

IV COMMISSIONE PERMANENTE

(Lavori pubblici, edilizia, espropriazione, pianificazione territoriale, viabilità, trasporti, porti e aeroporti civili, navigazione, protezione civile, energia, parchi e riserve naturali, caccia, pesca nelle acque interne, tutela dell'ambiente e del paesaggio, cave, miniere, acque minerali)

Verbale n. **72**

Seduta del **13 maggio 2025**

Consigliere	Presente	Sostituito da
BUDAI Alberto, Presidente	Sì	
MORANDINI Edy, Vicepresidente	Sì	
PELLEGRINO Serena, Vicepresidente	Sì	
BALLOCH Stefano, Segretario	No	Igor TRELEANI
BUNA Lucia	No	Alberto BUDAI
CAPOZZI Pompea Maria Rosaria	Sì	
CARLI Andrea	Sì	
CONFICONI Nicola	No	Diego MORETTI
GHERSINICH Giuseppe	Sì	
HONSELL Furio	Sì	
LIRUTTI Moreno	Sì	
LOBIANCO Michele	Sì	
MASSOLINO Giulia	Sì	
MAZZOLINI Stefano	No	Edy MORANDINI
MENTIL Massimo	Sì	
MORETTI Diego	Sì	
PUTTO Marco	Sì	
TRELEANI Igor	Sì	

Sono inoltre presenti i seguenti componenti della Giunta regionale:

Cristina AMIRANTE, Assessore regionale alle infrastrutture e territorio

Sono inoltre presenti i seguenti soggetti terzi:

Magda ULIANA, direttore centrale della Direzione infrastrutture e territorio

Amanda BURELLI, vicedirettore centrale della Direzione infrastrutture e territorio

Raffaella MILESI, titolare di posizione organizzativa attività di supporto giuridico legale e gestione dei procedimenti contributivi

Valentina BIANCUZZI, titolare di posizione organizzativa coordinamento amministrativo contabile in materia di edilizia e gestione dei procedimenti contributivi con attivazione di procedure digitalizzate

Sono presenti ai sensi dell'articolo 38 del Regolamento interno, i seguenti Consiglieri regionali:

Manuela CELOTTI, Francesco MARTINES, Markus MAURMAIR

Ordine del giorno

Convocazione alle ore: 10.00

1. Illustrazione del **disegno di legge n. 36** <<Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato>>, d'iniziativa della Giunta regionale;

2. Audizioni in merito al **disegno di legge n. 36** con i seguenti soggetti:

Presidente CONSIGLIO AUTONOMIE LOCALI

Presidente ANCI FVG

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DEL FVG – SABAP FVG

Presidente COMUNITÀ DI MONTAGNA CARNIA

Presidente COMUNITÀ DI MONTAGNA CANAL DEL FERRO E VAL CANALE

Presidente COMUNITÀ DI MONTAGNA GEMONESE

Presidente COMUNITÀ DI MONTAGNA NATISONE E TORRE

Presidente COMUNITÀ DI MONTAGNA PREALPI FRIULANE ORIENTALI

Presidente MAGNIFICA COMUNITÀ DI MONTAGNA DOLOMITI FRIULANE, CAVALLO E CANSIGLIO

ATER TRIESTE

ATER GORIZIA

ATER UDINE

ATER PORDENONE

ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA - INU

APE FVG - Agenzia per l'Energia del Friuli-Venezia Giulia

CONFINDUSTRIA ALTO ADRIATICO

CONFINDUSTRIA UDINE

ASSOCIAZIONE PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE DEL FVG - CONFAPI FVG

CONFARTIGIANATO FVG

CNA – CONF. NAZ. ARTIGIANATO E PICCOLA E MEDIA IMPRESA

CONFCOOPERATIVE FRIULI VENEZIA GIULIA

LEGA DELLE COOPERATIVE DEL FRIULI VENEZIA GIULIA

A.G.C.I. FEDERAZIONE REGIONALE FVG – Associazione Generale Cooperative Italiane

ANCE - ASS. REG. COLLEGIO COSTRUTTORI EDILI FVG

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI FVG
FEDERAZIONE ARCHITETTI
FED. REG. FVG ORDINE PROFESSIONALE INGEGNERI
COLLEGI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI GORIZIA, PORDENONE, TRIESTE E UDINE
COLLEGI PERITI INDUST. E PERITI INDUST. LAUREATI DI TRIESTE, GORIZIA, PORDENONE E UDINE

Lavori

Inizio lavori ore: 10.24

Nell'Aula del Consiglio regionale il Presidente Alberto BUDAI, accertata la sussistenza del quorum costitutivo, apre la seduta della IV Commissione.

Punto n. 1 all'ordine del giorno

Ore: 10.24

Il Presidente BUDAI descrive brevemente l'ordine del giorno e cede la parola all'Assessore Amirante per l'illustrazione del disegno di legge n. 36 <<Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato>>.

L'Assessore AMIRANTE ricorda che il disegno di legge è stato presentato ai rappresentanti delle categorie economiche e degli ordini professionali a febbraio e successivamente a marzo nell'ambito di Ecocasa presso la fiera di Pordenone, evidenzia che la ratio del provvedimento risiede nella volontà di sostenere il processo di recupero del patrimonio edilizio sul territorio regionale nell'ottica dell'efficientamento energetico e della riduzione del consumo di suolo, anche in considerazione delle difficoltà che scaturiscono dall'applicazione della normativa in materia e, in questi termini, il disegno di legge rappresenta una cornice giuridica per sostenere due tipologie di interventi sugli immobili. L'Assessore illustra l'articolato e gli emendamenti che verranno prossimamente depositati dalla Giunta regionale per l'esame in Commissione e, in particolare, precisa che l'articolo 1 definisce gli obiettivi, sottolinea che i criteri premiali stabiliti dai bandi saranno alternativi, sommabili e individuati in base al target che il bando si prefiggerà di ottenere e che i contributi non verranno erogati soltanto per le zone A e B0. Inoltre, rispetto agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 2, l'Assessore precisa che la modalità di erogazione sarà a graduatoria e comunica che è in corso un approfondimento sul massimo concedibile in relazione al regime de minimis con lo scopo di istituire un limite percentuale rapportato all'intensità dell'intervento; con riguardo agli interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 3, l'Assessore comunica che i bandi prevederanno la modalità a sportello e la previsione di una disposizione dedicata alla povertà energetica e all'anticipazione dei contributi prima della realizzazione dei lavori. L'Assessore chiede alla dottoressa Burelli di illustrare l'articolo 7.

La Vicedirettore BURELLI dà lettura del testo coordinato dell'articolo 7 e degli emendamenti da depositare ponendo l'attenzione sull'introduzione del vincolo di destinazione e sul trasferimento e mantenimento della residenza nell'unità abitativa oggetto del contributo.

L'Assessore AMIRANTE conclude l'illustrazione precisando che gli articoli 8, 9, 10, 11 e 12 prevedono, rispettivamente, regole sulla cumulabilità dei contributi e controlli, la norma finanziaria, le abrogazioni, una norma transitoria e l'entrata in vigore.

Punto n. 2 all'ordine del giorno

Ore: 10.55

Il Presidente BUDAI procede con il secondo punto all'ordine del giorno e cede la parola ai soggetti auditi.

Il Presidente del CAL, Giorgio BAIUTTI, comunica che, vista l'assenza di norme riguardante gli enti locali, non è stato previsto il parere del CAL sul disegno di legge, ma evidenzia che i piccoli comuni hanno

espresso l'esigenza di poter visionare preventivamente i bandi in considerazione del criterio premiale previsto per gli edifici abbandonati o in condizioni di degrado che insistono lungo strade comunali e che, pertanto, costituiscono un pericolo per la viabilità.

Il direttore di ANCE FVG, Fabio MILLEVOI, annuncia la presentazione di una memoria scritta (**allegato sub 3**), propone di riflettere sulla possibilità di prevedere deroghe al regime de minimis, incentivi mirati per interventi di riqualificazione realizzati in comuni minori e interessati da significative percentuali di spopolamento, incentivi per imprese che assegnano alloggi in locazione, criteri premiali per interventi che coinvolgono più unità abitative e condomini, l'estensione dell'erogazione dei contributi anche alle zone B1 e un criterio premiale per interventi di sicurezza sismica e chiede un chiarimento sul novero dei beneficiari.

Lorenzo CARGNELUTTI per LEGACOOOP FVG chiede che la stesura dei bandi preveda il coinvolgimento degli stakeholders, propone di includere gli enti del terzo settore tra i beneficiari dei contributi, evidenzia la mancanza di una disposizione dedicata al monitoraggio dell'impatto del provvedimento, ritiene che l'intensità dei contributi dovrebbe essere definita in via legislativa e propone di riflettere sulla possibilità di ridurre il vincolo di destinazione d'uso da 3 a 2 anni nei casi in cui alcuni alloggi siano destinati a forme di abitare sociale.

Denis PETRIGH, in rappresentanza di CNA e Confartigianato FVG, segnala il poco preavviso con cui è stata trasmessa la convocazione per l'audizione, chiede sia previsto un confronto con gli stakeholders durante la stesura dei bandi, auspica vengano predisposti bandi suddivisi per categorie di beneficiari e tenendo distinti i privati dalle imprese, chiede chiarimenti sulle anticipazioni di cui agli articoli 2 e 3, auspica si rifletta sulla previsione di escludere dagli incentivi le nuove costruzioni e gli ampliamenti considerato che, soprattutto con riferimento a interventi di sicurezza sismica, spesso è più conveniente procedere con demolizione piuttosto che intervenire sull'immobile esistente, chiede cosa si intende per soggetti giovani, ritiene che nel disegno di legge dovrebbero essere indicate le classi a bassa prestazione energetica ed evidenzia la mancanza di un riferimento espresso al prezziario regionale.

Il Presidente BUDAI specifica che la convocazione per l'audizione è stata trasmessa nei termini definiti dal Regolamento interno e nel rispetto delle tempistiche organizzative necessarie.

Andrea SPECOGNA per Confindustria Udine, chiede un chiarimento con riguardo al richiamo delle zone urbanistiche A e B0 e alle unità immobiliari o edifici dismessi.

Marina PALUSA per la Federazione degli Ordini degli Ingegneri FVG sottolinea che il tema della riqualificazione del settore edilizio è centrale soprattutto in un'ottica di qualità e sicurezza dell'abitare e ritiene che il disegno di legge produrrà importanti opportunità per le imprese e per gli operatori del settore edilizio. La dottoressa PALUSA auspica che gli incentivi previsti dal provvedimento diventino strumenti organici di lungo periodo; chiede se i soggetti in condizioni economiche svantaggiose possono accedere anche ai contributi per interventi sui condomini; rispetto all'articolo 2 propone di differenziare gli interventi conservativi di volumi e sagoma da quelli che comportano demolizioni e ricostruzioni fuori sagoma perché, pur dovendo privilegiare i primi, non sarebbe corretto escludere la seconda tipologia; per i contributi concessi a graduatoria evidenzia la necessità di istituire un criterio premiale per gli interventi di messa in sicurezza e di adeguamento sismico e per l'utilizzo di materiali ecosostenibili; ritiene che i procedimenti a sportello possano essere causa di rinuncia a presentare domanda perché tale modalità non dà la garanzia di ricevere l'incentivo; da ultimo, auspica vengano tenute in considerazione le possibili modifiche degli interventi dichiarati nella domanda di accesso al contributo e, sul punto, propone la stesura di un bando dedicato alle opere integrative.

Nicola GALLUÀ per Confcooperative FVG esprime apprezzamento per il contenuto del disegno di legge, ritiene sia necessario prevedere deroghe al regime de minimis e specificare in via legislativa alcuni elementi tra cui la definizione di soggetti giovani, cosa si intenda per disabilità, quali siano i combustibili

fossili maggiormente inquinanti e per bassa prestazione energetica, propone di innalzare a quattro anni il periodo di messa a disposizione di unità immobiliari ed edifici per locazione con contratto a canone concordato e chiede di chiarire quali siano gli interventi implementabili dalle imprese.

Il Presidente della Comunità di montagna della Carnia, Ermes Antonio DE CRIGNIS, dà lettura della memoria scritta (**allegato sub 3**) evidenziando le problematiche riscontrabili nei comuni montani con particolare riguardo agli interventi delle amministrazioni comunali per la messa in sicurezza di edifici pericolanti; ritiene necessaria la definizione in via legislativa o regolamentare dell'intensità dei contributi, delle priorità e degli eventuali vincoli; propone di fissare un vincolo di residenza di otto anni per i piccoli comuni montani e di estendere le misure contributive agli immobili con destinazione non abitativa.

Chiara BECCIU per l'Ordine degli architetti di Pordenone ribadisce la necessità di esplicitare la definizione di soggetti giovani e bassa prestazione energetica, propone di istituire una premialità che tenga conto della situazioni di partenza degli edifici e non soltanto delle trasformazioni al fine di favorire le riqualificazioni di edifici che da una classe energetica molto bassa ne acquisiscono una alta e comunica la disponibilità dell'Ordine di appartenenza a partecipare alla stesura dei bandi.

Dalle ore 11.38 presiede il Vicepresidente MORANDINI.

Il Presidente dell'Ordine dei periti industriali di Pordenone, Loris SCIAN, esprime apprezzamento per il contenuto del disegno di legge ed evidenzia la necessità di riflettere sul concetto di prestazione energetica con lo scopo di raggiungere obiettivi di riduzione del fabbisogno energetico privilegiando interventi sull'involucro edilizio.

Il direttore di ATER Udine e ATER Pordenone, Lorenzo PUZZI, ritiene che se il disegno di legge esclude dall'erogazione dei contributi le nuove costruzioni e gli ampliamenti, sarebbe necessario chiarirlo esplicitamente perché il richiamo alla ristrutturazione edilizia è fuorviante perché la stessa li ricomprende, chiede di specificare nei bandi che gli enti pubblici economici sono esclusi dal novero dei beneficiari degli incentivi ed evidenzia la necessità di riflettere sul caso di condomini a proprietà mista pubblico-privata.

Il Presidente del Collegio provinciale dei geometri di Trieste, Alessandro GERDINA, esprime apprezzamento per il contenuto del disegno di legge che affronta una tematica rilevante e, sull'esclusione degli ampliamenti, propone di riflettere sulla possibilità di inserirli nel novero di interventi perché tutti i piani regolatori consentono piccoli ampliamenti per motivi igienico-sanitari.

Denis PETRIGH chiede se le sanzioni verranno definite dai bandi.

Il Vicepresidente MORANDINI cede la parola all'Assessore Amirante.

L'Assessore AMIRANTE ribadisce la necessità di specificare i diversi elementi attraverso i bandi, i quali costituiscono strumenti più flessibili e capaci di destinare i contributi in maniera più efficace; si dichiara disponibile ad audire gli stakeholders durante la stesura dei bandi; con riguardo alle indicazioni del CAL, ribadisce che il provvedimento non riguarda i comuni e che l'indicazione delle zone A e B0 non costituisce un limite e si rende disponibile a predisporre un emendamento per introdurre un criterio premiale relativo agli edifici a schiera o con cortina su fronte strada situati su strade non regionali; condivide le riflessioni sul regime de minimis e informa che è in corso la predisposizione di un fascicolo da trasmettere alla Commissione europea per evidenziare la necessità di superare, in alcune situazioni particolari, tali regole; informa che verranno predisposti bandi separati e dedicati alle imprese; si rende disponibile a predisporre un emendamento per introdurre un criterio premiale relativo all'adeguamento sismico; in tema di ristrutturazioni e ampliamento evidenzia che le prime constano di lavori più ingenti in termini economici e il secondo comporta un profitto a favore delle imprese che possono, a seguito di tale intervento, vendere o locare le nuove unità immobiliari e, per questo motivo, non possono essere oggetto di contributo pubblico; specifica che, con riguardo all'articolo 3, verrà previsto un canale distinto per i soggetti con i requisiti ISEE che chiederanno l'anticipazione; precisa che le imprese beneficiarie degli incentivi dovranno

trasferire la propria sede nel territorio regionale e mantenerla per tre anni; si rende disponibile a valutare la proposta di Legacoop riguardante gli enti del terzo settore e a predisporre un emendamento per introdurre un sistema di monitoraggio dell'impatto della legge; sul tema della prestazione energetica ritiene che potrebbe essere utile riflettere sull'introduzione di un criterio premiale relativo al miglioramento energetico percentuale piuttosto che premiare il raggiungimento di una determinata classe così da considerare la situazione di partenza; sulla proposta di tenere in considerazione il prezzario regionale, ricorda che lo stesso non è un vincolo per gli edifici privati e la sua introduzione potrebbe ridurre l'efficacia dell'intero impianto normativo; precisa che le premialità non confliggono tra loro, ma hanno pesi diversi e possono essere sommate o alternative; da ultimo, chiede un chiarimento rispetto a un quesito posto dalla rappresentante della Federazione degli Ordini degli Ingegneri FVG.

La dottoressa PALUSA precisa il quesito e chiede se, nel caso in cui il contributo debba essere concesso al condominio, l'anticipazione può essere richiesta da un singolo condomino con i requisiti ISEE necessari a tal fine, nonostante la presenza di altri condomini non abilitati a richiederla per mancanza dei requisiti ISEE stabiliti dalla legge.

La Vicedirettore BURELLI precisa che per i condomini dovrà essere creata una regola e che i soggetti con i requisiti ISEE potranno presentare una doppia domanda e successivamente si potranno realizzare i lavori per i condòmini che non hanno i requisiti e sottolinea che nel caso di domanda da parte del condominio il beneficiario dell'incentivo è il legale rappresentante.

L'Assessore AMIRANTE precisa che, a titolo di esempio, per i contributi a sportello potrà presentare domanda il singolo condomino se l'intervento interessa il singolo appartamento e, di conseguenza, all'interno di uno stesso condominio più condòmini potranno presentare domande distinte per la propria unità abitativa. Inoltre, l'Assessore chiarisce che, in base alla tipologia di bandi, si potranno tenere distinti nelle premialità il caso della ristrutturazione senza demolizione e quello della demolizione totale con ricostruzione e, sul tema della compartecipazione nello stesso anno solare, precisa che lo scopo è di estendere al massimo la platea dei beneficiari e sul punto cede la parola alla dottoressa Burelli.

La Vicedirettore BURELLI spiega che si è scelto di modificare l'articolo 3 e, di conseguenza, per la stessa unità immobiliare non si potrà presentare domanda sia per i contributi di cui all'articolo 3 sia per quelli previsti dall'articolo 2.

L'Assessore AMIRANTE in merito alle richieste riguardanti le opere impreviste o imprevedibili ribadisce che gli incentivi mirano a sostenere la rigenerazione dell'esistente, ma si rende disponibile a valutare la previsione di strumenti per sostenere i soggetti in queste situazioni; precisa che per gli affitti è stato fissato il limite dei tre anni perché i contratti con canone concordato, che costituiscono la tipologia che si intende privilegiare, hanno una durata di tre anni più due; ritiene che le proposte avanzate dal Presidente della Comunità di montagna della Carnia possano essere valutate anche in sede di CAL; si rende disponibile a riflettere sul tema degli alloggi a proprietà mista richiamato dal direttore Puzzi e sulla questione degli ampliamenti posta dal Collegio provinciale dei geometri di Trieste.

Dalle ore 12.00 presiede il Presidente BUDAI.

Il Presidente BUDAI ricorda che il disegno di legge verrà esaminato in IV Commissione nella seduta prevista per mercoledì 28 maggio p.v. e cede la parola ai Consiglieri.

Il Consigliere PUTTO esprime apprezzamento per il contenuto del disegno di legge perché si propone di sostenere il settore dell'edilizia e i privati nelle ristrutturazioni degli immobili; chiede di prevedere in via legislativa che la IV Commissione venga sentita nell'ambito della redazione dei bandi; ritiene sia necessario distinguere e suddividere le misure per il patrimonio immobiliare privato da quelle a favore degli investimenti delle imprese; propone di riflettere sull'innalzamento della soglia ISEE perché il limite dei 20.000 euro potrebbe comportare l'esclusione di soggetti già in possesso di una prima casa; rispetto alla riformulazione dell'articolo 6, chiede perché la locuzione "salvo sia diversamente disposto dal bando"

sia presente soltanto al comma 1 e non anche al comma 3; chiede se è prevista una cumulabilità tra gli incentivi introdotti dal disegno di legge e quelli già in essere relativi al fotovoltaico, quali sono le tempistiche per l'emanazione dei bandi e, poiché la residenza in regione è requisito necessario per i privati, chiede quali siano le regole applicabili nel caso di eredi comproprietari residenti e non residenti.

L'Assessore AMIRANTE ritiene che per l'articolo 3 non sia necessario il parere della Commissione competente e che l'innalzamento della soglia ISEE potrebbe essere rischioso perché potrebbe comportare un blocco all'erogazione dei fondi; sulle tempistiche comunica che l'intenzione è di predisporre i bandi per luglio e cede la parola alla dottoressa BURELLI.

La Vicedirettore BURELLI precisa che gli incentivi sono cumulabili con contributi pubblici, regionali e nazionali, ma i sostegni di cui al disegno di legge sono dedicati ai soggetti che non hanno avuto la possibilità di accedere ai finanziamenti specifici per il fotovoltaico; fornisce chiarimenti sull'articolo 6 e sui casi degli eredi non residenti precisando che nella domanda il non residente autorizzerà il residente a presentare la richiesta di contributo.

La Consigliera CAPOZZI esprime apprezzamento per il riferimento alla povertà energetica, chiede se sussiste il rischio di alterare il mercato edilizio e quali parametri verranno scelti per la fatturazione dei lavori per evitare speculazioni edilizie, chiede se le ATER rientrano tra i beneficiari dei contributi, esprime dubbi sulla soglia ISEE di 20.000 euro e sulla possibilità di ricevere fidejussioni bancarie; inoltre, chiede se le misure valgono soltanto per le prime case o per tutti gli immobili di proprietà, chi sia il soggetto deputato alle attività di controllo dei lavori oggetto di contributo e come si dimostra l'intenzione di formare un nucleo familiare e, da ultimo, ritiene che non sia opportuno rimandare ai bandi la definizione di molti elementi rilevanti.

L'Assessore AMIRANTE precisa che le misure previste dal disegno di legge hanno l'obiettivo di sostenere in maniera continuativa i privati nel recupero del patrimonio immobiliare esistente e non di coprire i costi per il 110 per cento, chiarisce che gli incentivi copriranno i costi della fidejussione, ribadisce che le ATER non rientrano tra i beneficiari, conferma che il riferimento alla prima casa non è presente, chiarisce che le attività di controllo verranno svolte da funzionari regionali con titoli professionali necessari e sul riferimento alla formazione del nucleo familiare precisa che lo stesso comporta che le giovani coppie stabiliscano la residenza nell'immobile destinatario di contributo.

Il Presidente BUDAI sospende la seduta.

La seduta è sospesa alle ore 13.02.

La seduta riprende alle ore 14.46.

Il Presidente BUDAI cede la parola ai Consiglieri.

IL Consigliere CARLI ritiene che il disegno di legge affronti temi di rilevante interesse, esprime apprezzamento per la scelta di introdurre misure contributive pluriennali e programmatiche, concorda sulla necessità di superare il regime de minimis e il vincolo di residenza, ritiene siano necessarie misure per calmierare gli affitti anche attraverso fondi di garanzia e propone di valutare strumenti per sostenere i sindaci in progetti di riqualificazione di edifici abbandonati situati nei centri storici e di proprietà di molti eredi per i quali non ci sono accordi sui lavori di ristrutturazione.

L'Assessore AMIRANTE ribadisce gli obiettivi del disegno di legge con particolare riguardo agli affitti con canone concordato e, con riferimento alla multiproprietà, ritiene che non sia possibile dare la possibilità ai sindaci di espropriare o utilizzare altri istituti per risolvere le criticità di tali situazioni.

La Consigliera PELLEGRINO sostiene che il disegno di legge costituisce una legge quadro molto attesa dal settore edilizio ed esprime apprezzamento per le proposte emendative dell'Assessore Amirante e per la scelta di introdurre misure contributive caratterizzate da continuità; richiama il tema delle proprietà

miste avanzato dal Presidente Puzzi; propone di inserire una previsione legata alla possibilità di incrementare il volume degli alloggi per creare vani per le persone con disabilità; ribadisce che la soglia ISEE di 20.000 euro è troppo bassa e la necessità di una parere della Commissione consiliare competente durante la stesura dei bandi; chiede chiarimenti sul tema delle quattro unità immobiliari e sulla cumulabilità con i bonus statali; esprime preoccupazione in merito al rischio di sostenere interventi di efficientamento energetico sottovalutando l'adeguamento sismico; comunica la proposta di un cittadino circa la possibilità di valutare la rimozione del vincolo che esclude dall'accesso al contributo per la manutenzione straordinaria i soggetti che hanno già presentato domanda e la relativa documentazione amministrativa al comune competente; propone di estendere l'accesso alle misure alla categoria catastale A7.

L'Assessore AMIRANTE ritiene che il tema della proprietà mista vada affrontato riflettendo su una possibile integrazione del disegno di legge in esame e della normativa in materia di ATER e politiche abitative; sulle esigenze delle persone disabili, si rende disponibile a riflettere su una previsione che dia maggiore intensità al contributo concesso in questi casi; ribadisce la propria posizione sulla soglia ISEE; comunica che il limite dei quattro alloggi in uno stesso edificio deriva dall'applicazione delle regole in materia di aiuti di Stato; ribadisce la propria disponibilità a portare in Commissione i bandi relativi all'articolo 2; ritiene che il tema delle varianti in corso d'opera non sia di rilievo per il disegno di legge.

La Consiglieria PELLEGRINO chiede quali siano le conseguenze nel caso in cui una variante in corso d'opera comporti la non realizzazione di interventi inizialmente previsti per i quali si è ricevuto il contributo.

La Vicedirettore BURELLI precisa che il contributo viene concesso in percentuale sull'importo speso e viene rideterminato e che l'amministrazione regionale non entra nel merito del progetto.

L'Assessore AMIRANTE conclude precisando che i soggetti che acquistano casa con gli incentivi di edilizia agevolata possono beneficiare anche dei contributi di cui all'articolo 2 ai fini della manutenzione dell'alloggio e fornisce un esempio per chiarire la questione della categoria catastale A7.

La Consiglieria PELLEGRINO concorda con la spiegazione in merito alla categoria catastale A7 pur ritenendo che sull'effettivo valore catastale incide il periodo di costruzione dell'immobile.

La Vicedirettore BURELLI chiarisce che la cumulabilità è prevista per le spese rimaste a carico del contribuente e che il riferimento ai lavori iniziati deriva dall'applicazione dell'articolo 36 della legge regionale 7/2000.

Il Consigliere POZZO ritiene che sia difficoltosa la gestione operativa del vincolo di residenza soprattutto se legato al limite dei dodici mesi; considera limitante la possibilità per i beneficiari di presentare un'unica domanda per ogni tipologia di intervento; chiede cosa si intende per procedere con bandi separati nel caso di condomini ed esprime apprezzamento sull'erogazione anticipata e sulle premialità per i negozi di vicinato.

L'Assessore AMIRANTE precisa che il vincolo della residenza è funzionale alla scelta di favorire le famiglie evitando di sostenere interventi su alloggi che poi potrebbero essere messi a disposizione come case vacanza e, rispetto al quesito sulle domande presentabili, ribadisce che gli articoli 2 e 3 funzionano in maniera diversa e fornisce esempi.

Il Consigliere HONSELL ritiene che il disegno di legge non distribuisca equamente le risorse perché premia i cittadini proprietari di immobili e, in particolare, chi li ha ereditati; evidenzia che per l'articolo 2 sussiste un rischio di forme di speculazione nel caso in cui in un nucleo familiare siano presenti più persone residenti che presentano distinte dichiarazioni dei redditi; sostiene che i concetti di progetto edilizio e unità immobiliare sono ambigui; ribadisce la necessità di riflettere sul vincolo della soglia ISEE; esprime perplessità per la fidejussione rispetto alle difficoltà che potrebbero incontrare soggetti richiedenti con problemi economici.

L'Assessore AMIRANTE sostiene che non sussista il rischio di speculazioni da parte dei cittadini e fornisce esempi e ritiene che lo strumento della fidejussione sia necessario per tutelare l'amministrazione regionale.

Il Consigliere TRELEANI ritiene che le preoccupazioni sul rischio di speculazioni siano infondate ed esprime apprezzamento per le risorse stanziare; ricorda che per gli edifici pericolanti su strada sono già state stanziare risorse a favore dei comuni e propone di riflettere sull'introduzione di una premialità volta al sostegno delle produzioni locali affinché gli investimenti generati da questa normativa possano rimanere sul territorio regionale e, in proposito, ricorda la presenza in regione di molte aziende produttrici di serramenti.

Il Consigliere MARTINES concorda con l'intervento di Honsell sul tema della fidejussione e i soggetti segnalati alla centrale rischi pur ritenendo che lo strumento sia necessario per tutelare l'amministrazione regionale.

L'Assessore AMIRANTE ribadisce che lo strumento della fidejussione è necessario per tutelare l'amministrazione regionale e ritiene che i Consiglieri che hanno espresso perplessità sullo stesso possano presentare emendamenti per proporre soluzioni differenti.

Il Consigliere MORANDINI ritiene corretto quanto precisato dal Consigliere Martines, ma evidenzia che probabilmente il Consigliere Honsell proponeva che l'amministrazione regionale fornisse la contro garanzia e ritiene che questa proposta sarebbe dannosa.

Il Consigliere MARTINES ritiene che ci saranno più polizze assicurative che bancarie perché le prime sono più flessibili rispetto e seconde.

Il Consigliere HONSELL ricorda che durante il periodo di emergenza Covid-19 erano state introdotte misure per rinegoziare i mutui di cui hanno beneficiato soprattutto soggetti in condizioni economiche solide e ribadisce la necessità di premiare i cittadini più fragili ed evitare il rischio di favorire chi è proprietario di immobili in ragione di un'eredità.

Il Consigliere MORANDINI, con riferimento alle perplessità avanzate dai Consiglieri di opposizione sulla fidejussione, ribadisce la necessità di riflettere in maniera approfondita sul tema e di prevedere, al contempo, misure capaci di sostenere gli investimenti dei cittadini e strumenti a tutela dell'amministrazione regionale che eroga incentivi pubblici.

La Consiglieria CELOTTI esprime apprezzamento per lo strumento dell'anticipazione; viste le differenze in termini economici tra famiglie, con lo scopo di favorire le più fragili, propone di prevedere incentivi inversamente proporzionali al reddito; ritiene che la normativa avrà piena applicazione se collegata alle regole dei piani regolatori; propone di elaborare, anche in collaborazione con la Direzione attività produttive, un impianto normativo volto a favorire il recupero di alloggi a uso turistico e di introdurre premialità a favore degli alloggi più vetusti presenti sui piccoli comuni.

L'Assessore AMIRANTE rileva che tutte le proposte avanzate dalla Consiglieria CELOTTI sono già presenti nel disegno di legge e ribadisce le spiegazioni già fornite sul criterio delle zone A e B0.

La Consiglieria CELOTTI ribadisce la sua posizione rispetto al tema dei piani regolatori e la necessità di agire sull'intensità dei contributi.

Non essendoci altre richieste di intervento e terminata la trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente BUDAI chiude la seduta.

Fine lavori ore: 16.37

Allegati

- n. 1** Raccolta delle deleghe delle presenze dei Consiglieri
- n. 2** Elenco dei soggetti intervenuti in audizione in presenza
- n. 3** Raccolta delle memorie dei soggetti auditi

IL PRESIDENTE
Alberto BUDAI

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO
Stefano BALLOCH

LA RESPONSABILE DI P.O.
LA VERBALIZZANTE
Ludovica SACCHI

Al Sig. Presidente

della IV^a Commissione consiliare

SEDE

Trieste, 13/5/2025

Oggetto: Seduta IV^a Commissione del 13/5/2025

Il sottoscritto Consigliere regionale LUCIA BONA
componente della IV^a Commissione consiliare,

DELEGA

Il Consigliere regionale ALBERTO BUDAI, componente della IV^a
Commissione consiliare, a rappresentarlo e a esprimere il conseguente voto nelle sessioni
di data odierna. (ARRIVA IN TARDA MATTINATA)

In fede

F.to Lucia Bona

13/05/2025
h 09:57 82

c.r. segreteria quarta commissione

Da: Mazzolini Stefano
Inviato: martedì 13 maggio 2025 10:07
A: Morandini Edy; c.r. segreteria quarta commissione
Oggetto: Delega

Gentilissimi,
con la presente, delego il consigliere Morandini per la commissione odierna.

Cordiali saluti
Stefano Mazzolini



GRUPPO CONSILIARE REGIONALE
FRATELLI D'ITALIA
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

Udine, 13 maggio 2025

Al Presidente
della IV Commissione
Alberto BUDAI
e, p.c.

Al Segretario generale

LORO SEDI

Oggetto: sostituzione componente ex art. 28, comma 2, Regolamento interno.

Con la presente si comunica, ai sensi dell'articolo 28, comma 2, del Regolamento interno del Consiglio regionale, che il sottoscritto Consigliere Stefano BALLOCH sarà sostituito dal collega consigliere Igor Treleani, entrambi appartenenti al Gruppo Fratelli d'Italia, per la riunione della IV Commissione di martedì 13 maggio 2025, convocata con nota prot. n. 0003822/P Class. 1-11-3 di data 07 maggio 2025.

Distinti saluti.

Stefano BALLOCH

13/05/2025
h. 10.17 *RL*

Al Presidente
della IV Commissione Consiliare
SEDE

Oggetto: sostituzione seduta della IV Commissione consiliare di 13 maggio 2025

Il sottoscritto Nicola Conficoni delega il consigliere Diego Moretti a rappresentarlo per la seduta della IV Commissione consiliare in oggetto.

Nicola Conficoni

Trieste, 13 maggio 2025

13/05/2025
h. 10.24 82

III Commissione Aula in Consiliare ore 10.00

SOGGETTO RAPPRESENTATO

[illegible]



segreteria generale



Raccolta delle memorie

Presentate in occasione dell'audizione in merito al disegno di legge n. 36 <<Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato>>

XIII LEGISLATURA

Esame in Commissione IV

all'interno:

- raccolta delle memorie

Maggio 2025

Sommario

	Pagina:
CNA Artigiani Imprenditori d'Italia – CNA Costruzioni FVG	1
COMUNITÀ DI MONTAGNA DELLA CARNIA	7
Federazione degli Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori del Friuli Venezia Giulia	9
ANCE Friuli Venezia Giulia	14



**Artigiani
Imprenditori
d'Italia**

Friuli Venezia Giulia

Alla c.a. del Presidente IV Commissione, Alberto Budai;

e alla c.a. dell'Assessore alle Infrastrutture, Cristina Amirante.

Oggetto: OSSERVAZIONI AL DDL N. 36: "INTERVENTI VOLTI A FAVORIRE IL RECUPERO, LA RIQUALIFICAZIONE O IL RIUSO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PRIVATO"

A seguito della partecipazione all'Audizione convocata il 13 maggio 2025 alla quale la scrivente Associazione è stata rappresentata dal dott. Denis Petrigh, si inviano le seguenti osservazioni in merito.

Nota preliminare

Come indicato nella Relazione al DDL 36 ci troviamo ad esprimere una valutazione su una "NORMA CORNICE", questa denominazione della norma si presta ad una serie molteplice di considerazioni sia in merito al contenuto che ne costituisce il perimetro, sia in merito al suo contenuto vero e proprio che sostanzia la norma.

CNA apprezza la volontà della Giunta regionale di finanziare gli interventi di riqualificazione, riuso, efficientamento energetico con l'obiettivo di utilizzare il patrimonio edilizio esistente, escludendo il sostegno a interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici, allo scopo di contribuire alla riduzione del consumo di suolo.

Per questi motivi CNA ritiene anche che sia fondamentale avviare un percorso partecipato con tutti gli operatori del settore al fine di predisporre una norma che sia in grado di rispondere alle esigenze del mercato e del settore.

ARTICOLATO:

Articolo 1 comma 3 lettera b): non si comprende non avendo la norma un articolo con la parte relativa alle "definizioni" che cosa si vuole intendere per soggetti giovani (Under 36 come per altre norme agevolative?) e che cosa si intende con la frase "~~soggetti giovani~~ o che intendono formare un nuovo nucleo familiare":



**Artigiani
Imprenditori
d'Italia**

Friuli Venezia Giulia

- a) – “o” congiunzione disgiuntiva sembra che distingua tra il soggetto giovane e coloro che intendono formare un nuovo nucleo familiare (forse si intendeva indicare “e”);
- b) – l'utilizzo della disgiunzione infatti si potrebbe interpretare nel seguente modo: che il criterio premiale valga anche per non giovani che vogliono creare un nuovo nucleo familiare;

Articolo 1 comma 3 lettera f): anche qua non si comprende cosa si intenda per “edifici aventi bassa prestazione energetica” visto che le classi sono da A4 a G; non viene indicata una Classe minima.

Nei criteri premiali inoltre non vi è menzione del miglioramento sismico che costituisce, a nostro parere, un aspetto fondamentale di miglioramento dei fabbricati soprattutto in relazione all'età media dei fabbricati esistenti nel nostro paese e in particolare nella nostra Regione.

Articolo 2 e 3 :

Articolo 2 comma 1: si prevedono i lavori indicati dall'art. 4 della LR 19/2009, nella Relazione tuttavia si indica l'ESCLUSIONE DI NUOVE COSTRUZIONI E O AMPLIAMENTI di fabbricati esistenti; ATTENZIONE che nella L.R 19 all'art 4 co 1 lett c) nr 3; 4; 5 è previsto come intervento di Ristrutturazione Edilizia la Demolizione e la ricostruzione, con modifiche e non di sagome, volumetrie, ecc..

Articolo 2 comma 2, finanzia gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (PRIVATI e IMPRESE), si suggerisce la creazione di 2 canali di finanziamento distinti sul medesimo tipo di intervento: A – Privati; B – Imprese, condomini e professionisti (anche qui vedere tra singoli e società);

Un aspetto sostanziale di criticità, visto che per questa linea si concentreranno gli interventi finanziariamente più rilevanti, potrebbe essere quella del tempo che intercorre tra l'inizio dei lavori e la fase di rendicontazione. Questo aspetto potrebbe ingenerare criticità qualora non venga indicato un termine dall'inserimento in graduatoria in posizione “finanziata” per iniziare i lavori e sostanzialmente per la loro ultimazione (aspetti questi che presentano nel comparto edile notevoli problematiche). La mancanza di previsione di quanto sopra potrebbe determinare il blocco di alcune posizioni e quindi non consentire un eventuale scorrimento di graduatorie o di liberazione di risorse.

Articolo 2 comma 3, tra gli interventi, si indica che lo stesso per essere finanziato non deve ancora essere eseguito, l'avvio dell'intervento deve essere attestato dalla presentazione di una serie di provvedimenti ma nulla si indica in merito a quegli interventi che possono essere eseguiti in EDILIZIA LIBERA ex LR 19/2009;



**Artigiani
Imprenditori
d'Italia**

Friuli Venezia Giulia

Articolo 2 comma 4 (lavori di manutenzione, risanamento): Anticipazione, è previsto l'anticipo su richiesta e prestazione di Fideiussione aspetto in linea con l'iter esecutivo: lavori non ancora iniziati e bando a graduatoria; MENTRE nell'Articolo 3 comma 4 (lavori di efficientamento energetico): Anticipazione, è prevista, ma questo contrasta le modalità di concessione, erogazione e rendicontazione e di ammissione e liquidazione della domanda: Domanda a Sportello non con Graduatoria ad avvenuta realizzazione dell'intervento, a fronte di spesa sostenuta e documentata e documentazione comprovante l'avvenuto pagamento. Pertanto non si comprende su quale base verrà erogato l'anticipo se sia la concessione che l'erogazione sono legati all'avvenuta realizzazione e pagamento dell'intervento???? Per questa fattispecie o si parla solo di ammissione (ma questo contrasta con la procedura a sportello e contestuale ammissione ed erogazione a chiusura lavori) e bisognerebbe riservare una linea solo a chi ha ISEE sotto soglia oppure verificare con gli Istituti di Credito convenzionati eventuali linee di pre – finanziamento (Tutto da verificare).

Articolo 3 comma 2, finanzia gli interventi di efficientamento energetico (PRIVATI e IMPRESE), si suggerisce la creazione di 2 canali di finanziamento distinti sul medesimo tipo di intervento: A – Privati; B – Imprese, condomini e professionisti (anche qui vedere tra singoli e società);

SAREBBE QUANTO MAI OPPORTUNO CHE VENISSE INDICATO, COME ELEMENTO DI VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEI PREZZI L'UTILIZZO DEL PREZZARIO REGIONALE. Ricordiamo che ad oggi, la maggior parte dei materiali da costruzione risponde ai CAM, pertanto in linea con lo spirito della norma.

Questo elemento di valutazione (Prezzario Regionale) risulta quanto mai indispensabile ai fini della valutazione della congruità della spesa (sia per le domande soggette a Graduatoria che per quelle a Sportello) in quanto fornirebbe un indice oggettivo alla luce del quale verificare se una quotazione risulti più o meno congrua. Si potrebbero infatti verificare casi in cui una medesima lavorazione, (es: posa di legno lamellare, piuttosto che fornitura e posa di un rivestimento a cappotto) venga quotata diversamente in due o più interventi diversi. La mancata indicazione dell'elemento di raffronto non consentirebbe in sede di controllo e/o verifica di effettuare alcuna contestazione sulle quotazioni, dal momento che tutto sarebbe rimesso alla incontestabile legge di mercato.

Alla luce di quanto sopra inoltre, facciamo presente che si potrebbero verificare dei casi in cui, ad esempio:

a - Aziende che, non sfruttando le detrazioni fiscali, utilizzando un contributo ammettiamo concesso a percentuale (anche qui sarebbe opportuno definirne i limiti di importo per unità abitativa, si consiglierebbe di non farlo a percentuale) indichino delle quotazioni sulle lavorazioni



**Artigiani
Imprenditori
d'Italia**

Friuli Venezia Giulia

non in linea con quanto è il normale trend di mercato e che tuttavia sarebbero non “contestabili”; (vedasi quanto successo con la prima edizione dei Bonus facciate).

b – privati che utilizzano le detrazioni fiscali, es: 50% con un massimale di Euro 96.000,00 sfiorino questo massimale e pertanto quanto rimane a carico del privato dovrebbe essere definito se sia la differenza tra il 50% detratto ed il residuo 50% oppure la differenza tra il 50% detratto e quanto effettivamente speso. Questo aspetto va valutato: 1 - alla luce della riduzione prevista delle aliquote di detrazione nazionale; 2 - alla luce del fatto che molti, non avendo la capienza di reddito per portare tutto a detrazione (es 50%) in 10 anni potrebbero optare per il solo contributo Regionale.

Una fattispecie in esame da verificare sarebbe quella della cumulabilità della Agevolata con il Contributo per ristrutturazione ed efficientamento. In questa fattispecie invece la concessione di un contributo fisso non in percentuale potrebbe determinare lo sfioramento del 100% della spesa se prendiamo a parametro i 96.000,00 del 50% bonus ristrutturazione.

Articolo 3 comma 3: sarebbe auspicabile prevedere un sistema di monitoraggio delle risorse residue e/o non impegnate. Il fatto di eseguire i lavori senza la certezza del contributo potrebbe essere non incentivante.

Nota Fotovoltaico: Copertura con detrazione del 50% della spesa + copertura del 40% sul (50% residuo) con bando fotovoltaico ad-hoc.

Articolo 4 comma 1: Beneficiari: 1 – Persone Fisiche; 2 – Condomini (criticità e differenziazione tra i lavori eseguiti dal condominio sulle parti comuni con quelli eseguiti dal singolo condomino sulle parti di proprietà esclusiva; 3 – Imprese; 4 – Professionisti;

Titolo di possesso: 1 – proprietà, 2 – usufrutto; 3 – uso; 4 – abitazione

Sarebbe opportuno in relazione al titolo, che si prevedesse un termine per il possesso del titolo.

Aspetto non di secondaria importanza per le Imprese il regime del de minimis anche applicato ai Professionisti.

Articolo 5 comma 1: in concreto l'AUDIZIONE e il giudizio/valutazione del testo da parte degli auditi dovrebbe incentrarsi solo ed esclusivamente sulla proposta della Giunta di “finanziare interventi di manutenzione, risanamento ed efficientamento” considerato che poi saranno i singoli Bandi a definire in dettaglio tutti gli aspetti significativi. Riteniamo che invece, la norma cornice avrebbe



**Artigiani
Imprenditori
d'Italia**

Friuli Venezia Giulia

dovuto dettagliare i requisiti, le percentuali, le premialità al fine di avere un quadro chiaro della norma e soprattutto uniforme tra i singoli Bandi.

Articolo 6 comma 1: Non si comprende, essendo assente un articolato con le definizioni, cosa si intenda per **progetto edilizio** (anche la ristrutturazione di un fabbricato con 100 appartamenti visto che anche qua si dice unità immobiliare "o" un solo progetto edilizio possono essere finanziati.....) attenzione che non si vada in "contrasto" sia con l'Agevolata che con la normale "concorrenza del mercato", visto che si parla di obblighi di residenza in una unica unità e nulla si dice sulle altre che potrebbero essere destinate a locazioni, affitti brevi piuttosto che alla vendita.

Comma 2: si specifica che "con la medesima domanda possono essere richiesti contributi per diverse tipologie di intervento" MA POI articolo 6 comma 3 si prevede che : "non possono accedere contemporaneamente ai bandi adottati nel corso del medesimo anno solare", domanda: si fa riferimento alla pubblicazione del Bando (data di pubblicazione) ma per gli interventi a graduatoria fa fede la data di inoltro della domanda oppure se si è in graduatoria ma non finanziati per carenza di fondi la data di liquidazione????

NB. Le graduatorie saranno a scalare in caso di maggiori domande rispetto alle risorse oppure con il nuovo finanziamento si emetteranno nuovi bandi con la perdita delle graduatorie (ricordarsi il Bandi riuso con graduatorie mantenute aperte per diversi anni e non finanziate).

Articolo 7 comma 3: Testo: "le persone fisiche che realizzano unità immobiliari di tipo residenziale devono....." cosa si vuole intendere visto che nella relazione sono escluse le nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti la parola REALIZZANO è, sulla base di quanto detto prima, non appropriata.

N.M.B: ricordarsi che la 19/2009 all'art 4 comma 1 lett c) numeri 3, 4, 5 tra gli interventi di ristrutturazione edilizia vi sono anche le demolizioni e ricostruzioni.

RICORDIAMOCI dei centri montani e / o minori dove sono frequenti i casi in cui per l'economicità dell'intervento ci si trova davanti alla necessità di demolire e ricostruire oppure quello di legare e riprendere fabbricati accessori crollati.

N.M.B per le IMPRESE, anche qua si utilizza il verbo realizzare in modo improprio, sarebbe preferibile indicare che le stesse debbano avere già all'atto della domanda la sede legale in Regione e che debbano mantenerla per i successivi 3 anni, sarebbe preferibile in base all'entità del contributo prevedere dei tempi più lunghi o indicare un vincolo di inalienabilità.



**Artigiani
Imprenditori
d'Italia**

Friuli Venezia Giulia

Articolo 8: manca la parte SANZIONATORIA (riteniamo del tutto evidente che questa parte come molte altre, non possa trovare definizione nel Bando ma dovrebbe essere inserita nella norma generale) questo in caso di: a – mancanza dei requisiti; b – mancato rispetto degli obblighi.

NOTE CONCLUSIVE:

Auspitando un coinvolgimento in sede di redazione e preparazione dei singoli Bandi, concludiamo con alcuni suggerimenti di sintesi:

- 1 – Frazionare le risorse sulle 2 linee contributive ognuna tra Privati ed Imprese (condomini, ecc..);
- 2 – Utilizzo del Prezzario Regionale come elemento oggettivo di verifica della congruità della spesa;
- 3 – Per le linee di finanziamento a Graduatoria inserire come criterio di prevalenza la “pronta cantierabilità dell’intervento”.

Pur essendo consapevoli che entrare troppo nello specifico con la norma possa costituire un elemento vincolante e stringente nella redazione dei bandi, tuttavia rimettere gli elementi sostanziali ad ogni singolo bando potrebbe ingenerare confusione, non omogeneità e difficoltà operative.

Rimaniamo a disposizione e porgiamo distinti saluti,

Il Presidente CNA Costruzioni FVG

dott. Denis Petrigh



COMUNITÀ DI MONTAGNA DELLA CARNIA

Via Carnia Libera 1944, n. 15 - 33028 TOLMEZZO (UD)

C.F. 93021640300 – P. I. 02862960305

E-mail: segreteria@carnia.comunitafvg.it – Sito web: www.carnia.comunitafvg.it

Pec: comunita.carnia@certgov.fvg.it - Tel. +39 0433 487711

Tolmezzo, data del protocollo

Egregio dr. Alberto Budai
Presidente IV Commissione permanente
Consiglio regionale del FVG
Trieste

OGGETTO: Audizione con la IV Commissione permanente in merito al disegno di legge n. 36 <<Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato>>, d'iniziativa della Giunta regionale.

I temi affrontati dal D.L. 36 rappresentano sicuramente uno dei problemi più urgenti e complessi riguardanti i piccoli Comuni della montagna. Il drammatico calo demografico, le assurde comproprietà e frazionamenti degli immobili, le modificate esigenze abitative, ci consegnano Comuni con percentuali di immobili abbandonati o sottoutilizzati superiori al 50% del patrimonio edilizio, sia che si tratti di fabbricati con destinazione abitativa sia produttiva o rurale.

Immobili molto spesso situati nei centri storici o sulle principali vie pubbliche con il rischio di strutture pericolanti e quindi con rischi per la pubblica incolumità che obbligano le Amministrazioni a emettere ordinanze di messa in sicurezza e successivi interventi diretti dei Comuni in sostituzione di proprietari residenti all'estero e non più rintracciabili o di comproprietari non in grado ormai di effettuare interventi complessi e costosi. Gli stessi comuni poi molte volte non dispongono di risorse per anticipare la messa in sicurezza di questi immobili.

Ecco quindi che il D.L. 36 può rappresentare un ulteriore passo per affrontare strutturalmente il problema degli immobili abbandonati e non utilizzati ma deve essere accompagnato da una rivisitazione dei piani regolatori comunali e da un indirizzo e un supporto da parte della Regione per garantire continuità a un processo complesso e sicuramente costoso. Servono progetti coordinati per favorire il non consumo del suolo, per ridisegnare gli spazi pubblici, in particolare aree da destinare a parcheggi e a verde, anche demolendo immobili di difficile recupero o con architetture in contrasto con la tradizione dei piccoli comuni di montagna.

In merito al D.L., ed in attesa dei relativi bandi, riteniamo che si debbano definire intensità contributive, priorità, vincoli ecc. o direttamente in legge o con apposito regolamento vista la necessità di dare chiarezza e prospettiva nel tempo a chi è interessato visto che, come già precisato, trattasi di interventi complessi e che non possono essere affrontati nei tempi stretti tra l'uscita dei bandi e la loro chiusura.

Sul testo presentato dalla Giunta Regionale evidenziamo quanto segue:

L'obiettivo primario è sicuramente quello del recupero del patrimonio edilizio ma nel caso dei piccoli Comuni montani, con un tasso di spopolamento elevato, la seconda priorità è quella della residenzialità. Proprio per questo il vincolo di residenza deve interessare l'intero nucleo familiare e deve essere di almeno ~~10~~ ¹⁵ anni altrimenti rischiamo di favorire solamente il recupero di immobili da destinare a casa per le vacanze. In questa logica potrebbe essere importante differenziare l'intensità del contributo da chi trasferisce la residenza da chi recupera l'immobile con altre finalità, per esempio premiando i primi se fra i lavori di efficientamento

Servizio opere pubbliche

E-mail: operepubbliche@carnia.comunitafvg.it

Orlando Gonano – n. tel. diretto +39 0433 487737



COMUNITÀ DI MONTAGNA DELLA CARNIA

energetico, vengono realizzati allacci alla rete di teleriscaldamento, ove esistenti, ovvero provvedano all'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici.

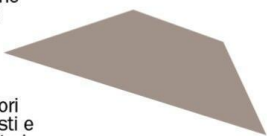
Ulteriore tema di riflessione e da affrontare è la mancanza di immobili da affittare a chi vuole vivere nei nostri paesi ma non ha le risorse necessarie per acquistare e ristrutturare un immobile.

Infine, un ultimo spunto riguarda la possibilità di inserire tra gli immobili beneficiari delle provvidenze della legge anche quelli con destinazione non abitative (edifici rurali, attività produttive cc.) che sulla base dei piani regolatori possono essere trasformati in unità abitative.

Cordialità

 Il Presidente: Ermes Antonio De Crignis

federazione
regionale
degli
ordini
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
del
friuli venezia giulia



prot: FED/TS/06/25

Trieste, 16 maggio 2025

A
IV Commissione
Consiglio Regionale della Regione Autonoma
Friuli Venezia Giulia
cr.segreteria.quartacommissione@regione.fvg.it

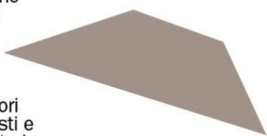
ludovica.sacchi@regione.fvg.it

Oggetto: Disegno di Legge n. 36 “Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato”.

Con riferimento al testo del DDL in oggetto nella versione “Quadro di raffronto DDL 36 ed emendamenti Giunta Regionale”, alla discussione avvenuta durante l’audizione della IV Commissione del 13.05.2025 e all’intervento dell’arch. Chiara Becciu in rappresentanza dell’Ordine degli architetti di Pordenone, si riporta di seguito il contributo elaborato dalla Federazione degli Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori del Friuli Venezia Giulia

Premesso che il recupero del patrimonio edilizio esistente appare l'unico modo per perseguire una crescita sostenibile del territorio, si ritiene che uno strumento legislativo che finanzia in modo strutturale questi interventi possa portare ad una trasformazione di qualità del territorio.

federazione
regionale
degli
ordini
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
del
friuli venezia giulia



ARTICOLATO

Di seguito si riportano alcune note all'articolo.

In riferimento ai criteri di premialità:

- si apprezza l'inserimento degli edifici dismessi, tuttavia, vista la volontà di declinare i singoli bandi in base alle condizioni peculiari di un territorio/contesto, si suggerisce l'utilizzo dei termini "in stato di abbandono". In questo modo potranno accedere a premialità sia gli edifici dismessi che gli edifici non utilizzati da lungo tempo in condizioni statiche non compromesse;
- per quanto riguarda il criterio della bassa classificazione energetica, si ritiene che la premialità non debba essere associata allo stato iniziale dell'edificio, ma alla sua trasformazione, anche utilizzando il criterio della "richiesta di energia primaria".

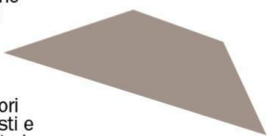
In relazione all'articolo 3, si chiede che venga inserita una premialità nel caso in cui vengano rendicontati interventi coordinati di efficientamento energetico. Si ritiene infatti che un intervento di efficientamento energetico più completo debba essere preferito alla possibilità di eseguire i lavori per stralci, anche al fine di raggiungere quanto prima gli obiettivi di risparmio energetico fissati dalla Comunità Europea.

Inoltre, si chiede che Legge Regionale preveda, come documentazione obbligatoria da allegare alla rendicontazione, una congruità dei prezzi basata sul prezzario regionale. E' vero che tale documentazione non è necessaria per i lavori privati, ma è altresì vero che i computi sono sinonimo di una progettazione completa e possono costituire l'unico elemento certo di valutazione per l'ufficio regionale competente, sollevandolo dalla responsabilità di definire una spesa "giusta". In aggiunta, il riferimento al prezzario può evitare prezzi "gonfiati" e relative speculazioni di mercato che si sono viste in passato.

BANDI

Considerazioni generali

federazione
regionale
degli
ordini
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
del
friuli venezia giulia



Al fine di garantire un'equa distribuzione delle risorse e, allo stesso tempo, di poter incidere su parti di territorio caratterizzate da peculiari criticità, si ritiene corretto che i bandi indentifichino una particolare categoria di beneficiari e che quindi siano distinti non solo i privati dalle imprese, ma anche i singoli dai condomini.

Al fine di evitare incertezze interpretative, condividendo l'obiettivo di un documento legislativo snello e facilmente aggiornabile, si propone di emanare delle Linee Guida riferite ai punteggi dei bandi, che possano essere di aiuto ai professionisti ed ai richiedenti per inquadrare meglio gli obiettivi dei bandi stessi.

Si chiede, infine, di utilizzare un lessico tecnico inequivocabile. Ad esempio, precisare il riferimento alle “aree di trasformazione e alle aree compromesse o degradate”, in quanto non chiaramente riferibili a definizioni di legge regionali o nazionali.

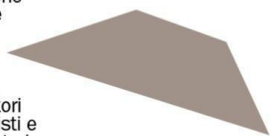
Considerazioni relative ai bandi di cui all'art. 2

A garanzia della qualità degli interventi privati che saranno realizzati con fondi pubblici, il primo auspicio è che i bandi che verranno promulgati prevedano periodi congrui per la progettazione. Più in dettaglio, si propone che la documentazione prevista per gli interventi di cui all'articolo 2 del presente Decreto Legislativo comprenda una fase preliminare della progettazione: pertanto, che non siano richiesti computi metrici esecutivi ma quadri economici che potranno essere sviluppati nelle successive fasi progettuali. Condividendo la necessità di non bloccare i finanziamenti per interventi che non vengono realizzati, si propone di fissare scadenze progressive e vincolanti per l'erogazione del contributo, che permettano un eventuale scorrimento della graduatoria.

In aggiunta, in relazione a quanto sopra, si chiede:

- di evitare l'inserimento, tra i criteri per la formazione della graduatoria, del costo dell'intervento, che non può essere da solo un indice per misurare la complessità del progetto;
- di omettere, dalla documentazione richiesta per la partecipazione ai bandi, l'attestazione dei protocolli delle pratiche autorizzative. Spesso i richiedenti decidono di effettuare o meno gli interventi in base alle graduatorie per l'accesso al finanziamento e la presentazione in fretta delle pratiche appare una dispersione di energie sia per i professionisti che per gli uffici tecnici comunali;

federazione
regionale
degli
ordini
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
del
friuli venezia giulia



- di inserire soli criteri oggettivi di valutazione dell'intervento.

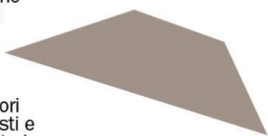
Altre proposte riguardano la possibilità di pensare gli interventi di cui all'articolo 2 come dei veri e propri interventi di rigenerazione del costruito, caratterizzati da una certa complessità. A tal proposito si chiede di verificare:

- di poter ammettere nella fattispecie anche interventi che comprendano - oltre alla trasformazione del costruito - anche piccoli ampliamenti legati ad adeguamento igienico-sanitario o a miglioramento sismico (si pensa, ad esempio, ad un incremento di volume legato all'adeguamento dell'altezza utile di un vano o alla realizzazione di un cordolo di copertura). Tali interventi, pur rientranti nella definizione di cui all'art. 4 della Legge Regionale 19/09, sembrano esclusi nelle premesse della relazione del DDL 36. Gli ampliamenti, infatti, oltre ad essere spesso necessari per la rifunzionalizzazione di edifici storici nel rispetto della morfologia originaria, possono essere costituiti da interventi, quali sopraelevazione, recupero del sottotetto e sostituzione di tettoie, che non prevedono aumento della superficie impermeabilizzata;
- in previsione di progetti di rigenerazione urbana complessi e strategici per il nostro territorio, di inserire tra gli interventi finanziabili anche le spese relative a eventuali concorsi di progettazione sostenuti dai privati. Tale operazione appare una buona pratica per finanziare interventi che puntano alla qualità e che possono permettere ad un più ampio bacino di professionisti di confrontarsi sul tema oggetto della presente legge;
- con l'obiettivo di perseguire una maggiore flessibilità funzionale, di inserire tra spese ammesse a contributo gli oneri relativi ai cambi di destinazione d'uso e alla monetizzazione degli standard;
- di inserire tra i criteri di valutazione del progetto il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale, quali la diminuzione di superficie impermeabilizzata (anche attraverso il rifacimento di pavimentazioni con materiali drenanti), la messa a dimora di alberature.

Considerazioni relative ai bandi di cui all'art. 3

Si chiede di ammettere a contributo relativo al miglioramento dell'involucro anche gli interventi che prevedono una sostituzione del serramento e, al contempo, un aumento della superficie aero-illuminante.

federazione
regionale
degli
ordini
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
del
friuli venezia giulia



Nell'auspicio che, come anticipato in premessa, questi bandi possano andare verso una trasformazione di qualità del territorio, rimaniamo a disposizione per ulteriori confronti anche in riferimento alla stesura dei bandi stessi.

Cordiali saluti,

il Presidente di Federazione
arch. Graziella Bloccari

Trieste, 21 maggio 2025

Osservazioni al Disegno di Legge Regionale n. 36/2025

ANCE FVG desidera esprimere il proprio apprezzamento per l'attenzione che la Regione sta dedicando, da ultimo anche con questo DDLR, al tema del recupero, della riqualificazione e del riuso del patrimonio immobiliare privato riconoscendo l'importanza di promuovere sia l'efficientamento energetico sia gli interventi finalizzati al rilancio del patrimonio edilizio esistente che contribuiscano a rivitalizzare le aree urbane in cui si trovano i cittadini della nostra Regione.

In tale contesto, ANCE FVG, consapevole che si tratta di una legge quadro, e che molti aspetti operativi saranno specificati nei futuri bandi e regolamenti, formula qui di seguito alcune prime raccomandazioni-osservazioni per migliorare l'efficacia e l'equità del provvedimento.

1. Limiti del Regime "de minimis" (Art. 4, comma 3)

Il limite imposto dal regime "de minimis", rappresenta uno degli aspetti più critici del disegno di legge. Pur comprendendo i vincoli derivanti dalla normativa europea, riteniamo fondamentale esplorare soluzioni alternative. In particolare, suggeriamo di verificare presso gli uffici competenti dell'Unione Europea la possibilità di ottenere deroghe, facendo riferimento al Regolamento Generale di Esenzione per Categoria (GBER). Questo regolamento offre margini di flessibilità che potrebbero, con coraggio, essere utilizzati per migliorare i futuri provvedimenti regionali in materia di recupero edilizio.

2. Proposte per il rafforzamento delle misure di incentivazione

Alla luce delle sfide demografiche che, in particolare, molti piccoli comuni stanno affrontando, si suggerisce di valutare la possibilità di prevedere incentivi mirati agli interventi di riqualificazione realizzati non solo nei Comuni minori - ad esempio con meno di 10.000 abitanti, ad eccezione delle aree turistiche e/o di particolare pregio - ma, soprattutto, in quei territori caratterizzati da significative percentuali di spopolamento. Questa misura potrebbe favorire il ripopolamento e la valorizzazione del patrimonio immobiliare locale.

A tale proposito, significativo risulta l'emendamento della Giunta (Art. 1, comma 3, lettera L) che prevede la possibilità di destinare unità immobiliari o edifici a locazione con contratto a canone concordato o ad uso transitorio, non turistico. Un passo importante per promuovere un uso efficiente, innovativo e sociale degli immobili ristrutturati. Questa misura non solo contribuirebbe a favorire una maggiore disponibilità di alloggi accessibili per futuri residenti e lavoratori, ma promuoverebbe anche una gestione sostenibile del patrimonio immobiliare, rafforzando il legame tra comunità locali e nuove opportunità professionali. Una scelta lungimirante che valorizzerebbe i territori, garantendo al contempo un equilibrio tra esigenze sociali e dinamiche del mercato immobiliare.

Pertanto si propone di considerare un incentivo specifico per le imprese che, beneficiando dei contributi, si impegnano a destinare gli immobili a locazione, contribuendo così ad aumentare l'offerta di alloggi in affitto, valutando, altresì, una possibile gestione da parte delle ATER. Una strada che favorirebbe una circolarità virtuosa dell'impegno finanziario regionale. In tal modo si contribuirebbe concretamente ad affrontare la carenza di alloggi in molte aree del territorio, rafforzando l'impatto sociale della misura.

Inoltre, per garantire che le risorse siano utilizzate in modo strategico, si suggerisce, nei futuri regolamenti, di premiare in misura maggiore gli interventi che coinvolgono più unità abitative o interi condomini, abbandonati o sottoutilizzati, riprendendo lo spirito della legge regionale 7 agosto 2024, n. 7.

3. Zone urbanistiche (Art. 1, comma 3, lettera g)

Alla luce delle esigenze emerse in alcuni contesti territoriali, si propone di considerare, come ipotesi integrativa, la possibilità di estendere la fruizione del contributo anche agli interventi localizzati in zona B1, oltre che nelle zone A e B0. Questa estensione potrebbe risultare particolarmente rilevante per i piccoli comuni, dove la specificità del tessuto urbano e sociale potrebbe trarre beneficio da una maggiore flessibilità.

Inoltre, considerata l'importanza della sicurezza sismica - puntualmente richiamata nella relazione - per la tutela del patrimonio edilizio e della popolazione, si suggerisce di valutare l'opportunità di attribuire un criterio premiale agli interventi che perseguano esplicitamente obiettivi di miglioramento o adeguamento sismico. Sebbene sia positivo allinearsi alle indicazioni europee sulla classe energetica A, è altrettanto fondamentale garantire anche una sicurezza sismica elevata. Attualmente, molti edifici si collocano ancora in classe sismica G, evidenziando la necessità di interventi strutturali per migliorare la sicurezza complessiva.

La misura che proponiamo potrebbe incentivare interventi più articolati e di qualità, contribuendo alla resilienza complessiva del territorio.

4. Chiarimenti sui Beneficiari (Art. 4 e 7)

Riteniamo necessario chiarire con maggiore precisione quali siano i soggetti ammessi a beneficiare dei contributi, in particolare in riferimento alle imprese di costruzione. FORSE è CHIARO MA DA UNA NOSTRA LETTURA il testo del disegno di legge sembra escludere le imprese dalla possibilità di beneficiare direttamente dei contributi per interventi di recupero, riservando tale possibilità a:

- Persone fisiche (Art. 7, comma 3), che devono stabilire la residenza nell'unità immobiliare recuperata.
- Imprese (Art. 7, comma 5), limitatamente agli interventi su uffici in cui devono stabilire la propria sede.

Questa impostazione rischia di escludere le imprese di costruzione dalla possibilità di operare direttamente nel recupero di immobili, confinandole al solo ruolo di esecutrici di lavori commissionati da altri soggetti. Di fatto, le imprese non potrebbero acquistare ruderi, recuperarli e rivenderli, limitando significativamente il loro contributo alla rigenerazione urbana. Proponiamo quindi di chiarire esplicitamente che le imprese di costruzione possono essere beneficiarie del contributo, con specifiche modalità operative che ne garantiscano la trasparenza e la finalità rigenerativa degli interventi.

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore confronto e per collaborare al miglioramento del testo normativo, affinché possa realmente favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare del nostro territorio, con una visione che coniughi efficienza economica, sostenibilità sociale e sicurezza strutturale.

Il Presidente
ing. Marco Bertuzzo



A cura della Segreteria generale

Servizio giuridico-legislativo

PO Assistenza, coordinamento e supporto alle attività delle
Commissioni consiliari permanenti
con prevalenza alla IV Commissione permanente

Stampato in proprio dal Consiglio regionale del Friuli Venezia Giulia,
piazza Oberdan, 6 – 34133 Trieste