

## RELAZIONE DEL COMITATO PER LA LEGISLAZIONE, IL CONTROLLO E LA VALUTAZIONE

(Relatore Celotti)

Sulla

### RELAZIONE SULLO STATO DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PROGRAMMA REGIONALE DELLE POLITICHE ABITATIVE E DAI PIANI ANNUALI DI ATTUAZIONE - ANNI 2016-2025

presentata alla Presidenza del Consiglio regionale il 12 maggio 2026 in attuazione della clausola valutativa di cui all'articolo 54 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1

e sugli

### INTERVENTI VOLTI A FAVORIRE IL RECUPERO, LA RIQUALIFICAZIONE O IL RIUSO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PRIVATO - RELAZIONE ANNO 2025

presentata alla Presidenza del Consiglio regionale il 12 maggio 2026 in attuazione dell'articolo 1 della legge regionale 4 luglio 2025, n. 8

Il Comitato per la legislazione, il controllo e la valutazione, ai sensi dell'articolo 138 quinquies del Regolamento interno che stabilisce che il Comitato esamini i contenuti delle relazioni informative pervenute in attuazione di clausole valutative e ne riferisca all'Assemblea, nella seduta del 25 maggio 2026, ha esaminato la Relazione sullo stato di realizzazione degli interventi previsti dal programma regionale delle politiche abitative e dai piani annuali di attuazione – per gli anni dal 2016 al 2025, presentata alla Presidenza del Consiglio regionale il 12 maggio 2026 in attuazione della clausola valutativa di cui all'articolo 54 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater) e gli Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato - Relazione anno 2025, presentata alla Presidenza del Consiglio regionale il 12 maggio 2026 in attuazione dell'articolo 1 della legge regionale 4 luglio 2025, n. 8 (Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato).

La relazione sulla legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater), valutando il periodo compreso tra la fine del 2016 e il 31.12.2025, si sviluppa seguendo dapprima le modifiche legislative e regolamentari intervenute nel tempo e riferite alle diverse azioni previste per l'attuazione degli interventi in materia di politiche abitative, analizzando poi gli organismi istituiti con la norma (Tavoli territoriali, Commissione regionale per le politiche abitative, Sportelli risposta casa) e lo stato di attuazione delle azioni previste (convenzionata, agevolata, sostegno alle locazioni, contrasto alla morosità incolpevole, garanzie, social-housing, auto-recupero, coabitare sociale e forme innovative) e si conclude infine con un focus specifico sull'edilizia sovvenzionata.

Il primo elemento da evidenziare è che il sotto-funzionamento dei Tavoli territoriali, che è un dato oggettivo, non può essere però assunto in modo slegato dalla legge regionale 29 novembre 2019, n. 21 (Esercizio coordinato di funzioni e servizi tra gli enti locali del Friuli Venezia Giulia e istituzione degli Enti di decentramento regionale) che, eliminando le UTI, ha eliminato il perno istituzionale sul quale vertevano tutta una serie di ragionamenti sovracomunali e di definizione di strategie e di politiche di area vasta in diversi ambiti di intervento, fra cui le politiche abitative. Il confronto fra le rappresentanze dei Comuni e diversi altri soggetti competenti sulle tematiche abitative, aveva portato alla definizione di progettualità

innovative, la cui realizzazione è stata associata a forme anch'esse innovative di rapporto tra il sistema pubblico e il sistema privato, con particolare riferimento al Terzo Settore. Riteniamo quindi che la partecipazione e la concertazione siano due elementi metodologici da preservare, anche perché, per come erano stati inizialmente definiti, determinavano un rapporto fra la Regione e l'area vasta e non solo o principalmente un rapporto diretto fra la Regione e i singoli comuni e soggetti, situazione, quest'ultima, che seppure più semplice da gestire, comporta il rischio di perdere l'orizzonte di una strategia territoriale coordinata per dare risposta ai bisogni abitativi nei diversi contesti.

Stessa cosa dicasi per gli Sportelli risposta casa, anch'essi legati alle UTI, e la cui piena funzionalità risulta non essere mai stata raggiunta. È vero però che il sempre più diffuso utilizzo degli strumenti digitali, soprattutto sul piano del reperimento delle informazioni utili su misure e sostegni, rende necessario un ragionamento fra costi e benefici di una rete capillare di sportelli territoriali.

Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, alla luce del fatto che la maggior parte degli interventi sono stati realizzati dalle Ater e che invece gli interventi dei privati sono stati pochi, si condivide la necessità di pensare a nuove strategie per rilanciare questo strumento, particolarmente adatto a garantire risposte abitative alla cosiddetta "fascia grigia" della popolazione, cioè quella che ha redditi troppo alti per accedere agli alloggi di edilizia sovvenzionata, ma troppo bassi per poter trovare risposte adeguate sul libero mercato puro. Un tema da affrontare è sicuramente l'articolata complessità dell'iter amministrativo, che coinvolge soggetti diversi come i Comuni, la Regione e i costruttori, ma anche i beneficiari finali del contributo. Diventa quindi prioritario avviare un ragionamento sulle percentuali di copertura dei costi per l'acquisto degli alloggi da garantire con contributo, così come sulle soglie ISEE dei possibili beneficiari.

L'edilizia agevolata continua invece ad essere una misura interessante e fortemente richiesta, soprattutto ai fini del solo acquisto della prima casa e rappresenta una risposta importante per i/le giovani, anche al fine di garantire la stabilizzazione sul territorio dei percorsi di vita e conseguentemente delle carriere professionali. Si evidenzia quindi la necessità che detta misura trovi continuità e si richiede una revisione dei criteri di accesso, soprattutto rispetto ai requisiti degli immobili, affinché questa misura possa rappresentare, oltre che una risposta ai bisogni abitativi della popolazione regionale, anche un volano per contrastare lo spopolamento di alcune aree territoriali, nonché strumento efficace per il raggiungimento dell'obiettivo dello "zero consumo di suolo", promuovendo il riuso e la rigenerazione urbana.

A tal fine, alla luce del fatto che il patrimonio edilizio esistente, soprattutto se non recente, e soprattutto se afferente all'edilizia rurale o dei centri storici extraurbani, presenta spesso superfici importanti, pur non rientrando nella categoria delle abitazioni di lusso, si propone, come già fatto in diverse occasioni, un aumento della superficie massima prevista quale criterio di accesso al contributo.

Si propone inoltre di valutare un aumento del tetto massimo di spesa di 200.000,00 euro, che risulta non adeguato rispetto all'aumento dei prezzi di mercato. La crescita generalizzata dei costi incide in modo significativo sull'efficacia delle misure, riducendone la capacità di risposta e determinando l'opportunità di un loro adeguamento.

Necessario inoltre, visto il basso utilizzo degli incentivi ai fini del recupero di immobili, valutare nuove strategie, anche in relazione alla legge regionale 4 luglio 2025, n. 8 (Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato).

Passando al sostegno alle locazioni, per quanto riguarda la misura di sostegno economico ai conduttori meno abbienti per il pagamento del canone di locazione, tenuto conto della eliminazione della linea contributiva statale, e nonostante l'incremento degli stanziamenti regionali, la copertura del fabbisogno risulta ancora insufficiente e si propone una seria riflessione sulla necessità di incentivare tale misura. Il fabbisogno risulta essere passato da 22,5 milioni di euro nel 2020 a 28,5 milioni nel 2025, con un

incremento del 21% e dunque i fondi regionali messi in campo nel 2024 non hanno compensato l'eliminazione delle risorse statali e si è riscontrata una crescita del fabbisogno non soddisfatto (dal 40% circa di domande non soddisfatte per 10 milioni nel 2022 al 48% pari a quasi 13 milioni nel 2025).

Si rappresenta infatti che la locazione, soprattutto per i/le giovani e per le persone che si trasferiscono sul territorio regionale, può rappresentare una prima fase abitativa, in attesa della stabilizzazione lavorativa, che può poi determinare scelte di maggiore stabilità a valere, ad esempio, sull'acquisto di una prima casa.

Se uno dei temi politici che la nostra Regione deve affrontare è quello dell'attrattività, anche alla luce delle dinamiche socio demografiche e delle necessità più volte manifestate dal tessuto produttivo rispetto alla carenza di personale, allora non si può prescindere da un potenziamento del sostegno alle locazioni, anche nelle more della messa a disposizione di alloggi a canone calmierato attraverso altri strumenti come l'edilizia convenzionata o il social housing e anche valutando un potenziamento del sostegno per particolari fasce di popolazione, alle quali garantire piena copertura, come ad esempio i/le giovani, le persone che hanno trasferito la residenza nella nostra regione per motivi lavorativi, i nuclei monoparentali composti da donne ecc.

Risulta inoltre interessante ipotizzare di connettere la misura del sostegno alle locazioni con una nuova strategia di coinvolgimento dei proprietari di alloggi sfitti in un sistema di gestione in capo alle Agenzie sociali per l'abitare o alle Ater, che preveda il conferimento dell'immobile per periodi medio lunghi, a fronte di un canone calmierato e dell'assunzione del rischio di morosità in capo al sistema pubblico.

Per la misura relativa agli incentivi ai proprietari che mettono a disposizione alloggi sfitti, si evidenzia il limitato utilizzo della misura, con sole due domande presentate.

Per quanto riguarda la morosità incolpevole, la misura ha riscontrato un utilizzo limitato, dovuto al requisito dello sfratto per morosità giunto già alla fase di intimazione con citazione per la convalida, per cui negli anni non tutte le risorse trasferite ai Comuni che ne avevano fatto richiesta sono state utilizzate.

Per la misura agevolativa delle garanzie, in cui la Regione interviene come garante nelle operazioni di mutuo integrando la garanzia ipotecaria annue, non si è proceduto a rivedere il canale agevolativo perché, in base alle norme sull'armonizzazione dei bilanci, la Regione non potrebbe più rilasciare garanzie ai privati cittadini. La misura continua comunque ad essere utilizzata. Il numero di pratiche in essere è pari a 1.735, per una esposizione complessiva di 22 milioni. Le domande sono diminuite dal 2017 in poi, anche perché le banche preferiscono indirizzare gli utenti verso la garanzia integrativa statale.

Per il social housing, la Relazione evidenzia che la Regione ha sottoscritto quote per circa 18 milioni di euro in un fondo dedicato, con la realizzazione di circa 660 alloggi.

Si evidenzia come questo strumento, insieme all'edilizia convenzionata, possa rappresentare un valido volano per garantire l'immissione sul mercato di alloggi a canone calmierato destinati alla cosiddetta "fascia grigia" della popolazione, anche nell'ottica di garantire una valida alternativa agli attuali inquilini delle Ater che occupano alloggi di edilizia sovvenzionata anche a fronte di ISEE più alti rispetto a quelli della media degli inquilini. Una filiera virtuosa di alternative potrebbe determinare un maggiore turn over nell'utilizzo degli alloggi di edilizia sovvenzionata, garantendo risposta almeno a parte delle persone che pur avendo diritto ad un alloggio popolare non possono accedervi per mancanza di disponibilità.

Per quanto riguarda gli interventi per l'installazione di ascensori, a fronte di 273 domande presentate e 248 ammissibili, il 75% delle domande ammesse sono state archiviate o revocate (186), prevalentemente per espressa rinuncia o per mancata presentazione della documentazione nei termini previsti, e solo 62 interventi sono stati effettivamente realizzati, per un importo complessivo di circa 2 milioni di euro.

Per quanto riguarda le forme innovative dell'abitare, l'autorecupero non ha portato a interventi conclusi, mentre per il coabitare sociale lo stanziamento di circa 15 milioni di euro nel triennio 2017-2019 ha

consentito di soddisfare 27 richieste di contributo (20 delle quali di enti pubblici). Per le forme innovative nel triennio 2017-2019 sono stati stanziati circa 30 milioni di euro, con 76 richieste di contributo soddisfatte (60 delle quali di enti pubblici), e nel biennio 2023-2024 altri 20 milioni di euro che hanno soddisfatto tutte e 15 le domande ammissibili, evidenziando l'aumento del costo degli interventi sugli alloggi registrato nel periodo. Si tratta, a nostro avviso, di un filone di intervento che va maggiormente approfondito e sostenuto, anche in connessione con gli Ambiti socio-assistenziali e in relazione alle necessità di fasce particolarmente fragili della popolazione, come ad esempio gli anziani.

La Relazione si conclude facendo il punto sull'edilizia sovvenzionata. Analizzando gli stanziamenti destinati al sistema ATER, si evidenzia che nel quinquennio 2014-2018 il volume complessivo di risorse regionali e statali è stato di 118 milioni di euro, per uno stanziamento medio annuo di 23,6 milioni. Nel quinquennio 2019-2023 il totale degli stanziamenti è salito a 151 milioni, con uno stanziamento medio annuo di oltre 30 milioni. Infine nel biennio 2024-2026 il totale ammonta a 108 milioni, con uno stanziamento medio annuo di oltre 36 milioni, in crescita rispetto al quinquennio precedente. L'andamento delle domande ha visto una flessione tra il 2020 e il 2023 e un nuovo aumento nel 2024, confermato anche nel 2025 con 8.312 domande, dovuto anche all'approvazione di nuovi bandi.

Rimane comunque l'evidenza di circa 5.000 alloggi di proprietà delle Ater e non locati, a fronte di una domanda crescente e di necessità abitative sempre più evidenti. Un dato che non può non interpellare sulla necessità di attivare un vero Piano straordinario di intervento per il recupero e la messa a disposizione degli alloggi, che preveda i dovuti stanziamenti in termini di risorse per gli interventi edilizi, sia di recupero che di realizzazione, ma anche un potenziamento della struttura stessa delle Ater, che avranno necessità di procedere con un piano straordinario di assunzioni per poter gestire una tale previsione.

Si evidenzia inoltre la necessità di prevedere delle riserve nell'assegnazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata per dare risposta a particolari categorie di popolazione, come ad esempio le persone detenute che potrebbero procedere con una pena alternativa se disponessero di un alloggio, rispondendo così anche al gravissimo problema del sovraffollamento delle carceri, o come ad esempio le donne vittime di violenza in uscita dai percorsi di accoglienza, i nuclei monogenitoriali ecc.

La norma si dimostra quindi assolutamente lungimirante e performante, in grado di riconoscere i diversificati bisogni della popolazione e di garantire risposte efficaci a molti di questi. A dieci anni di distanza i dati sull'applicazione delle misure previste consentono di individuare le linee del necessario aggiornamento, tenuto conto dei cambiamenti socio-demografici ed economici della popolazione regionale, delle dinamiche del mercato immobiliare, delle esigenze del tessuto produttivo, oltre che della spinta al recupero e alla rigenerazione e alla necessaria riqualificazione energetica degli immobili.

La Relazione sulla legge regionale 4 luglio 2025, n. 8 (Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato) esamina le due linee contributive previste dalla norma che hanno riscontrato notevole interesse nei cittadini della Regione, quella definita dall'articolo 2 che riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rivolto alle persone fisiche e quella a valere sull'articolo 3 che riguarda contributi per gli interventi di efficientamento energetico, sempre per le persone fisiche.

Rispetto all'articolo 2, nel 2025 è stato attivato un primo bando destinato principalmente a sostenere gli interventi da realizzarsi ad opera delle persone fisiche richiedenti, dando priorità agli interventi che assicurano una maggiore disponibilità di alloggi per la popolazione del territorio regionale e prevedendo di sostenere anche le unità destinate a residenza del beneficiario o di un familiare o di un soggetto convivente. Delle 2.717 domande presentate, quelle ammesse sono state 2.400 e 317 sono state

archivate per assenza dei requisiti di ammissibilità o per rinuncia esplicita. Lo stanziamento di poco meno di 39 milioni di euro ha consentito di finanziare 456 domande (fino alla posizione 458) per realizzare 657 abitazioni che i beneficiari si impegnano a mettere a disposizione, 95 abitazioni che i beneficiari destineranno a residenza propria o di un familiare e ulteriori 72 abitazioni non caratterizzate necessariamente come sopra.

Le rimanenti 1.942 domande non finanziate richiedono un importo totale di 98.835.077,11 euro.

La stragrande maggioranza (73%) delle unità immobiliari di partenza per le quali è stato comunicato il possesso di un attestato di prestazione energetica (APE) risulta in classe energetica G, mentre un ulteriore 25% è in classe energetica F. Ne consegue che il bando è in linea con l'obiettivo europeo "case green" che mira a riqualificare con priorità le abitazioni con classe energetica inferiore (F e G).

Sull'articolo 3, sempre nel corso del 2025, sono stati attivati altri due bandi. Il primo bando riguarda la concessione di contributi per interventi di efficientamento energetico consistenti nell'installazione di serramenti (intervento A), nella realizzazione dell'isolamento esterno o interno dell'involucro edilizio (intervento B1) e nella realizzazione dell'isolamento esterno o interno della copertura (intervento B2) sulle unità immobiliari, con domanda da presentarsi a lavori già eseguiti (bando LACO). Sono state presentate 2.318 domande e per 1.190 di esse si è proceduto con la concessione e contestuale liquidazione ed erogazione del contributo, per un importo complessivamente impegnato e liquidato di oltre 9 milioni di euro. Lo stanziamento di 17,3 milioni per l'anno 2026 consentirà di coprire le domande non finanziate lo scorso anno e di finanziare anche domande presentate nel corrente anno, fino all'esaurimento delle risorse. Con l'ultimo decreto di concessione e liquidazione del 12 marzo 2026, sono state finanziate ulteriori 450 le domande pervenute fino al 20 dicembre 2025 per ulteriori 3.807.751,40 euro.

Il secondo bando prevede che i richiedenti debbano essere in possesso di ISEE non superiore a 25.000,00 euro e la domanda debba essere presentata prima di eseguire i lavori (bando ISEE). Gli interventi di efficientamento energetico finanziabili sono gli stessi previsti nel bando LACO a cui sono stati aggiunti l'installazione di impianto fotovoltaico (interventi C1 e C2), di impianto di accumulo (intervento D) e di impianto solare termico (intervento E). Sono state presentate 2.968 domande ed è stato possibile, implementando l'iniziale dotazione finanziaria di ulteriori 2 milioni di euro, soddisfare 867 domande presentate da 550 beneficiari e concedere contributi per un importo complessivo impegnato pari a quasi 11 milioni di euro. Risultano non finanziate 1.957 domande, per un totale di oltre 23,7 milioni di euro richiesti.

In termini di risparmio energetico e delle tipologie degli interventi, sul bando LACO l'intervento più richiesto è stato quello relativo ai serramenti (l'80% degli interventi finanziati è di questo tipo) ed è anche quello che, dal punto di vista di risparmio energetico, produce un miglioramento in media più contenuto. L'intervento di isolamento delle pareti, solai o pavimenti è il secondo più gettonato (13%) e produce il risparmio energetico maggiore.

Per quanto riguarda invece la tipologia di interventi finanziati sul bando ISEE, il più richiesto è quello relativo alla sostituzione o installazione di serramenti. Una possibilità apprezzata da quella parte della popolazione che, per motivi economici, non ha potuto accedere ai bandi della legge regionale 9 febbraio 2023, n. 1 (Incentivi per la diffusione di fonti energetiche rinnovabili), sono anche gli interventi di installazione dell'impianto fotovoltaico, spesso abbinato alla contestuale installazione del sistema di accumulo. Ridotto invece l'interesse per gli interventi di installazione dell'impianto solare termico (17 domande) e fotovoltaico di tipo plug and play (1 sola domanda), in linea comunque con quanto già riscontrato nei bandi della legge regionale 1/2023.

In riferimento al bando previsto dall'articolo 2 per gli interventi di manutenzione straordinaria, anche alla luce dell'età media dei richiedenti, si evidenzia che l'aver dato priorità agli interventi che assicurano una maggiore disponibilità di alloggi per la popolazione del territorio regionale, obiettivo pur condivisibile, ha probabilmente premiato i richiedenti con età over 50 anni che hanno manifestato più interesse verso la messa a disposizione, a fronte delle giovani famiglie, che puntando maggioritariamente ad un recupero per auto-utilizzo, hanno avuto un accesso più ridotto alla misura. Si propone pertanto di avviare una riflessione su come riequilibrare la distribuzione dei fondi del bando tra chi è disponibile a mettere a disposizione l'alloggio per la locazione e chi invece vorrebbe utilizzare questi contributi per la casa di abitazione. Si evidenzia inoltre che sarebbe opportuno aumentare il vincolo della messa a disposizione per un periodo di almeno 5 anni per la locazione, soprattutto alla luce del fabbisogno abitativo presente in regione.

MANUELA CELOTTI



Presentata alla Presidenza il 08/06/2026