

Relazione di minoranza

sul

DISEGNO DI LEGGE n. 36

<< Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato >>

Presentati dalla Giunta regionale il 30 dicembre 2024

Egregio Presidente, Gentili Colleghe e Colleghi,

sono passati undici anni dall'approvazione della legge regionale 4 agosto 2014, n. 15 (Assestamento del bilancio 2014 e del bilancio pluriennale per gli anni 2014-2016 ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 21/2007) quando per la prima volta la Regione iniziò a parlare di riuso del patrimonio immobiliare privato dismesso o non utilizzato. Da allora, dopo quella prima esperienza non è accaduto più nulla: si è proseguito con consumo di nuovo suolo, i centri cittadini e i centri dei piccoli Comuni si sono via via continuati a svuotare, è aumentato il numero degli immobili dismessi o non utilizzati, anche a fronte della diminuzione della popolazione. L'attenzione verso il riuso del patrimonio edilizio esistente e la riduzione del consumo di suolo è stata sostanzialmente nulla, con l'apice della disattenzione raggiunto nel momento in cui, nell'aprile 2019, si è arrivati ad includere le abitazioni di "nuova costruzione" tra gli interventi finanziati per l'accesso alle agevolazioni sulla prima casa, non più privilegiando quindi un quadro organico delle azioni sostenute dalla Regione nei vari ambiti ma avviando sostanzialmente la stagione del "liberi tutti purché si faccia".

Quel momento ha perfettamente indicato la completa assenza di una strategia sul riuso del patrimonio edilizio dismesso e sulla riduzione del consumo di suolo da parte della Giunta e della maggioranza regionale di allora (la stessa di adesso), oppure, viceversa, rappresentando una strategia chiara: costruire, non curanti dei centri abitati in abbandono e dello stato di degrado che viene causato da immobili che via via diventano fatiscenti, aggravando la percezione di non cura dei nostri comuni ed il conseguente impoverimento.

Nei sette anni di Giunta Fedrigo, il Gruppo consiliare del Partito Democratico ha proposto in più occasioni modifiche normative che andassero nella direzione di sviluppare il riuso del patrimonio immobiliare dismesso o non utilizzato, sia in ambito abitativo che produttivo, senza mai trovare dal centrodestra una risposta o un'iniziativa che andasse in tal senso.

In via generale, non possiamo che cogliere con favore quindi il ritorno di questo tema nell'agenda della Giunta e nelle politiche della Regione, dopo che per tanto tempo è stato completamente assente.

Il provvedimento legislativo è stato definito in Commissione dall'assessore e dalla maggioranza come una Legge quadro: non condividiamo questa definizione, ribadendo quanto già espresso in tale sede, e cioè che il Disegno di legge n. 36 più che una Legge quadro è una norma generica, priva di quelle indicazioni e definizioni di minima che un disegno di legge del genere dovrebbe contenere per essere realmente definito Legge quadro.

Rinvviare il tutto ai Bandi – pur con il passaggio per il parere in Commissione – non è a nostro avviso sufficiente a far sì che il DDL possa essere considerato una norma quadro perché, di fatto impedisce una reale programmazione, così come peraltro fatto notare da alcuni dei portatori di interesse in sede di Audizione in IV commissione.

La norma in questione tocca uno dei temi centrali della nostra Regione, ovvero di una tra le regioni con il maggiore consumo di suolo del Paese, nonostante la riduzione della popolazione, passata da 1.229.363 del 2013 a 1.194.616 del 2024. Proprio la riduzione del numero degli abitanti e la migrazione di essi dalle periferie verso i centri maggiori ha causato l'abbandono anche del patrimonio immobiliare, provocando un impoverimento generale di quelle aree della Regione dove il mercato non è favorevole.

É infatti questa la condizione base: quella di larga parte del territorio regionale dove il mercato immobiliare non riesce a giustificare l'alta spesa necessaria a coprire costi di interventi di ristrutturazione che via via sono diventati sempre maggiori, oggi insostenibili per larga parte della popolazione regionale, in particolare quella più giovane.

É un provvedimento che riteniamo quindi necessario e di fondamentale importanza per rispondere a quel bisogno primario che è quello dell'abitazione.

Un intervento che, se applicato con specifici obiettivi e con la corretta attenzione, può permettere anche l'inversione di tendenza rispetto all'andamento demografico delle aree più periferiche della Regione. È questo un tema sul quale da alcuni anni stanno operando alcune Regioni italiane quali, ad esempio, l'Emilia Romagna, il Piemonte, la Toscana, e da ultima la Provincia autonoma di Trento. Interventi diversi, che hanno però puntato proprio sugli incentivi alla riqualificazione di immobili in aree periferiche e a maggiore decremento demografico e che hanno ottenuto in tutti i casi ampio successo. Anche dalle esperienze di queste regioni possiamo trarre alcuni importanti suggerimenti.

Tra questi, la consapevolezza che il limite che poniamo all'obbligo della residenzialità o della messa a disposizione con contratti di locazione non rappresenta un limite per l'accessibilità al contributo, ma anzi, può essere utile a dimostrare la reale volontà di aderire al massimo alle finalità del disegno di legge e a renderlo una norma funzionale non solo al recupero edilizio ma alla rivitalizzazione dei centri storici e dei centri minori. Crediamo quindi fondamentale ridurre al massimo il rischio di interventi che possano essere esclusivamente fini a sé stessi, che possano addirittura arrivare a creare la distorsione di finte prime case, ad esempio attraverso un prolungamento del vincolo di destinazione attualmente previsto nel disegno di legge.

Assieme a questo, siamo convinti che ci sia un'altra questione cruciale ancora da affrontare per permettere al massimo numero di abitanti del Friuli Venezia Giulia l'accesso ai contributi previsti dal disegno di legge, ovvero la possibilità (o la necessità) di programmare e pianificare gli interventi. Per questo motivo, pur comprendendo la necessità di poter mantenere una certa elasticità che lo strumento del Bando permette di attuare per rispondere ai diversi contesti delle diverse aree della Regione, crediamo che il tema delle definizioni sia dirimente. Questo non per ingessare la novella legge regionale e ridurre la possibilità di emanare bandi rispondenti alle diverse esigenze territoriali, ma per poter dare ai cittadini e alle cittadine della Regione uno strumento che permetta loro di prepararsi a questi bandi, di pianificare interventi e destinazioni d'uso del proprio patrimonio con il tempo necessario. Allora, rispetto ad esempio ai criteri premiali, crediamo sia fondamentale arrivare a definire in norma cosa si intenda per giovane, per nucleo familiare numeroso, che cosa si intenda per dismesso, ovvero i riferimenti normativi che definiscono un edificio a bassa prestazione energetica.

Mi preme sottolineare nuovamente che questi temi rappresentano per il nostro Gruppo un aspetto fondamentale non per un mero capriccio, bensì per la convinzione che ci sia una fascia di popolazione che, per questioni di reddito e disponibilità economica, abbisogna di una programmazione puntuale dei lavori da eseguire; tempo che, inoltre, è indispensabile anche pensando al frazionamento della proprietà immobiliare soprattutto nelle aree della nostra Regione dove lo spopolamento, e quindi l'abbandono, è in corso da più anni.

Questi sono i temi principali sui quali crediamo si possa ancora lavorare per migliorare il disegno di legge in argomento, così da apportare quelle modifiche che possano incontrare la necessità di poter gestire i bandi a seconda delle peculiarità territoriali, permettendo la massima programmazione agli abitanti del Friuli Venezia Giulia, e facendo in modo che questa legge possa avere le sue ricadute anche oltre il settore prettamente edilizio.

Se costruito e gestito bene, crediamo davvero che questo possa essere uno dei provvedimenti più importanti di questa legislatura: non fosse così, non ci sarebbero numerosissime proposte presentate dal Gruppo del Partito Democratico su questo tema dal 2018 ad oggi.

Proprio per questo motivo, fino alla votazione finale del disegno di legge, proporremo al Consiglio quelle modifiche a nostro modo di vedere necessarie per far sì che questo provvedimento possa svolgere ancora meglio la sua funzione, sicuri della rilevanza del provvedimento, auspicando un atteggiamento positivo e di apertura da parte della maggioranza.

Trieste, 5 giugno 2025

Massimo Mentil

