando l'uso esclusivamente turistico o saltuario degli stessi;
- I Comuni di Arco e Riva del Garda hanno già avviato azioni concrete di monitoraggio e controllo sul rispetto dei vincoli di residenza previsti dalla normativa;

#### CONSIDERATO CHE

- L'inazione o il ritardo nell'affrontare l'emergenza abitativa potrebbe compromettere irreversibilmente il tessuto sociale e produttivo della nostra comunità;
- È dovere dell'Amministrazione comunale adottare tutti gli strumenti a sua disposizione per garantire il diritto all'abitare e la sostenibilità economica del territorio;

## RITENUTO OPPORTUNO

- Agire in modo concreto, rapido e strutturato, anche in assenza di soluzioni immediate, per:
  - conoscere e mappare con precisione la situazione abitativa del territorio comunale;
  - avviare politiche e strumenti innovativi di regolamentazione, promozione dell'affitto a lungo termine e contrasto agli usi speculativi del patrimonio immobiliare;
  - regolamentare in modo più efficace il fenomeno degli alloggi turistici, evitando impatti negativi sul mercato residenziale;

Tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale **IMPEGNA** il Sindaco e la Giunta Comunale:

### 1. MAPPATURA E MONITORAGGIO

- A completare una ricognizione puntuale degli immobili soggetti a vincolo di residenza ordinaria ai sensi della L.P. 16/2005 e a rendere pubblica la loro consistenza numerica;
- A redigere una mappa aggiornata degli immobili presenti nel territorio comunale che comprenda:
  - unità sfitte (con tipologia, ubicazione e tempo di inattività);
  - alloggi turistici (CIPAT) attivi e loro intensità d'uso;
  - valori medi di mercato degli affitti e delle compravendite, con confronto tra canoni turistici e residenziali;
  - elementi utili a identificare criticità e opportunità di intervento;
- A promuovere un confronto qualificato con i proprietari di immobili, per comprendere le difficoltà che ostacolano l'affitto a lungo termine e valutare insieme possibili soluzioni.

### 2. REGOLAMENTAZIONE E STRUMENTI DI GESTIONE

- A sviluppare un regolamento comunale semplice ed efficace, che, senza introdurre divieti generalizzati, orienti il mercato verso la residenzialità attraverso:
  - una modulazione dell'IMIS, con:
    - aliquota agevolata per gli affitti a residenti o a figli di residenti;
    - aliquota standard per immobili sfitti;
    - aliquota maggiorata per alloggi turistici;
  - incentivi volumetrici o fiscali per chi destina parte degli immobili all'affitto residenziale a medio-lungo termine per un periodo minimo garantito;

### 3. INTERMEDIAZIONE PUBBLICA

- A istituire, anche in via sperimentale, una "Agenzia comunale per l'affitto" o uno sportello casa, con le seguenti funzioni:
  - intermediazione tra domanda e offerta abitativa;

- offerta di pacchetti di garanzie per i proprietari (polizze, fondi comunali);
- supporto alla redazione di contratti di locazione e promozione dei vantaggi fiscali connessi agli affitti residenziali di medio-lungo periodo;

#### 4. CONTROLLO E CONTRASTO DEGLI ABUSI

- A istituire un gruppo di lavoro interdipartimentale (Ufficio tecnico, Anagrafe, Polizia Locale, Tributi, Gestel) con il compito di incrociare periodicamente dati di residenza, utenze e dichiarazioni fiscali (CIN) per far emergere utilizzi irregolari o non dichiarati degli immobili;
- Ad avviare controlli sistematici sul rispetto dei vincoli previsti dalla Legge Gilmozzi, anche in coordinamento con gli altri Comuni dell'Alto Garda;
- A destinare tutti i proventi derivanti dalle sanzioni per violazioni edilizie e urbanistiche al finanziamento di un Fondo comunale per le politiche abitative, da utilizzare per:
  - contributi all'affitto per giovani, lavoratori e categorie fragili;
  - progetti di co-housing o housing sociale;

#### 5. INNOVAZIONE REGOLAMENTARE

Ad avviare l'iter per l'adozione di un nuovo regolamento comunale per la trasformazione d'uso degli immobili, che introduca criteri più restrittivi per il passaggio da uso residenziale a uso turistico, in linea con la normativa provinciale.

Fiducioso di una favorevole accoglienza, porgo distinti saluti.

Il Consigliere

Tavernini Alvaro

