



XII LEGISLATURA
COMITATO PER LA LEGISLAZIONE, IL CONTROLLO E LA VALUTAZIONE

Verbale n. **21**
Seduta del 17 giugno 2020

Consigliere	Presente	Sostituito da
Franco IACOP	Sì	
Stefano TURCHET	Sì	
Simona LIGUORI	Sì	
Leonardo BARBERIO	No	
Antonio CALLIGARIS	Sì	
Roberto COSOLINI	Sì	
Ilaria DAL ZOVO	Sì	
Mauro DI BERT	Sì	
Franco MATTIUSI	Sì	
Massimo MORETUZZO	Sì	

Sono presenti:

L'Assessore alle infrastrutture e territorio, Graziano Pizzimenti (punto 1 odg)

L'Assessore delegato ai rapporti col Consiglio regionale, Pierpaolo Roberti (punto 1 odg)

I consiglieri: Furio Honsell, Diego Moretti, Mara Piccin, Mariagrazia Santoro, Cristian Sergo e Emanuele Zanon (punto 1 odg)

I funzionari: Silvio Pitacco, Paola Alzetta, Guido Bonelli, Gianni Petrachi del Servizio edilizia (punto 1 odg)

Ordine del giorno

Convocazione alle ore: 10.00

1. Esame della relazione prevista dall'articolo 54 (*Clausola valutativa*) della LR 1/2016 <<*Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater*>> (vedi allegato).

2. Resoconto del Comitato d'indirizzo del progetto CAPIRe e comunicazioni del Presidente.

Lavori

Inizio lavori: 10.20

Nell'Aula del Consiglio regionale, si riunisce il Comitato per la legislazione, il controllo e la valutazione

(Presiede il PRESIDENTE IACOP)

Il PRESIDENTE, verificata la sussistenza del numero legale, dichiara aperta la seduta. Viene messo a disposizione dei consiglieri il verbale della seduta n. 20 del 27 maggio 2020. In assenza di obiezioni il verbale sarà dato per approvato a fine seduta.

Punto n. 1 all'ordine del giorno

Ore: 10.20

Il PRESIDENTE passa al **primo punto dell'ordine del giorno** relativo all'esame della relazione prevista dall'articolo 54 (*Clausola valutativa*) della LR 1/2016 <<*Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater*>>. Ringrazia gli Assessori e i funzionari presenti e informa che il Comitato ha già preso visione della relazione presentata dalla Giunta, per il cui esame è stata predisposta una nota istruttoria dall'ufficio di segreteria, e ha nominato, quali relatori, i consiglieri Calligaris e Dal Zovo. Riferisce inoltre che l'esame del punto in Aula è programmato per la prossima settimana.

Ricorda infine che la precedente legge 6/2003 era stata oggetto di una missione valutativa, svolta per conto del Consiglio regionale da una società di valutazione, i cui risultati, che erano già stati illustrati in Consiglio prima dell'adozione dell'attuale legge, sono stati presentati nel settembre dello scorso anno a un seminario organizzato dalla Conferenza dei Presidenti dei Consigli, che ha messo a confronto le esperienze di varie realtà regionali in materia di politiche

abitative. Passa quindi la parola ai consiglieri Calligaris e Dal Zovo per l'introduzione dell'eame della relazione.

CALLIGARIS premette che la relazione all'esame è la prima che perviene al consiglio regionale e descrive sia lo stato di attuazione sia la realizzazione dei singoli filoni di intervento della L.R. 1/2016, che costituisce un testo unico in materia di politiche abitative, disciplinando la programmazione regionale in materia e le singole azioni d'intervento.

La legge introduce delle novità, tra cui i Tavoli territoriali e la Commissione regionale, che stanno garantendo un processo di riconoscimento del fabbisogno territoriale che si sposa con la programmazione degli interventi. Più critica è stata invece l'operatività di un altro nuovo strumento, lo Sportello risposta casa, che aveva l'obiettivo di orientare e accompagnare i cittadini verso gli strumenti di sostegno all'abitazione, acquisendo sia i dati relativi ai richiedenti alloggio che quelli relativi agli alloggi disponibili. Nei primi due anni di attività lo Sportello ha registrato solo 579 accessi, svolgendo peraltro un ruolo meramente informativo rispetto alle misure esistenti con particolare riferimento all'edilizia agevolata.

Ricordando che sono stati emanati 5 regolamenti di esecuzione riguardanti i principali filoni agevolativi, tra cui gli incentivi per soggetti privati che mettono a disposizione alloggi, sottolinea che tale contributo ha visto una sola domanda presentata, a fronte di uno stanziamento di un milione di euro; fa notare che tale importo è quasi pari a quello delle compartecipazioni dei Comuni per il sostegno alle locazioni, filone contributivo che vede soddisfatto solo il 35% del fabbisogno.

Richiama poi le modifiche normative effettuate successivamente all'entrata in vigore della legge, tra cui l'introduzione del requisito della residenza per 5 anni, la rimodulazione dei canoni ATER per impedire che i nuclei monoparentali (che rappresentano tra il 40% e il 50% dei beneficiari ATER) siano penalizzati, la modifica degli interventi finanziabili con l'edilizia agevolata con l'introduzione di acquisto e nuove costruzioni e il riordino delle Ater con la reintroduzione del Consiglio di amministrazione.

Sottolinea inoltre che un altro degli elementi riconosciuti come positivi dalla relazione è stato la creazione di un'interazione tra le politiche abitative e il diritto di cittadinanza sociale, disciplinato dalla LR 20/2013, attraverso il piano di convergenza, che ha portato all'omogeneità di trattamento di utenti e cittadini su tutto il territorio regionale (sistema di bando unico, requisiti uniformi, ecc), andando così a superare una delle criticità emerse dalla missione valutativa sulla legge precedente, che segnalava le disparità tra le ATER, e spingendo le ATER a cooperare insieme e creare un sistema ATER regionale.

Passando all'edilizia sovvenzionata, rileva che sono stati assegnati 3.460 alloggi, a fronte di 9.145 domande utili in graduatoria non soddisfatte al 31.12.2019. Inoltre sebbene nel triennio sia aumentata la spesa manutentiva, soprattutto a causa dell'aumento della manutenzione straordinaria, e la consistenza del patrimonio immobiliare sia aumentata del 2,56% tra il 2012 al 2018, una criticità è rappresentata dal patrimonio degli alloggi sfitti: dalla relazione emerge infatti che annualmente gli alloggi messi nuovamente a disposizione sono solo il 10-20% del totale degli alloggi divenuti sfitti.

Conclude sottolineando come nell'attuazione della legge siano emersi elementi molto positivi, come l'introduzione dei tavoli, che hanno permesso di coinvolgere i territori e raccogliere indicazioni comuni, e l'uniformità di trattamento raggiunto con il piano di convergenza, ma si

siano manifestate anche alcune criticità. Oltre a quanto già osservato in merito alla necessità di rivedere lo strumento dello Sportello casa e alla problematica degli alloggi di edilizia sovvenzionata sfitti, ritiene che una delle prossime misure su cui intervenire sia il sostegno alle locazioni: la scelta operata dai Comuni di concedere i contributi, ridotti in modo proporzionale alle risorse disponibili, a tutte le domande ammissibili, ha permesso di soddisfare meno del 40% del fabbisogno segnalato. I Comuni partecipanti sono stati solo una cinquantina, con uno stanziamento complessivo di circa un milione di euro all'anno, e sarebbe pertanto auspicabile promuovere, anche attraverso il lavoro dei Tavoli territoriali, una loro maggiore partecipazione, considerando che nei Comuni partecipanti il contributo assegnato ai cittadini è maggiore (con una percentuale di soddisfacimento del fabbisogno che varia dal 45 e il 50%, a fronte del 27% degli altri Comuni). Tale situazione richiede ancora di più una riflessione se raffrontata con lo scarso interesse riscontrato dagli incentivi ai proprietari per la locazione di alloggi sfitti, dove, a fronte di uno stanziamento iniziale di 1 milione, è pervenuta ed è stata finanziata una sola domanda.

Sta inoltre perdendo interesse anche il canale agevolativo relativo alle garanzie, che registra un progressivo calo (da 776 domande nel 2016 a 74 nei primi 9 mesi del 2019), in conseguenza della politica aziendale delle banche di indirizzare gli utenti verso lo strumento statale, preferito in quanto tale garanzia, a differenza di quella regionale, è la prima a essere esclusa e resta in essere per tutta la durata del mutuo. In riferimento all'edilizia agevolata, infine, la revisione della disciplina operata nel 2019 ha portato all'inserimento, tra gli interventi finanziabili, anche di acquisti e nuove costruzioni e ciò ha permesso di ampliare la platea dei beneficiari. La misura ha visto un notevole gradimento, incontrando però un problema di soddisfazione del fabbisogno.

DAL ZOVO, dopo avere sottolineato la buona qualità della relazione e richiamato il convegno di Genova già citato dal Presidente, a integrazione di quanto illustrato dal consigliere Calligaris, effettua una disamina dei filoni di intervento rimanenti. Con riferimento alle iniziative di autorecupero segnala che, al di là delle difficoltà incontrate dai primi due interventi sperimentali, la formula ha incontrato scarso interesse da parte degli enti pubblici e per tale motivo i piani annuali 2017 – 18 – 19 non hanno inteso prevedere stanziamenti per questo filone contributivo. Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata con il piano 2019 sono state finanziate altre 24 domande rispetto ai precedenti stanziamenti e rimangono giacenti 4 domande che non hanno copertura.

L'edilizia agevolata era stata oggetto della valutazione svolta in riferimento alla precedente L.R. 6/2003, che aveva evidenziato un elevato gradimento della misura con la messa a disposizione di ingenti risorse regionali, ma l'assenza di razionamento e la generosità nei requisiti d'accesso aveva comportato che ne beneficiassero principalmente soggetti già "mutuabili", non rappresentando quindi un reale incentivo a favore di cittadini con difficoltà nell'acquisizione in proprietà della prima casa. La disciplina introdotta con la legge 1/2016, oltre a prevedere l'erogazione del contributo in un'unica soluzione, aveva inizialmente puntato sulla limitazione del consumo di suolo, incentivando le iniziative che prevedevano una riqualificazione del patrimonio immobiliare del territorio. La successiva revisione della disciplina, con l'inserimento, tra gli interventi finanziabili, anche di acquisti e nuove costruzioni, ha permesso, come già osservato dal collega Calligaris, un ampliamento dei beneficiari. Nel triennio 2017-2019 sono state finanziate 2.521 domande per un importo assegnato complessivo di quasi 40 milioni di euro, ma al 31 dicembre 2019 risultano giacenti e prive di copertura finanziaria altre 2.973 domande per una necessità finanziaria di 39,1 milioni.

Per quanto riguarda il contrasto alla morosità incolpevole presso i Comuni sussistono disponibilità finanziarie non utilizzate, in conseguenza dell'estrema rigidità dello strumento nazionale che richiede requisiti stringenti, ed è stata data la possibilità alle Regioni di utilizzare le risorse a sostegno ai canoni di locazioni. Al 31 dicembre 2018 il Fondo Housing Sociale FVG (istituito nel 2012 con l'obiettivo di realizzare e gestire alloggi da dare in locazione a prezzi calmierati a favore di soggetti in condizione di debolezza) ha avviato 17 operazioni di investimento per la realizzazione di oltre 700 alloggi. Per il *co-housing* sono stati stanziati 15 milioni e accolti 27 progetti per la costruzione di circa 190 alloggi, per le altre forme innovative sono stati stanziati 30 milioni e finanziate 76 domande per la realizzazione di 400 alloggi.

Il PRESIDENTE, ringraziando i relatori, apre la discussione.

MORETTI premette che questa è la prima valutazione sulla LR 1/2016, che, con l'insediamento della nuova amministrazione, ha visto modifiche significative rispetto al primo approccio. Ritiene che le caratteristiche positive segnalate nella relazione (il coinvolgimento dei Comuni nella determinazione del fabbisogno e l'importanza dei tavoli territoriali, l'uniformità di trattamento dei cittadini sull'intero territorio regionale e l'obbligo per le ATER di fare sistema con il piano di convergenza) rendono giustizia ad aspetti fortemente voluti dal precedente Assessore e dal Consiglio regionale. Considera un passo indietro essere tornati al consiglio di amministrazione delle Ater e avere delineato dei direttori a scavalco tra Ater simili per territorio, tanto che, quello che doveva essere il punto di forza della reintroduzione del consiglio di amministrazione, cioè il maggior rapporto col territorio, in questo primo scorcio di applicazione non si è verificato.

In riferimento alle singole misure, ritiene che l'ampliamento della platea dei beneficiari dell'edilizia agevolata non sia coerente con la *ratio* della legge, che voleva puntare sulla limitazione del consumo di suolo. Considera una forzatura l'aumento del periodo di residenza richiesto, passato da due a cinque anni, ricordando che disposizioni simili delle regioni Abruzzo e Lombardia sono state impugnate dal Governo e successivamente censurate dalla Corte costituzionale; a tale proposito fa presente infine che il decreto rilancio ha esteso al 31 dicembre 2020 la possibilità per i cittadini stranieri di produrre autocertificazioni in merito alla proprietà all'estero, ponendo fine a una discriminazione.

HONSELL ritiene che la domanda fondamentale da porsi sia se il bisogno di casa sia stato soddisfatto oppure no. Evidenzia come nell'edilizia sovvenzionata venga data risposta solo al 30% circa del fabbisogno, situazione aggravata dai nuovi requisiti di residenza richiesti che rendono ancora più difficile presentare domanda. Osserva come esista un importante patrimonio sfitto, sia privato che pubblico, a fronte di un altrettanto grave *deficit* abitativo. Richiamando le già descritte criticità relative ad alcuni strumenti, esprime in generale preoccupazione sulla situazione e chiede cosa si intenda fare a proposito.

SANTORO osserva come non sia sufficiente scrivere le leggi per risolvere i problemi; sottolinea come questa valutazione sia indispensabile ed evidenzia l'importante lavoro svolto dagli uffici dell'amministrazione, che hanno messo in campo strategie e modalità diverse per affrontare un problema complesso come quello della casa, che vede sia situazioni di bisogno estremo (come nel caso dell'edilizia sovvenzionata), sia di bisogno medio (come per la convenzionata, il *social housing* e il sostegno alle locazioni), sia infine il sostegno a nuovi progetti di vita (come nel caso dell'edilizia agevolata). Ribadisce come la relazione all'esame riconosca i capisaldi dell'azione politica della legge, che rappresentano obiettivi raggiunti e motivi di fortissimo orgoglio: il coinvolgimento dei comuni, l'uniformità di trattamento degli utenti nell'intero territorio regionale e l'obbligatorietà

per le 5 Ater di fare sistema al punto che si è riusciti a far approvare un unico bilancio regionale. Sottolinea che la Regione non ha risorse infinite e in un tema così complesso è necessario fare delle scelte. A tale proposito ricorda che la disciplina prevista in tema di edilizia agevolata nasceva da una scelta precisa, cioè di dare un contributo a chi faceva qualcosa, cioè riqualificava una parte del territorio; l'attuale amministrazione ha poi deciso in modo diverso e ora ci si trova un fabbisogno di 39 milioni di euro a fronte di una disponibilità a bilancio di 21 milioni e un disavanzo di 18 milioni, senza tener conto che sono stati successivamente distolti 7 milioni di euro, che dovrebbero essere rimessi con l'assetamento di bilancio. Si è quindi ampliata la platea dei cittadini che possono chiedere il contributo ma non si è stati in grado di soddisfarli. Osserva come dire di sì a tutti sia facile, ma, nel momento in cui ci si ritrova una lista di attesa di quasi 3.000 famiglie, essere eccessivamente magnanimi si scontra con la responsabilità di governo che è la responsabilità di effettuare delle scelte compatibili con le risorse che ci sono.

Osserva come, da un altro lato, pur avendo ristretto la platea di beneficiari dell'edilizia sovvenzionata, si registra un aumento delle domande (nel 2019 + 1400 domande rispetto al 2016) ma delle minori assegnazioni (100 in meno dal 2018 al 2019). Evidenzia infine come l'incentivazione per i proprietari di immobili ad affittare con canoni concordati non ha avuto adeguata conoscenza neppure ai Comuni.

LIGUORI sottolinea come questa valutazione ponga sul tavolo vari problemi, già evidenziati dai colleghi. Chiede all'Assessore informazioni in merito a un ordine del giorno votato il luglio scorso in cui si chiedevano le linee di indirizzo alle Ater sulla ristrutturazione di immobili per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

DI BERT ritiene che il buon lavoro fatto vada riconosciuto, ma che ora bisogna guardare al futuro. Il problema casa è uno dei più grossi; è dell'avviso che l'amministrazione abbia fatto bene ad ampliare la platea dei beneficiari dell'edilizia agevolata, per dare una nuova opportunità di realizzare il sogno della nuova proprietà, ma ora, con l'emergenza Covid, sarà necessario intervenire. Con riferimento all'edilizia sovvenzionata, non trova sconvolgente l'introduzione del requisito dei 5 anni di residenza e dei precedenti penali, in quanto ritiene vadano garantite le persone che rispettano le regole del vivere civile. La limitata copertura del fabbisogno è una realtà e non si può far altro che monitorare la situazione, garantire una buona qualità della vita agli affittuari Ater e puntare a non consumare nuovo terreno ma piuttosto a recuperare i centri dei vecchi paesi che stanno morendo. Va considerato che non ci sono le disponibilità finanziarie del passato e ciò comporta che ogni scelta che si compie ha delle conseguenze rilevanti. Conclude dichiarandosi d'accordo con l'introduzione delle autocertificazioni ma con la precisazione che esse vengano verificate.

MATTIUSSI concorda con Di Bert in merito ai centri storici abbandonati e sottolinea come la legge regionale 1/2016 aveva tra le finalità la limitazione del consumo di territorio. Condivide con Moretti il riconoscimento dei tavoli territoriali, con cui i Comuni sono responsabilizzati nelle scelte degli investimenti, ma segnala come vi siano anche situazioni che non hanno funzionato, come ad esempio il bando Ater del 2017 ad Aquileia, dove è stata autorizzata la costruzione di nuovi alloggi in un'area verde, quando il centro storico è abbandonato e le risorse potevano essere utilizzate per il recupero degli appartamenti.

Chiusa la discussione, il PRESIDENTE passa quindi la parola all'Assessore Pizzimenti.

L'Assessore PIZZIMENTI ritiene gli interventi precedenti molto puntuali e corretti, rappresentando una disamina oggettiva di quanto successo in questi tre anni. Come ha sottolineato il Presidente Iacop è importante che di queste leggi settoriali ma complessive si faccia un'analisi periodica per decidere se modificare qualcosa. Non tutto ha avuto il successo che poteva essere preventivato, ogni filone di intervento presenta sia aspetti positivi che criticità. Concorda col consigliere Honsell sulla circostanza che il problema della casa non sia stato risolto ma va preso atto che esso non si risolverà mai; si tratta di un problema storico: se le Ater, specialmente quella di Trieste, che è la più antica d'Italia, ha più di cento anni, vuol dire che da cento anni esiste il problema casa e forse ci sarà nei prossimi cento. Si possono introdurre soluzioni parziali, azioni che possono mitigare ma non risolvere il problema. Concorda con Mattiussi sul fatto che i tavoli territoriali in alcuni casi funzionano bene e in altri no e con Calligaris sulla circostanza che rientrino più alloggi di quanti vengono assegnati e che vi sia un grosso lavoro da fare sulle ristrutturazioni. L'omogeneizzazione degli affitti è un obiettivo importante, come ha sottolineato la consigliera Santoro, però purtroppo non è ancora attuato completamente in quanto Trieste ha ancora canoni più bassi degli altri, il *gap* è diminuito ma non a livello omogeneo.

L'estensione degli interventi nell'edilizia agevolata si è posto un obiettivo ulteriore rispetto a quello previsto dalla legge, che si centrava solo su esigenze di recupero edilizio urbanistico, mentre con le successive modifiche vi è una finalità maggiormente sociale, di certezza di dare casa alle famiglie. Tale intervento ha avuto grande successo e ha permesso di sbloccare 800 domande che erano ferme per la loro incerta configurazione, ma ovviamente ha esteso la richiesta e a tale circostanza si è aggiunta l'emergenza Covid, che ha ridotto le possibilità di finanziamento in quanto le priorità sono state trasferite in altre sedi. Garantisce comunque che i 7 milioni trasferiti saranno reintrodotti e, su richiesta della consigliera Santoro, fornisce i dati aggiornati riferiti alla domanda di agevolata non finanziata, che attualmente ammonta a 50 milioni e 3.300 domande.

Aggiunge che le criticità si manifestano in diversi aspetti: ad esempio, nella misura di sostegno alle locazioni, oltre alla carenza di risorse, vi è lentezza nell'erogazione del contributo e inoltre ogni Comune emana un proprio regolamento, mentre bisognerebbe effettuare un'azione più omogenea. Concorda con le criticità segnalate in merito allo Sportello casa, dove l'affluenza è poca e le richieste riguardano per gran parte l'agevolata: se vi sono così pochi accessi significa che lo strumento non funziona, o perché non abbastanza conosciuto dalla gente o perché non vengono date risposte efficaci e ritiene che si potrebbe pensare alla creazione di uno sportello telematico.

E' dell'avviso che le Ater dovrebbero sfruttare di più le misure di edilizia convenzionata, mentre esprime grossi dubbi su *co - housing* e forme innovative, in quanto molti progetti sono attualmente fermi. Per quanto riguarda l'*housing* sociale ritiene sia stata una buona iniziativa ma ci sono state difficoltà a vendere gli alloggi forse perché il prezzo non è molto appetibile. Anche l'autorecupero ha mostrato grossi problemi, così come le garanzie. Rispetto all'ordine del giorno citato dalla consigliera Liguori informa che sono stati previsti contributi per gli ascensori e che, per quanto riguarda le Ater, ogni intervento nuovo prevede almeno un alloggio per chi ha problemi motori. Conclude affermando che ci saranno molte cose da rivedere e che a tale proposito sono già state predisposte delle modifiche ma esprime la propria disponibilità al confronto.

Il PRESIDENTE ringrazia tutti per i contributi offerti e ricorda che il Comitato dovrà riferire all'Assemblea degli esiti dell'esame, ai sensi dell'articolo 138 *quinquies*, comma 6, del Regolamento interno, confermando quali relatori i consiglieri CALLIGARIS e DAL ZOVO.

Punto n. 2 all'ordine del giorno

Ore: 12.15

Il PRESIDENTE passa al **secondo punto all'ordine del giorno** e informa che il progetto Capire, riprogrammando le proprie attività in considerazione dell'emergenza Covid-19, ha organizzato, a partire del prossimo 3 luglio, 4 *webinar* riguardanti la valutazione delle politiche pubbliche. Invita quindi i consiglieri a segnalare l'eventuale interesse a seguire uno o più seminari.

Non essendo pervenute osservazioni, il verbale n. 20 è dato per letto e approvato.

Il PRESIDENTE, poiché non ci sono altri interventi, ringrazia e chiude la seduta.

Fine lavori: 12.20

IL PRESIDENTE
Franco IACOP

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO
Leonardo BARBERIO

IL VERBALIZZANTE
Elisabetta COSSUTTI



N. LR 1/2016-I

RELAZIONE TRIENNALE 2016-2019 SULLO STATO DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI
PREVISTI DAL PROGRAMMA REGIONALE DELLE POLITICHE ABITATIVE E DAI PIANI ANNUALI
DI ATTUAZIONE

presentata alla Presidenza del Consiglio regionale il 27 maggio 2020 in attuazione della
clausola valutativa di cui all'articolo 54, comma 2 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

l'Assessore regionale alle infrastrutture
e territorio

tel + 39 040 377 4715
fax + 39 040 377 4710
assessoreterritorio@certregione.fvg.it
assessoreterritorio@regione.fvg.it
I - 34133 Trieste, via Carducci 6

Allegati: 2

Al Presidente
del Consiglio Regionale
arch. Piero Mauro ZANIN
P.za Oberdan 6
34133 Trieste

presidente.consiglio@regione.fvg.it

Oggetto: L.R. 1/2016 art. 54, comma 2. Trasmissione relazione triennale 2016-2019.

Con la presente si trasmette, per il successivo inoltro al Comitato per la Legislazione, il Controllo e la Valutazione, la Generalità n. 713 di data 15/05/2020 con la quale la Giunta regionale ha fatto propria la Relazione triennale 2016-2019 sullo stato di realizzazione degli interventi previsti dal Programma regionale delle politiche abitative e dei Piani annuali di attuazione di cui alla legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1.

Cordiali saluti

l'Assessore alle infrastrutture e territorio
Prof. Graziano Pizzimenti

Generalità n° 713

Estratto del processo verbale della seduta del
15 maggio 2020

oggetto:

LR 1/2016, ART 54, COMMA 2. RELAZIONE TRIENNALE 2016-2019 SULLO STATO DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PROGRAMMA REGIONALE DELLE POLITICHE ABITATIVE E DAI PIANI ANNUALI DI ATTUAZIONE.

Massimiliano FEDRIGA	Presidente	presente
Riccardo RICCARDI	Vice Presidente	presente
Sergio Emidio BINI	Assessore	presente
Sebastiano CALLARI	Assessore	presente
Tiziana GIBELLI	Assessore	presente
Graziano PIZZIMENTI	Assessore	presente
Pierpaolo ROBERTI	Assessore	presente
Alessia ROSOLEN	Assessore	presente
Fabio SCOCCIMARRO	Assessore	presente
Stefano ZANNIER	Assessore	presente
Barbara ZILLI	Assessore	presente

Daniela IURI Segretario generale

In riferimento all'oggetto, la Giunta Regionale ha discusso quanto segue:

L'Assessore Pizzimenti ricorda che la LR 1/2016, legge organica in materia di politiche abitative, all'art. 54 (Clausola valutativa) prevede, tra l'altro, che trascorsi tre anni dall'entrata in vigore della legge - e, successivamente, con cadenza triennale - la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale *“una relazione che descrive lo stato di realizzazione degli interventi previsti dal Programma regionale delle politiche abitative e dai relativi Piani annuali di attuazione”*, e che contenga:

a) il numero delle domande presentate e di quelle accolte in rapporto alle risorse disponibili, alle caratteristiche dei beneficiari, in riferimento alle diverse tipologie di intervento;

b) quali sono i risultati del processo di riordino delle Ater in termini di contenimento dei costi di gestione e come il patrimonio di edilizia residenziale pubblica si è evoluto in termini di consistenza, distribuzione territoriale e grado di utilizzo rispetto alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge;

c) quali sono le modalità di attuazione degli interventi di sostegno alle locazioni da parte dei Comuni e quali sono le eventuali criticità riscontrate;

d) il numero delle domande presentate allo Sportello risposta casa e la soddisfazione del fabbisogno abitativo, mediante il raccordo tra domanda e offerta.

La Relazione che l'Assessore presenta si sviluppa richiamando dapprima le intervenute modifiche legislative – comprese quelle che nell'ultimo anno hanno apportato novità sostanziali come la riforma degli organi delle Ater attuata con la LR 14/2019 – e regolamentari riferite alle diverse azioni previste per l'attuazione degli interventi in materia di politiche abitative, proseguendo in una analisi degli organismi istituiti (Tavoli territoriali, Commissione regionale per le politiche abitative, Sportelli risposte casa) e dello stato di attuazione delle suddette azioni (convenzionata, agevolata, sostegno alle locazioni, contrasto alla morosità incolpevole, garanzie, social-housing, autorecupero, coabitare sociale e forme innovative) concludendo, con un maggior dettaglio di dati con riferimento all'edilizia sovvenzionata come espressamente previsto dall'art. 52 suddetto. Il tutto valutato nel periodo compreso tra fine 2016 –il primo Piano annuale di riparto delle risorse infatti è del 2.12.2016 – al 31.12.2019.

L'Assessore nel precisare che tale Relazione già dimostra che alcune delle modifiche normative introdotte da questa Giunta regionale hanno consentito di rendere più efficace e incisiva l'azione della Regione in materia di politiche abitative, chiede alla Giunta regionale di farla propria e di trasmetterla al Consiglio regionale, come richiede la legge, affinché su essa ci sia l'espressione valutativa i cui esiti saranno propedeutici alla prossima adozione del Programma regionale delle politiche abitative, da adottare per il triennio 2020-2021, e il conseguente successivo Piano annuale 2020 di ripartizione delle risorse finanziarie disponibili.

La Giunta unanime concorda.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
Direzione centrale infrastrutture e territorio	
Servizio edilizia	edilizia@regione.fvg.it territorio@certregione.fvg.it tel. + 39 040 377 4715 I – Trieste, via Carducci, 6

RELAZIONE TRIENNALE
sullo stato di realizzazione degli interventi previsti
dal Programma regionale delle politiche abitative e
dai Piani annuali di attuazione
(L.R. 1/2016, art. 54, c. 2)

Dicembre 2019

Indice

1.	Stato di attuazione della Legge regionale 19 febbraio 2016 n. 1	
1.1	Tavoli territoriali per le politiche abitative (art. 8) e Commissione regionale per le politiche abitative (art. 5)	pag. 2
1.2	Sportello risposta casa (art. 7)	pag. 3
1.3	Attuazione delle disposizioni della legge regionale 1/2016 e modifiche intervenute	pag. 5
	1.3.1 Regolamenti	
	1.3.2 Intervenute modifiche normative	
2.	Stato di realizzazione delle azioni previste dall'articolo 15	
2.1	Edilizia convenzionata (art. 17)	pag. 8
2.2	Edilizia agevolata (art. 18)	pag. 10
2.3	Sostegno alla locazione (art. 19)	pag.11
	a) Incentivi ai conduttori nel pagamento del canone	pag.12
	b) Incentivi per incremento di alloggi in locazione	pag.15
2.4	Contrasto alla morosità incolpevole (art. 20)	pag.18
2.5	Garanzie (art. 21)	pag.21
2.6	Social housing (art. 22)	pag.23
2.7	Autorecupero (art. 24)	pag.27
2.8	Coabitare sociale (art. 25)	pag.28
2.9	Forme innovative (art. 26)	pag.30
3.	Edilizia sovvenzionata (articolo 16) e processo di riordino delle Ater	
3.1	Stato della domanda di edilizia sovvenzionata	pag.33
3.2	Fonti di finanziamento	pag.34
3.3	Processo di riordino delle Ater: costi di gestione ed evoluzione del patrimonio ERP	pag.35
3.4	Piano di convergenza	pag.39
3.5	Conclusioni	pag.39

1 Stato di attuazione della Legge Regionale 19 febbraio 2016 n. 1

1.1 Tavoli territoriali per le politiche abitative (articolo 8) e Commissione regionale per le politiche abitative (articolo 5)

La legge regionale del 19 febbraio 2016, n. 1 "Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater" ha introdotto diversi elementi di novità, tra cui i Tavoli territoriali per le politiche abitative (articolo 8), allo scopo di riscontrare le necessità abitative emergenti sul territorio regionale, con riguardo a quelle che i diversi territori esprimono in ragione delle loro peculiari caratteristiche socio-demografiche, economiche e urbanistiche.

I Tavoli territoriali per le politiche abitative sono stati istituiti presso le Unioni territoriali intercomunali e, nelle more dell'efficacia del trasferimento di funzioni a tali Unioni, la funzione è stata esercitata congiuntamente dai Comuni compresi nel perimetro di competenza di ciascuna Unione (articolo 51, c.5).

Nello specifico, i Tavoli sono uno strumento di raccordo tra i soggetti (Amministrazioni Comunali, Servizi sociali dei Comuni, Azienda sanitaria territoriale, Ater, Organizzazioni sindacali, Stati generali delle costruzioni del FVG, realtà associative del terzo settore e del privato sociale) che, a diverso titolo, si occupano di casa in uno stesso territorio.

Per il territorio di competenza, i Tavoli svolgono funzioni consultive di area vasta e intervengono nel processo di definizione delle politiche abitative promosso dalla Regione, anche quale organismo di supporto all'attività della Commissione regionale per le politiche socio-abitative prevista dall'articolo 5 della legge regionale in argomento. Commissione istituita con l'articolo 5 della legge regionale quale organismo consultivo in materia di politiche abitative della Regione e degli Enti locali.

La Commissione è composta: dall'Assessore regionale competente in materia di edilizia che la convoca e la presiede, dall'Assessore regionale competente in materia di salute e politiche sociali, dal Direttore centrale competente in materia di edilizia, dal Direttore centrale competente in materia di salute e politiche sociali, dai Presidenti dei Consigli di amministrazione delle Ater, dai Sindaci dei Comuni ove hanno sede le Ater della Regione e, infine, da cinque rappresentanti delle Unioni territoriali intercomunali indicati dal Consiglio delle autonomie locali in modo da garantire la rappresentanza del territorio di ciascuna Ater. Ai lavori della Commissione, su iniziativa dei suoi componenti, possono partecipare portatori di interesse in materia di politiche abitative, o altro settore, il cui contributo sia ritenuto utile ai fini della valutazione degli interventi, avuto riguardo alla tipologia degli stessi.

La Commissione è stata nominata con D.P.Reg. n. 103 di data 8.5.2017 ed è stata convocata dalla Regione ad ogni previsione di proposta dei Programmi triennali affinché formulasse proposte di intervento e indicazioni di priorità in materia di politiche socio-abitative, tenuto conto delle determinazioni assunte dai Tavoli territoriali.

Tra i compiti dei Tavoli, infatti, è prevista la presentazione alla Giunta Regionale di proposte di intervento riguardanti le necessità abitative emergenti sul territorio, per il tramite come suddetto della Commissione regionale per le politiche socio-abitative. Tali proposte di intervento vengono presentate dagli operatori ad ogni singolo Tavolo che le valuta e le approva attribuendo loro un ordine di priorità, valorizzando in tal modo le iniziative ritenute di maggior importanza per la popolazione di quello specifico territorio.

I Tavoli hanno espresso un coordinatore, tra i partecipanti, che ha il compito di curarne l'organizzazione, senza compenso. Attualmente i coordinatori dei 18 Tavoli territoriali sono:

<i>Tavolo territoriale</i>	<i>Coordinatore</i>	<i>Incarico</i>
1 Giuliano	Grilli Carlo	Assessore Comune di Trieste
2 Carso Isonzo Adriatico	Cisint Anna Maria	Sindaco Comune di Monfalcone
3 Collio-Alto Isonzo	Romano Silvana	Assessore Comune di Gorizia
4 Canal del Ferro-Val Canale	Pascutti Daniele	Assessore Comune di Resia
5 Gemonese	Revelant Roberto	Sindaco Comune di Gemona
6 Carnia	Giatti Domenico	Sindaco Comune di Villa Santina
7 Friuli Centrale	Barillari Giovanni	Assessore Comune di Udine
8 Torre	Castenetto Giuliano	Sindaco Comune di Povoletto
9 Medio Friuli	Venir Annalisa	Assessore Comune di Basiliano
10 Collinare	Di Stefano Enrico	Assessore Comune di Moruzzo
11 Natisone	Snidaro Gessica	Assessore Comune di San Pietro al Natisone
12 Riviera Bassa Friulana	Bazzo Loris	Sindaco Comune di Carlino
13 Agro Aquileiese	Tiussi Cristiano	Sindaco Comune di Bagnaria Arsa
14 Tagliamento	Clarotto Lavinia	Sindaco Comune di Casarsa della Delizia
15 Valli e Dolomiti Friulane	Gaspardo Andrea	Assessore Comune di Maniago
16 Livinza-Cansiglio-Cavallo	De Marco Zompit Ilario	Sindaco Comune di Aviano
17 Sile e Meduna	Innocente Roberto	Assessore Comune di Azzano Decimo
18 Noncello	Papais Francesca	Sindaco Comune di Zoppola

Grazie al lavoro svolto dai Tavoli, e di quanto sintetizzato e rappresentato dalla Commissione regionale per le politiche abitative, la Giunta regionale a seguire del Piano annuale 2016 - adottato con deliberazione 2319 del 2.12.2016 - che ha sostenuto con il Fondo istituito dalla legge regionale 1/2016 unicamente le iniziative proposte ai Tavoli dalle Ater e dai Comuni - con deliberazione 1952 del 13.10.2017 ha approvato il primo Programma triennale (previsto dall'articolo 4 della legge regionale 1/2016) relativo al triennio 2017-2019, programma di coordinamento delle azioni regionali a sostegno delle politiche abitative.

Per l'attuazione di tale Programma la Giunta regionale ha stabilito che i successivi Piani annuali (previsti anch'essi dall'articolo 4 sopra citato) avrebbero tenuto conto delle iniziative già finanziate, al fine di equilibrare e raccordare le azioni già programmate con il Piano annuale 2016, e delle risultanze emerse di anno in anno dai Tavoli territoriali alle quali accompagnare un sostegno economico, anche a favore di quelle azioni di immediata fattibilità e di maggior richiesta al fine di assicurare la più pronta possibile risposta casa.

In attuazione di quanto sopra la Giunta regionale in questi anni ha adottato tre piani annuali con deliberazioni, rispettivamente, n. 1953 del 13.10.2017, n. 343 del 3.2.2018 e n. 999 del 17.6.2019 i cui riparti hanno sostenuto diversi canali agevolativi come di seguito verrà esposto.

1.2 Sportello risposta casa (articolo 7)

Cos'è

Lo Sportello risposta casa (SRC), previsto dall'articolo 7 della legge regionale 1/2016, è attivo sul territorio regionale come funzione delle Unioni Territoriali Intercomunali ovvero funzione congiunta dei Comuni e ha il compito di orientare e accompagnare i cittadini nella ricerca di un'abitazione, raccogliendo i dati in relazione alle loro esigenze abitative e acquisendo, dal lato dell'offerta, i dati relativi alla disponibilità di alloggi.

Allo Sportello, individuato dal Tavolo territoriale sulla base delle esigenze locali, il cittadino può rivolgersi anche per ricevere le prime informazioni generali sulle agevolazioni e sui contributi a sostegno dell'abitare messi a disposizione dalla Regione. Lo Sportello non accoglie le domande di contributo, che continuano a essere presentate con le modalità previste dai singoli canali di finanziamento.

Alcuni Tavoli territoriali hanno deciso di attivare più sedi dello Sportello all'interno dei rispettivi territori. Le sedi dello Sportello risposta casa, suddivise per Tavolo territoriale, sono attualmente le seguenti:

<i>Tavolo territoriale</i>	<i>Sportello risposta casa (sedi)</i>
<i>1 Giuliano</i>	<i>Trieste</i>
<i>2 Carso Isonzo Adriatico</i>	<i>Monfalcone</i>
<i>3 Collio-Alto Isonzo</i>	<i>Gorizia</i>
<i>4 Canal del Ferro-Val Canale</i>	<i>Pontebba</i>
<i>5 Gemonese</i>	<i>Gemona del Friuli</i>
<i>6 Carnia</i>	<i>Tolmezzo; Villa Santina</i>
<i>8 Torre</i>	<i>Tarcento</i>
<i>9 Medio Friuli</i>	<i>Basiliano</i>
<i>10 Collinare</i>	<i>Fagagna; San Daniele del Friuli</i>
<i>11 Natisone</i>	<i>Manzano; Cividale del Friuli</i>
<i>13 Agro Aquileiese</i>	<i>Cervignano del Friuli; Palmanova</i>
<i>14 Tagliamento</i>	<i>Casarsa della Delizia; Spilimbergo</i>
<i>15 Valli e Dolomiti Friulane</i>	<i>Maniago</i>
<i>16 Livenza-Cansiglio-Cavallo</i>	<i>Pordenone</i>
<i>17 Sile e Meduna</i>	<i>Pordenone</i>
<i>18 Noncello</i>	<i>Pordenone</i>

Per chi

Lo Sportello risposta casa è una componente del sistema previsto dalla riforma organica delle politiche abitative della Regione FVG, attraverso la legge regionale 1/2016, e ha il ruolo di collettore delle informazioni e delle opportunità che pervengono dai diversi strumenti previsti dalla riforma stessa attraverso specifici regolamenti.

I cittadini che si rivolgono allo Sportello risposta casa per segnalare le loro specifiche esigenze di residenzialità possono diventare destinatari di diversi strumenti di sostegno all'abitare, come per esempio di iniziative di coabitare sociale e di forme innovative (D.P.Reg. 22.09.2017, n.210/Pres., art.4).

Allo stesso tempo, lo SRC è luogo anche di raccolta dei dati relativi agli alloggi disponibili, come per esempio per quelli di edilizia convenzionata in cui il soggetto attuatore dell'intervento rende disponibile copia dello specifico avviso necessario ai fini dell'acquisizione dei dati relativi alla disponibilità di alloggi, oltre che per l'individuazione degli acquirenti e dei locatari (D.P.Reg. 28.03.2017, n.70/Pres., art. 20).

Allo Sportello, inoltre, si possono rivolgere i proprietari che mettono a disposizione per la prima volta un alloggio, sfitto da almeno due anni, a locatari meno abbienti (ricevendo in cambio un contributo regionale), nonché coloro che possono diventare inquilini di tali alloggi (D.P.Reg. 27.03.2018, n.87/Pres., art.3).

Stato di attuazione

Nei primi due anni di attività (le prime sedi degli Sportelli sono state aperte a febbraio 2017) lo Sportello risposta casa ha registrato 579 accessi sul territorio regionale, svolgendo un ruolo prevalentemente informativo in relazione ai vari strumenti previsti dalla nuova legge regionale 1/2016 e, in particolar modo, al rinnovato contributo di edilizia agevolata a favore dei privati cittadini per la realizzazione delle iniziative allora previste; il recupero e l'acquisto con contestuale recupero della prima casa.

Tabella 1: Accessi allo Sportello risposta casa per tipologia di richiesta

Richiesta di sostegno economico (*)	409
Richiesta di casa + sostegno economico	98
Richiesta di casa per tipologia di alloggio	72
Totale accessi	579

1.3 Attuazione delle disposizioni della legge regionale 1/2016 e modifiche intervenute

1.3.1 Regolamenti

Al fine di dettare le discipline per la corretta esecuzione e l'effettiva applicazione delle disposizioni la legge regionale 1/2016, prevede l'emanazione di appositi regolamenti.

Attraverso i regolamenti sono altresì previsti anche schemi-tipo di accordi vincolanti per alcune tipologie di azioni.

In prima attuazione delle disposizioni di legge sono stati emanati i seguenti strumenti operativi:

- D.P.Reg. 13 luglio 2016, n. 144/Pres.
Regolamento di esecuzione per la disciplina degli incentivi di **edilizia agevolata** a favore dei privati cittadini, a sostegno dell'acquisizione o del recupero di alloggi da destinare a prima casa di abitazione di cui all'articolo 18 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1.
- D.P.Reg. 26 ottobre 2016, n. 208/Pres.
Regolamento di esecuzione per la disciplina delle modalità di gestione degli alloggi di **edilizia sovvenzionata** gestiti dalle Ater regionali, dei finanziamenti a favore delle Ater stesse a sostegno della costruzione, dell'acquisto e del recupero degli alloggi e del finanziamento del Fondo Sociale di cui agli articoli 16 e 44 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1.
- D.P.Reg. 28 marzo 2017, n. 70/Pres.
Regolamento di esecuzione per la disciplina delle iniziative di costruzione, acquisto e recupero di immobili finalizzate alla realizzazione di alloggi da destinare alla vendita, all'assegnazione e alla locazione in regime di **edilizia convenzionata** e degli incentivi destinati alle Ater, agli acquirenti e agli assegnatari, di cui all'articolo 17 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1.
- D.P.Reg. 22 settembre 2017, n. 210/Pres.
Regolamento di esecuzione per il sostegno delle **iniziative di auto-recupero** di cui all'articolo 24, **di coabitare sociale** di cui all'articolo 25 e **delle forme innovative** di cui all'articolo 26 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1.
- D.P.Reg. 27 marzo 2018, n. 087/Pres.
Regolamento di esecuzione per la disciplina degli **incentivi per i soggetti privati che mettono a disposizione alloggi ai locatari meno abbienti e per i Comuni che per tali iniziative abbattano i tributi**, di cui all'articolo 19 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1.

Le prossime azioni che si intende disciplinare sono quelle previste dagli articoli 19 comma 1 (sostegno ai canoni pagati per le locazioni private) e 23 (installazione e adeguamento ascensori) della legge regionale, quest'ultima azione modificata con l'articolo 69 della LR 9/2019 che ha introdotto l'adeguamento. La prima consentirà anche di revisionare il canale contributivo dopo quindici anni di applicazione ai sensi della previgente LR 6/2003, sia nelle procedure sia in alcune condizioni da richiedere in capo ai beneficiari, fermo restando le vincolanti disposizioni nazionali in materia; la seconda invece sarà di nuova istituzione, e vedrà

la luce a conclusione della raccolta delle istanze del territorio, giunte sia dai privati cittadini sia dai Tavoli territoriali.

1.3.2. Intervenute modifiche normative

Successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 1/2016, anche per quanto emerso in questi primi anni nella gestione dei diversi canali agevolativi, sono state apportate alcune modifiche alle disposizioni sia di legge sia di regolamento che qui di seguito si sintetizzano:

- Previsione di nuovi requisiti per i richiedenti, introdotti con la legge regionale n. 24 del 6 novembre 2018:
 - è stato alzato il requisito minimo di residenza nel territorio da due a cinque anni, anche non consecutivi, negli ultimi otto, fatti salvi il settore a sostegno alle locazioni e il settore dell'edilizia sovvenzionata per i quali si è mantenuto il previgente requisito biennale;
 - è stato introdotto il requisito di non condanna per il reato di invasione di terreni o edifici di cui all'articolo 633 del codice penale;
 - è stata introdotta la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica per gli autori di delitti di violenza domestica;
 - è stata introdotta una modalità di dimostrazione del possesso del requisito di non proprietà di alloggi nei Paesi di origine e provenienza, per alcune azioni, in capo ai cittadini non UE in adeguamento alle facoltà agli stessi consentite dalla legislazione nazionale;
- A seguito della nuova modalità di calcolo dei canoni di locazione per l'edilizia sovvenzionata basato sull'ISEE è stata prevista per il periodo 2018, 2019, 2020 e 2021 una rimodulazione degli stessi per gli assegnatari unici occupanti degli alloggi;
- Introduzione di ulteriori iniziative finanziabili per l'edilizia agevolata con la legge regionale n. 6 del 29 aprile 2019, e nello specifico il solo "acquisto" e la "nuova costruzione", da declinarsi successivamente con modifiche regolamentari;
- Riordino delle Ater con la legge regionale n. 14 del 6 agosto 2019 introducendo, principalmente, i Consigli di Amministrazione quali organi di vertice;
- Revisione di previsioni regolamentari per alcune delle azioni tra le quali:
 - la modifica del valore soglia dell'indicatore ISEE e di alcuni valori dei contributi riconoscibili per le azioni dell'edilizia agevolata e convenzionata;
 - sostegno alle imprese edilizie in caso di carenza di domanda per gli alloggi realizzati in edilizia convenzionata consentendo di anticipare la vendita al libero mercato;
 - semplificazione della procedura per il subentro nel contributo in caso di separazione personale dei beneficiari;
 - inserimento nell'edilizia agevolata tra gli interventi di risparmio energetico la "sostituzione dei serramenti esterni";
 - riscrittura di alcuni dispositivi per una maggior chiarezza ed efficacia delle diverse azioni interessate (per l'edilizia agevolata la diversa ammissione a contributo solo in base all'ordine cronologico di presentazione delle domande e non in base al tipo di iniziativa prescelto, l'aumento da due a tre anni del termine entro il quale i cittadini devono concludere i lavori edilizi di recupero in omogeneità ai tempi massimi consentiti per le nuove costruzioni).

2. Stato di realizzazione delle azioni previste dall'articolo 15

2.1 Edilizia Convenzionata (articolo 17)

Cos'è

Con l'articolo 17 della legge regionale e, in particolare, con il relativo regolamento di attuazione emanato con il decreto del Presidente della Regione 28 marzo 2017, n. 070/Pres anche il settore dell'edilizia convenzionata, storico filone che ha avuto grande sviluppo negli anni '80 e '90 del secolo scorso, è stato oggetto di importanti modifiche e aggiornamenti.

Con questa azione la Regione intende risvegliare l'interesse verso le iniziative di recupero, costruzione e, solo per le ATER, acquisto di alloggi da destinare alla vendita, all'assegnazione e alla locazione (anche con patto di futura vendita) ai cittadini; alloggi realizzati sulla base di apposite convenzioni.

Tali convenzioni sono l'atto fondamentale che regola i rapporti tra il Comune e i soggetti attuatori (ATER, cooperative edilizie, imprese di costruzione, Aziende pubbliche di servizi alla persona, enti privati senza scopo di lucro che realizzano interventi di edilizia residenziale), con particolare riguardo alle modalità di determinazione dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione e assegnazione degli alloggi, alle loro caratteristiche tipologiche, alle modalità di individuazione dei destinatari finali e ai loro requisiti nonché agli obblighi e vincoli posti in capo ai soggetti attuatori e, in quanto successori o aventi causa, ai destinatari finali stessi.

Rispetto ai precedenti testi normativi, con il regolamento di attuazione si è inteso dare un quadro generale aggiornato di regole per la realizzazione delle iniziative edilizie, prevedendo inoltre due differenti canali contributivi, uno destinato alle ATER, per la realizzazione di alloggi da porre in locazione a canoni calmierati, e l'altro destinato agli acquirenti degli alloggi in possesso di determinati requisiti.

I contributi a favore delle ATER sono pari al 50% del costo dell'opera, con un limite standard oscillante tra i 50.000 e i 70.000 euro per alloggio, mentre quelli destinati ai futuri acquirenti sono pari al 30% del prezzo di cessione dell'alloggio, con un limite base compreso tra 20.000 e 25.000 euro, in funzione dell'intervento edilizio; con l'applicazione di tutte le maggiorazioni possibili, il contributo massimo erogabile agli acquirenti può raggiungere la soglia massima di 32.750 euro.

Gli incentivi per gli acquirenti degli alloggi altresì non sono più erogati in forma pluriennale bensì in unica soluzione e sono differenziati per tipologia d'intervento, privilegiando il recupero degli immobili esistenti e prevedendo ulteriori maggiorazioni per le iniziative realizzate in Comuni interamente montani o all'interno delle zone omogenee A e B0 (centri storici), nonché per gli interventi di recupero con il raggiungimento di una prestazione energetica pari alla classe B o di miglioramento sismico pari ad almeno due classi di rischio.

Per chi

I soggetti attuatori sono le Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER), le Aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP), le cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa, le imprese di costruzione qualificate nella categoria OG-1 (certificazione di qualità per le imprese edili) e gli enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.

L'offerta degli alloggi alla cittadinanza avviene mediante avviso pubblicato all'albo del Comune, presso gli Sportelli risposta casa e i siti web dei soggetti attuatori, ad esclusione delle abitazioni realizzate dalle cooperative edilizie che assegnano gli alloggi direttamente ai propri soci.

La legge regionale 1/2016, sia per la convenzionata ma anche per l'agevolata, ha operato in modo che il nuovo canale contributivo valuti l'effettiva potenzialità economica dei richiedenti il contributo, e a tal fine tra i requisiti soggettivi richiesti è stato previsto solo un valore soglia economico riferito all'ISEE (indicatore situazione economica equivalente).

Gli alloggi possono essere attribuiti a cittadini italiani, di Stati dell'Unione europea o extracomunitari titolari di permesso di soggiorno, in possesso di determinati requisiti (uguali a quelli dell'edilizia agevolata, limite ISEE maggiore) sommariamente riassumibili nell'essere residenti in Regione da almeno cinque anni negli ultimi otto, non possedere altri alloggi (salvo specifiche deroghe) né aver beneficiato di analoghi incentivi nell'ultimo decennio e possedere un indicatore ISEE non superiore a 40.000 euro; qualora tali soggetti acquisiscano gli alloggi in proprietà possono altresì richiedere un contributo ma in tal caso viene chiesto loro un valore ISEE non superiore a 33.000,00 euro.

Particolare attenzione è stata posta per i soggetti in condizione di debolezza sociale o economica che possono beneficiare di una priorità nell'assegnazione degli alloggi locati dalle ATER oppure di una maggiorazione contributiva per l'acquisizione in proprietà.

Stato di attuazione

La previgente legge regionale 75/1982 ha consentito di finanziare alcune centinaia di interventi di edilizia convenzionata realizzando fino al 2004 decine di migliaia di alloggi, anno nel quale la disciplina contributiva è stata sostituita dal regolamento di attuazione della legge regionale 6/2003.

La legge regionale del 1982 prevedeva varie tipologie di incentivo, sotto forma di contributi su mutuo bancario o di anticipazione (finanziamenti a tasso agevolato erogati dalla stessa Regione), che consentivano anche il prefinanziamento dei soggetti attuatori in corso d'opera. Nonostante il tempo trascorso, alla luce della durata prevalentemente ventennale di tali incentivi (ma anche trentacinquennale per alcune cooperative), più di un migliaio di rapporti contributivi sono ancora in corso, con relativa attività di gestione amministrativa delle variazioni (estinzioni e rinegoziazioni dei mutui, recupero per mancato pagamento delle rate, alienazione degli alloggi, separazioni personali e decessi, etc).

Viceversa, i contributi previsti dalla successiva legge regionale 6/2003 hanno incontrato scarso interesse da parte di imprese (8 domande) e cooperative (1 sola domanda), e soltanto le ATER hanno realizzato un numero interessante di interventi (16) negli oltre dieci anni di vigenza della norma. Il basso interesse fu conseguenza di vari fattori tra i quali sicuramente spicca l'impossibilità sopravvenuta di poter agire come prefinanziamento per i soggetti attuatori e un calo nella domanda rispetto al boom edilizio degli anni '80 del secolo scorso, ma anche in conseguenza della diminuzione delle risorse disponibili nei bilanci della Regione che hanno portato a prevedere un'unica forma contributiva (contributo decennale calcolato in percentuale sul prezzo entro determinati valori limite).

Con la riforma del settore introdotta dalla legge regionale 1/2016, disciplinata avendo attenzione alle richieste dei territori e dei relativi portatori di interesse, si è riscontrato un rinnovato interesse da parte del mondo delle costruzioni (nel triennio trascorso i Tavoli territoriali hanno esaminato alcune decine di progetti), anche se – per la natura intrinseca del meccanismo convenzionale – i tempi di predisposizione delle convenzioni e di realizzazione degli interventi edilizi sono inevitabilmente lunghi.

Va infatti ricordato che se le ATER possono richiedere i contributi prima di dare inizio ai lavori, gli aspiranti acquirenti devono presentare domanda di acquisto all'impresa sulla base di un avviso di vendita pubblicato a conclusione del grezzo (quindi a lavori avanzati) e inoltrare la domanda di contributo dopo la successiva verifica del possesso dei requisiti.

Sulla base di queste tempistiche, il piano annuale 2017 ha quindi sostenuto le iniziative avviate dalle ATER rinviando alla pianificazione 2018 quelle realizzate dagli altri soggetti attuatori, in considerazione del fatto

che i destinatari degli alloggi sono per l'appunto individuabili solo in una fase realizzativa più avanzata. Nel 2017 è stato così previsto uno stanziamento per le ATER di complessivi 1.500.000 euro e nel 2018 uno stanziamento di ulteriori 1.300.000 euro a favore delle ATER, che hanno coperto finanziariamente le domande pervenute. Relativamente agli acquirenti privati nel 2018 sono state coperte finanziariamente con i fondi ripartiti dal Piano annuale le 4 domande presentate per complessivi euro 123.500,00.

Con il Piano annuale 2019 che ha stanziato per il 2019 1.000.000,00 di euro è stato possibile finanziare ulteriori 24 domande per complessivi 657.500,00 euro; risultano altresì giacenti ulteriori 4 domande pervenute però nel mese di dicembre 2019 ad intervenuta chiusura dell'esercizio finanziario 2019, queste domande saranno finanziate con i fondi che la Giunta regionale stanzierà con il Piano annuale 2020.

Per le quattro convenzioni già stipulate, i cui alloggi sono in fase di vendita, si attende la presentazione di una quarantina di ulteriori domande, mentre dal lavoro dei Tavoli territoriali è emerso l'interesse di vari operatori per il prossimo avvio di ulteriori sette convenzioni.

2.2 Edilizia agevolata (articolo 18)

Cos'è

Con l'articolo 18 della legge regionale 1/2016 e, in particolare, con il relativo regolamento di attuazione emanato con il decreto del Presidente della Regione 13 luglio 2016, n. 0144/Pres anche il settore dell'edilizia agevolata, storico filone che ha avuto sempre grande interesse da parte dei cittadini, è stato oggetto di importanti modifiche e aggiornamenti.

Con questa azione la Regione promuove l'acquisizione in proprietà della prima casa da parte dei cittadini ma a differenza delle previgenti discipline ha avviato il canale contributivo limitando il consumo di suolo e incentivando maggiormente le iniziative che prevedevano una sostanziale riqualificazione del patrimonio immobiliare, oltre a rivedere la disciplina nell'ottica di un'azione amministrativa più celere.

È stata invece mantenuta uguale, anche con la legge regionale 1/2016, la procedura a sportello che agisce seguendo l'ordine cronologico di presentazione delle domande, in quanto consente ai cittadini, nelle more della copertura finanziaria, di procedere comunque con la realizzazione delle iniziative evitando così il rischio di falsare il mercato in prossimità dell'uscita di eventuali bandi, tenendo presente peraltro che l'erogazione del contributo avviene solo a rendicontazione dell'iniziativa.

Il canale contributivo è gestito da Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa nel mentre le domande sono presentate attualmente presso i 367 sportelli delle 16 Banche convenzionate. Per tale attività alle Banche è riconosciuto un corrispettivo omnicomprendivo pari a euro 50,00 per domanda, corrispettivo che in questi anni di attività è costato alla Regione euro 131.516 (fino al 31.12.2018), iva compresa. Relativamente al costo del corrispettivo da riconoscere annualmente a Banca Mediocredito si precisa che attese le difficoltà istruttorie rilevate nei primi anni di gestione del canale contributivo (specificate nel prosieguo della relazione) fino al 31.12.2018 son stati erogati euro 26.352,00, iva compresa.

Il contributo è erogato in un'unica soluzione e sebbene questo comporta un importante impegno finanziario per la Regione è anche vero che abbatte i costi di gestione amministrativa rispetto ad erogazioni pluriennali, quali quelle previgenti. Il contributo varia in base alle iniziative che il cittadino intende realizzare passando dagli attuali 8.000,00 euro in caso di interventi di manutenzione straordinaria, o a essa equiparati, ai 13.000,00 per le iniziative riguardanti interventi di recupero maggiori alla manutenzione straordinaria e i soli acquisti, ai 15.000,00 per le iniziative di acquisto con contestuale recupero. Importi che nel caso in cui l'iniziativa si realizza in Comuni interamente montani sono rispettivamente di euro 10.500,00, 15.500,00 e 17.500,00. Si ricorda altresì che a tali importi possono

essere aggiunti ulteriori euro 2.500,00 nel caso in cui il richiedente sia in condizione di debolezza sociale o economica espressamente individuata dal Regolamento attuativo.

Si sottolinea infine che il costo del contributo nel valore massimo (contributo base/montano al quale si può aggiungere una maggiorazione per determinate categorie sociali) non supera nel valore attualizzato il vecchio contributo decennale erogato per anni dalla previgente legge regionale 6/2003.

Per chi

I soggetti attuatori sono i privati cittadini e in analogia alla convenzionata anche nell'agevolata i contributi possono essere riconosciuti a cittadini italiani, di Stati dell'Unione europea o extracomunitari titolari di permesso di soggiorno, in possesso di determinati requisiti sommariamente riassumibili nell'essere residenti in Regione, non possedere altri alloggi (salvo specifiche deroghe) né aver beneficiato di analoghi incentivi nell'ultimo decennio e possedere un indicatore ISEE non superiore, attualmente, a euro 30.000,00.

Anche per l'agevolata la legge regionale 1/2016 ha operato in modo che il nuovo canale contributivo valuti l'effettiva potenzialità economica dei richiedenti il contributo, e a tal fine tra i requisiti soggettivi richiesti è stato previsto solo un valore soglia economico riferito all'ISEE (indicatore situazione economica equivalente).

Tale canale contributivo impegna quotidianamente gli uffici regionali comunque interessati da un consistente afflusso di cittadini che sia di persona, allo sportello a ciò dedicato e aperto al pubblico tutte le mattine e da quest'anno anche per una giornata in un pomeriggio, sia via mail, sia telefonicamente, sottopongono varie richieste di informazioni.

Stato di attuazione

Da sempre questo canale agevolativo ha riscontrato un grande interesse nella cittadinanza e anche questa legge regionale, nel solco della previgente legge regionale 6/2003 che ha riconosciuto in quindici anni decine di migliaia di contributi, riscontra già oggi un alto numero di domande presentate.

Difficile risulta a oggi la comparazione tra la nuova e la vecchia disciplina soprattutto per il diverso target economico della popolazione richiesto – si ricorda come suddetto che è stata posta l'attenzione sull'effettiva potenzialità economica data dal valore ISEE del nucleo familiare del richiedente – parametro che peraltro negli anni 2014 e 2015 ha visto nuove regole per il metodo di calcolo.

L'agevolazione è stata inizialmente finalizzata prevalentemente al fine di incentivare la riqualificazione del patrimonio immobiliare del territorio ma tale scelta ha evidenziato grosse criticità per chi abita nei grossi centri abitati dove gli interventi edilizi richiesti sono difficili da realizzare. Per non dimenticare quelle famiglie che per non alta disponibilità economica possono solo acquistare alloggi modesti sui quali non hanno possibilità di operare quelle migliorie di efficientamento.

Si è ritenuto quindi, al fine di eliminare tali disparità, di inserire tra le iniziative finanziabili anche il solo "acquisto" e la "nuova costruzione", operativi da inizio luglio 2019, per sostenere anche chi forse maggiormente merita un sostegno pubblico, atteso che comunque la casa in proprietà, oltre ad essere un principio fondante per la nostra collettività, è sicuramente oggetto di maggior attenzione nella manutenzione da parte del proprietario rispetto ad un alloggio in uso per locazione. Si ricorda peraltro che comunque sussiste il limite massimo di 240 mq. di superficie oltre il quale gli alloggi non possono essere oggetto di contribuzione.

Ad oggi sono in istruttoria tutte le domande presentate fino al 21 marzo 2019 seguendo l'ordine cronologico di presentazione e non avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 14 comma 1 che consentiva

di finanziarie le tipologie di iniziativa con quote diversificate di finanziamento e quindi con tempistiche diversificate.

DGR	Totale domande	Intervallo temporale di presentazione domande	Importo assegnato
2295/22.11.2017	474	19.12.2016 -- 07.06.2017	€ 7.500.000,00
1978/26.10.2018			€ 100.000,00
773/21.3.2018	751	07.06.2017 -- 28.02.2018	€ 12.215.800,00
2178/23.11.2018	342	01.03.2018 -- 07.06.2018	€ 5.566.000,00
2001/22.11.2019	954	08.06.2018 – 21.03.2019	€ 14.580.000,00
Totali	2.521		€ 39.961.800,00

Al 31.12.2018, a conclusione del primo anno di istruttoria, iniziato successivamente alla suddetta prima ammissione a finanziamento del 22.11.2017 e a causa le criticità emerse che di seguito saranno specificate, sono stati erogati euro 155.000,00, Nel 2019 invece sono stati erogati ulteriori euro 5.195.000,00, nel mentre sono state avviate le istruttorie delle ultime 954 domande ammesse a fine 2019. Al 31.12.2019 risultano giacenti privi di copertura finanziaria ulteriori 2.973 domande per una necessità finanziaria di quasi 39,1 milioni di euro.

In questi primi anni di attività istruttoria sulle domande presentate – a fronte di iniziative che comunque dovevano prevedere la realizzazione di interventi edilizi di riqualificazione dell'alloggio – elevato è stato il numero di pratiche per le quali è emersa chiaramente una difficoltà nella realizzazione degli interventi edilizi finanziabili. L'analisi approfondita di tali casistiche ha consentito di rilevare che la difficoltà era altamente riscontrabile tra le domande che interessavano alloggi inseriti nei grossi centri abitati dove critica se non impossibile era la realizzazione di tipologie di interventi rientranti quantomeno nella manutenzione straordinaria, in considerazione della realtà urbanistica che vede gli alloggi inseriti in edifici strutturati.

Per non danneggiare queste famiglie che comunque si sono impegnate nell'acquisto, anche con oneri non indifferenti, è stata sottoposta al Consiglio regionale e da questo approvata una norma (legge regionale 13/2019, articolo 5 commi 4 e 5) che eliminasse la disparità consentendo loro di modificare le iniziative di "acquisto con contestuale recupero" indicate nella domanda originaria in iniziativa di solo "acquisto", comunque nel frattempo inserita tra quelle finanziabili, purché l'alloggio al momento dell'acquisto abbia le caratteristiche di abitabilità/agibilità. Questa facoltà, i cui termini sono scaduti il 31.1.2020, ha interessato 1.987 domande, sulle quasi 3mila presentate, a fronte delle quali sono pervenute 1110 istanze di modifica.

2.3 Sostegno alla locazione (articolo 19)

Con l'articolo 19 della legge la Regione interviene anche a sostegno delle locazioni private prevedendo:

- a) sostegno dei conduttori meno abbienti nel pagamento del canone di locazione di cui all'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), dovuto ai proprietari degli immobili destinati a prima casa, di proprietà pubblica o privata, a esclusione di quelli di edilizia sovvenzionata;
- b) incentivo ai soggetti pubblici o privati che mettono a disposizione alloggi a favore di locatari meno abbienti.

a) - Sostegno dei conduttori meno abbienti nel pagamento del canone di locazione di cui all'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), dovuto ai proprietari degli immobili destinati a prima casa, di proprietà pubblica o privata, a esclusione di quelli di edilizia sovvenzionata.

Cos'è

L'azione è finalizzata all'abbattimento del canone di locazione pagato dal conduttore a reddito medio-basso che accede agli affitti al libero mercato in quanto non dispone di risorse sufficienti ad acquistare un'abitazione o non riesce ad accedere agli alloggi di edilizia sovvenzionata posti in locazione dalle ATER.

Tale canale contributivo, finanziato anch'esso annualmente con i Piani annuali previsti dall'articolo 4, ha a oggi una disciplina che in molte parti ha dovuto recepire i requisiti minimi e le condizioni previste dalla disciplina nazionale di cui alla citata L. 431/1998 che all'articolo 11 ha istituito, presso il Ministero dei Lavori Pubblici (ora Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) il Fondo Nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, le cui risorse affluiscono comunque al Fondo edilizia residenziale unitamente a quelle regionali.

Il Regolamento regionale di attuazione vigente a fronte del quale sono state finanziate le domande presentate per il 2019 è ancora quello approvato con Decreto del Presidente della Regione 27 maggio 2005, n. 0149/Pres.

Il canale contributivo è attuato attraverso i Comuni che mediante appositi bandi fissano i requisiti dei conduttori che possono beneficiare delle provvidenze, requisiti che nel rispetto come suddetto dei parametri indicati nel Decreto Ministeriale del 7 giugno 1999, vengono anche graduati in base alle criticità territoriali, pur nel rispetto del citato DPR n. 149/2005 e s.m.i.

Sulla base dei requisiti oggi vigenti la domanda di contributo va presentata al Comune di attuale residenza da parte del titolare del contratto di locazione, anche per canoni pagati per contratti di locazione di alloggi siti in altri Comuni della Regione.

In esito ai bandi i Comuni raccolgono le domande, ne redigono la graduatoria e rappresentano alla Regione entro il termine perentorio del 31 maggio di ciascun anno il fabbisogno complessivo rappresentato dai cittadini. Sulla base del fabbisogno complessivamente rappresentato è effettuato il riparto e vengono trasferite tra i Comuni le risorse disponibili.

Per chi

Il contributo si traduce nell'abbattimento del canone dovuto dai privati cittadini ai proprietari degli immobili di proprietà sia pubblica sia privata in misura tale da ridurre al nucleo familiare, in base alla relativa condizione economica, il peso del canone pagato. Oltre a fissare una soglia di condizione economica del nucleo familiare di chi chiede il contributo, superata la quale la domanda non è accoglibile, lo Stato, con il DM sopra citato, suddivide le famiglie in due fasce di condizione economica stabilendo per ciascuna di esse una percentuale di canone sulla quale non verrà calcolato il contributo; a condizione economica peggiore, minore sarà la percentuale di franchigia oltre alla quale il contributo potrà essere riconosciuto, e viceversa. Tali incidenze sono quindi individuate come discriminante sia per il calcolo dell'importo del contributo riconoscibile sia per la sua soglia massima concedibile.

Il canale contributivo, in analogia agli altri settori di intervento, consente la domanda a cittadini italiani, di Stati dell'Unione europea o extracomunitari titolari di permesso di soggiorno, in possesso di determinati requisiti sommariamente riassumibili nell'essere residenti da due anni in Regione, essere locatari di un alloggio non incluso nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 con esclusione di quelli di edilizia sovvenzionata, non possedere altri alloggi (salvo specifiche deroghe).

Anche tale canale contributivo prevede una soglia massima di condizione economica oltre alla quale non è ammissibile la domanda di contributo.

A favore dei richiedenti in condizione di debolezza sociale o economica (anziani, giovani coppie, disabili, stato di bisogno o monoreddito, sfrattati, emigrati), nei bandi comunali sono previste maggiorazioni in percentuale del contributo, fino ad un massimo del 25% purché mantengano il contributo annuo entro i valori sogli massima concedibile indicati di 3.100,00 euro e rispettivamente di 2.325,00 euro; in alternativa il limite ISE è innalzato fino ad un massimo del 10%. In tal modo vengono difese le categorie di soggetti che si trovano in situazioni di disagio sociale e/o economico e con elevate soglie di incidenza del canone di locazione sulla situazione economica equivalente seguendo un principio di gradualità.

Stato di attuazione

Come precisato nelle premesse, il canale contributivo di sostegno alle locazioni è finanziato dalle risorse destinate a tal fine dalla Regione e, fino al 2015, dalle risorse ripartite dallo Stato a valere sul Fondo nazionale per le locazioni ai sensi dell'articolo 11 della legge 431/1998. Lo Stato infatti per gli anni 2016, 2017 e 2018 non ha assegnato alcun stanziamento.

Si ricorda al riguardo che il canale agevolativo attribuisce uno stanziamento in quota maggiore da trasferire ai Comuni qualora questi compartecipino con risorse dai propri bilanci destinando al settore importi non inferiori al 10% del fabbisogno - dato dal totale dei contributi massimi concedibili a fronte delle domande loro pervenute nel periodo di vigenza dei bandi - che ogni anno rappresentano alla Regione. La previsione di una possibile quota di compartecipazione degli enti locali ha la finalità di incentivare il Comune al sostegno dei propri cittadini - che così possono ottenere un contributo in percentuale maggiore rispetto ai cittadini degli altri Comuni che non partecipano - ma anche di accrescere gli stanziamenti nazionali destinati alla nostra Regione visto che, in sede di riparto del Fondo nazionale per la L. 431/1998, lo Stato tiene in considerazione oltre ai fondi aggiuntivi stanziati dalle regioni anche quelli del cofinanziamento degli enti locali.

Negli anni 2017 e 2018 il sostegno alle locazioni è quindi stato a totale carico della nostra Regione.

Nel 2019, in base ad una nuova intervenuta disposizione nazionale, è stato possibile trasferire ai Comuni per tali finalità contributive - oltre agli 8 milioni di euro derivati dal Piano annuale 2019 stanziati sul bilancio della nostra Regione - ulteriori euro 422.734,54 quale quota parte del finanziamento non utilizzato dello stanziamento nazionale 2014-2018 per la morosità incolpevole.

La seguente tabella evidenzia il totale delle domande accolte per gli anni 2017, 2018 e 2019 suddivise per le due fasce, la fascia A con l'incidenza più bassa (14%) e fascia B con l'incidenza maggiore (24%).

Anno	Totale domande accolte	N. domande locatari di fascia A (*)	N. domande locatari di fascia B (**)
2017	9.248	8.979	269
2018	9.135	8.826	309
2019	8.901	8.589	312

Nel 2019 lo Stato ha ripreso a finanziare il settore destinando al riparto nazionale tra le regioni 10 milioni di euro, riparto che sulla base di criteri ormai ventennali ha riconosciuto al Friuli Venezia Giulia l'importo di euro 221.658,94. Questa quota è stata trasferita alla nostra Regione il 30.9.2019, quando ormai erano già in pagamento ai cittadini gli stanziamenti regionali e i cofinanziamenti comunali dell'anno, e conseguentemente verranno trasferiti ai Comuni a inizio 2020 unitamente alle disponibilità residuali della morosità incolpevole come si seguito verrà specificato.

La seguente tabella dà evidenza delle risorse complessivamente assegnate al settore negli anni dal 2017 al 2019, con riferimento da una parte alle risorse regionali e dall'altra con riferimento alle risorse comunali; nell'ultima colonna è indicato il numero dei Comuni che hanno partecipato con risorse proprie:

Anno	Risorse regionali	Risorse statali ex morosità incolpevole	Risorse comunali	N. Comuni compartecipanti
2017	8.000.000,00	---	1.152.348,75	54
2018	(*) 7.995.104,00	---	1.138.951,69	51
2019	(*) 7.996.040,00	422.734,54	1.109.317,93	51

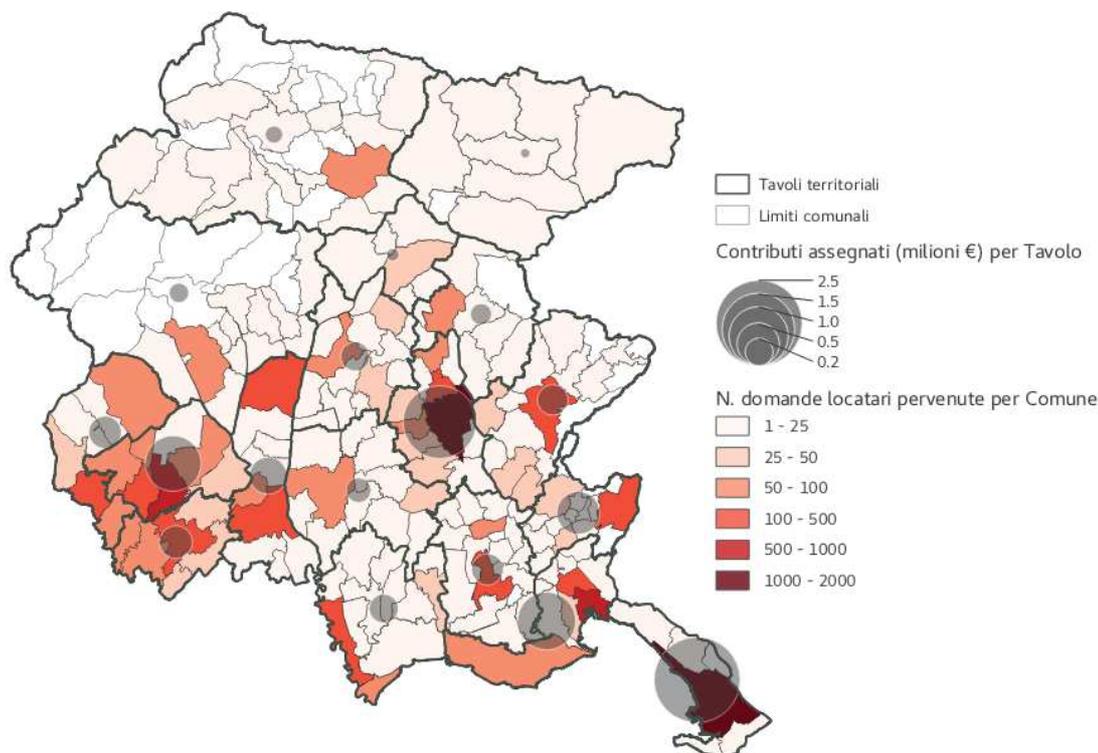
(*) importo residuale dopo il finanziamento delle domande per il canale contributivo b)

La seguente tabella evidenzia invece, relativamente all'intero territorio regionale, il fabbisogno segnalato dai Comuni dal 2017 al 2019 in esito ai bandi emessi per i locatari e alle graduatorie approvate; dà inoltre evidenza delle percentuali di soddisfacimento di tali fabbisogni con riferimento ai Comuni che non hanno partecipato con fondi propri e a quei Comuni che invece hanno partecipato con fondi propri.

Anno	Numero domande	Fabbisogno segnalato	Fondi stanziati dai Comuni	Contributo richiesto alla Regione	Statali	Regionali	Comuni che NON hanno compartecipato	Comuni che hanno partecipato	% Soddifacimento a livello regionale (incremento domande rispetto l'anno precedente)
2017	9.248	24.217.112	1.152.348	23.064.763	0	8.000.000	26,01	45,3	34,68 (+ 2,65)
2018	9.135	23.662.288	1.138.951	22.523.336	0	7.995.104	26,62	46,12	35,50 (- 1,23)
2019	8.901	23.006.410	1.109.317	21.897.092	422.734	7.996.040	28,84	49,92	38,45 (- 2,56)

In relazione alla facoltà consentita dalla Regione nel regolamento attuativo negli ultimi anni i Comuni hanno scelto di erogare gli stanziamenti ricevuti, unitamente alle quote dei loro cofinanziamenti, in modo proporzionale tra tutte le domande ammesse anche se avrebbero potuto seguire l'ordine di graduatoria soddisfacendo integralmente solo le prime domande ammesse fino a concorrenza dei fondi.

Mappa 1 - Dislocazione degli interventi e degli impegni di spesa ripartiti per Tavoli territoriali e numero di domande di sostegno negli affitti per Comune pervenute nel 2019.



b) - Incentivo ai soggetti pubblici o privati che mettono a disposizione alloggi a favore di locatari meno abbienti.

Cos'è

Con l'articolo 19 della legge regionale 1/2016 e, in particolare, con il relativo regolamento di attuazione emanato con il decreto del Presidente della Regione 27 marzo 2018, n. 087/Pres. la Regione ha rivisitato un canale agevolativo previgente finalizzato a incrementare il numero degli alloggi da rendere disponibili sul mercato delle locazioni, ricercando gli alloggi oggi sfitti soprattutto per timori e incertezze dei proprietari.

Questa azione, a differenza del sostegno alle locazioni di cui alla precedente lettera a), ha visto l'approvazione del nuovo regolamento di attuazione con sostanziali modifiche per la poca efficacia del precedente che, tra l'altro, consentiva la presentazione delle domande solo nel periodo di apertura dei bandi emanati dai Comuni per i contributi a sostegno dei canoni pagati.

Ci si avvale ancora della consolidata e valida esperienza dei Comuni ai quali viene anche richiesto di "collaborare" con la riduzione dei tributi per tali proprietari, riduzione di cui però è prevista la restituzione in quota da parte della Regione.

Il canale contributivo è quindi "duplice" in quanto prevede:

- contributi ai cittadini che mettono a disposizione alloggi di loro proprietà sfitti da due anni a favore di locatari meno abbienti;
- rimborsi ai Comuni che a fronte di tali iniziative abbattano ai proprietari suddetti i tributi dagli stessi dovuti per l'Imposta municipale propria, I.M.U..

Nello specifico viene riconosciuto un contributo di euro 3.500,00 per alloggi che vengono locati con contratti stipulati sulla base degli accordi territoriali di recente previsione (3 + 2), e di euro 2.500,00 per alloggi che vengono locati con contratti quadriennali (4 + 4). La locazione deve essere coperta da stipula di apposita polizza assicurativa di durata pari a quella del contratto a copertura degli eventuali danni provocati all'alloggio medesimo.

A tali importi possono essere aggiunti ulteriori massimi euro 2.500,00 qualora sull'alloggio il proprietario debba intervenire, in un intervallo temporale da non più di 6 mesi alla data di presentazione della domanda ovvero entro i successivi 4 mesi, con interventi edilizi per renderlo affittabile. L'importo della maggiorazione non può comunque superare la spesa per il costo dei lavori sostenuta e rimasta effettivamente a carico del proprietario.

Per chi

b1) Incentivi ai cittadini proprietari

La domanda può essere presentata durante tutto l'anno con procedimento a sportello rivolgendosi ai Comuni ove gli alloggi sono ubicati.

Il contributo è riconosciuto ad avvenuta dimostrazione di aver stipulato, successivamente alla presentazione della domanda, un contratto di locazione con un locatario che la legge richiede sia meno abbiente (in possesso di ISEE non inferiore a euro 12.000,00 e non superiore a 20.000,00).

Il canale contributivo, in analogia agli altri settori di intervento, consente la domanda a cittadini italiani, di Stati dell'Unione europea o extracomunitari titolari di permesso di soggiorno, in possesso di determinati requisiti sommariamente riassumibili nell'essere residenti da due cinque anni anche non continuativi, con riferimento agli ultimi otto anni in Regione, essere proprietari dell'alloggio oggetto dell'iniziativa, non aver beneficiato nei dieci anni precedenti di sovvenzioni, finanziamenti, agevolazioni o contributi per l'acquisto o il recupero dell'alloggio oggetto dell'iniziativa, non aver riportato nei dieci anni precedenti condanne in via definitiva per il reato di invasione di terreni o edifici di cui all'articolo 633 del codice penale.

Ai proprietari vengono posti degli obblighi (pena la decadenza dal contributo e la restituzione degli importi percepiti) quali quello di non alienare l'alloggio e mantenere la destinazione locativa dello stesso per un periodo di cinque anni dalla data di stipula del primo contratto di locazione.

b2) Incentivi ai Comuni

In sinergia ai contributi previsti a favore dei proprietari finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi in locazione, con questo Regolamento si introduce una novità a sostegno ulteriore dei proprietari per i quali si chiede ai Comuni di agire in sinergia con la Regione. Viene infatti proposto ai Comuni di ridurre del 50% i tributi dell'Imposta municipale propria, di seguito IMU, con riferimento agli anni di durata del primo contratto di locazione, escludendo l'eventuale periodo di rinnovo dello stesso. La Regione con il Piano annuale di ogni anno prioritariamente destinerà e rimborserà ai Comuni la minore entrata; tali importi devono essere comunicati alla Regione entro il mese di febbraio di ogni anno e con riferimento all'anno precedente.

Qualora le risorse regionali disponibili in un determinato anno risultassero quantitativamente inferiori alle richieste complessivamente rappresentate dai Comuni a rimborso delle minori entrate di IMU, è previsto che i rimborsi siano prioritariamente riconosciuti ai Comuni che nella

domanda rappresentano riduzione di tributi per importo complessivamente minore. Ciò significa che si è deciso di rimborsare prioritariamente i Comuni più piccoli (che dovrebbero quindi presentare importi minori) in quanto in tali enti maggiormente incidono le minori entrate tributarie. Le domande di rimborso finanziate parzialmente ovvero non finanziabili per carenza di stanziamenti disponibili in un anno resteranno in lista di attesa e saranno finanziate con i successivi stanziamenti assegnati, anche in anni successivi.

La Regione trasferirà poi periodicamente ai Comuni i fondi necessari per le concessioni ed erogazioni dei contributi, seguendo l'ordine cronologico di presentazione delle domande e ad avvenuta accertata osservanza dei requisiti richiesti in capo al soggetto proponente e di quelli riferiti all'iniziativa proposta.

Stato di attuazione

Gli iter istruttori amministrativi sono avviati dai Comuni solo ad avvenuta assegnazione da parte della Regione delle risorse, sulla base del fabbisogno che i Comuni stessi rappresentano alla Regione.

In sede di prima applicazione, per l'anno 2018, la Regione ha destinato al canale agevolativo 1 milione di euro ma nessun Comune ha ricevuto domande e i fondi sono stati utilizzati in altri settori. Nel 2019 è giunta ed è stata finanziata la prima, anche se finora unica, domanda pervenuta.

Il nuovo canale agevolativo ha visto nette differenze con la disciplina previgente, quali il periodo di presentazione della domanda, ora consentita tutto l'anno, e l'elemento oggettivo dell'alloggio sfritto da almeno due anni mentre prima era consentito presentare domanda solo se l'alloggio veniva messo sul mercato per la prima volta e senza contribuzioni aggiuntive qualora fossero necessari lavori edili per renderlo a norma.

2.4 Contrasto alla morosità incolpevole (articolo 20)

Cos'è

Per "morosità incolpevole" si intende la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

L'azione è individuata dal decreto legge 31 agosto 2013 recante "Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici", convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124 e in particolare il comma 5 dell'articolo 6 del citato decreto legge (Misure di sostegno all'accesso all'abitazione e al settore immobiliare) che istituisce presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti un Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

Il canale contributivo è attuato attraverso i Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003, i Comuni capoluogo di provincia non inclusi nella predetta delibera e i Comuni che la nostra Regione, con DGR 1603 del 6.8.2015, ha identificato quali Comuni ad alto disagio abitativo (quest'ultimi in attuazione dell'articolo 1, comma 2 del D. MIT 30.3.2016), sulla base dei criteri e priorità stabiliti dal decreto ministeriale 14 maggio 2014.

Successivamente lo Stato con il decreto ministeriale 30 marzo 2016 ha ampliato le fattispecie che possono essere sostenute economicamente al fine di rendere maggiormente efficace l'utilizzo delle risorse assegnate, anche in considerazione del carattere innovativo del canale agevolativo.

Per chi

L'azione è finalizzata a sostenere la sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione (non meno del 30%) della capacità reddituale del nucleo familiare dovuta a cause diverse tra le quali la perdita del lavoro per licenziamento, la presenza di accordi aziendali o sindacali con riduzione dell'orario di lavoro, la presenza di cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti la capacità reddituale, il mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici, le cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente e eventuali malattie gravi, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Si precisa che l'individuazione delle casistiche ammesse a contributo è direttamente ripresa dalla previsione del decreto ministeriale sulla morosità incolpevole, integrata con valori percentuali che consentono di determinare i limiti di applicabilità della norma. Tale percentuale di perdita della capacità economica è stata fissata al limite minimo del 30 per cento, in analogia alle soglie che il mondo finanziario pone all'indebitamento delle famiglie per la concedibilità dei mutui prima casa, che oscillano mediamente tra il 30 e il 33 per cento del reddito.

Il Comune, nel consentire l'accesso ai contributi verifica che il richiedente sia in possesso dei determinati requisiti economici (ISE non superiore ad euro 35.000,00 o un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore ISEE non superiore ad euro 26.000,00), sia destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità con citazione per la convalida, sia titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, e A/9 e gli immobili assegnati in edilizia sovvenzionata), risieda nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno e che non sia – il richiedente ma anche gli altri componenti il suo nucleo familiare – titolare di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

E' stato valutato, altresì, di non applicare al canale in argomento il requisito della residenza sul territorio regionale in quanto destinato "a soccombere a fronte di provvidenze intrinsecamente legate ai bisogni della persona piuttosto che al sostegno dei membri della comunità" (Corte Costituzionale n. 222 di data 19 luglio 2013), come risulta altresì dalla specifica del sostegno in argomento per il quale già lo Stato fissa il criterio del possesso della residenza "da almeno un anno" nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio (articolo 3, comma 1, lett. c) del decreto ministeriale 30 marzo 2016).

I contributi concedibili fino ad un massimo di euro 12.000,00 sono destinati a:

- fino a un massimo di 8.000,00 euro per sanare la morosità incolpevole accertata dal Comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- fino a un massimo di 6.000,00 euro per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;

- assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
- assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile.

Stato di attuazione

Lo Stato, al fine di sanare la morosità incolpevole accertata dai Comuni ATA per gli anni 2014/2018 ha erogato alla Regione complessivi euro 1.946.582,38.

Atteso il clamore mediatico che il canale rappresentava nel 2014 l'Amministrazione Regionale, a inizio 2015, ha ritenuto opportuno destinare al sostegno alla morosità incolpevole - oltre ai fondi ricevuti con riferimento all'esercizio 2014 (415.577,36 euro) - quota parte del riparto nazionale del medesimo anno per il sostegno alle locazioni di cui alla L. 431/98 (contributi sui canoni pagati) pari a euro 1.050.255,48, per complessivi euro 1.465.832,84.

Pertanto le risorse destinate dalla Regione FVG al settore, nel quadriennio, sono pari a complessivi euro 2.996.837,86.

Ai fini di rendere maggiormente efficace l'utilizzo delle risorse erogate si è valutato opportuno stabilire che l'utilizzo dei fondi non preveda l'emanazione di specifici bandi, ma che avvenga con la "procedura automatica" prevista dall'articolo 35 (procedura automatica) della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 ("Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso") e inoltre che la rendicontazione dei fondi erogati segua la procedura prevista dall'articolo 42 (rendicontazione semplificata) della legge regionale 7/2000.

La Regione Friuli Venezia Giulia a oggi ha trasferito ai Comuni solo le risorse ricevute con riferimento agli esercizi 2014 e 2015 (per complessivi 1.866.499,93 euro). Le risorse ricevute dallo Stato con riferimento agli anni 2016, 2017 e 2018 (le risorse 2019 non sono state ancora trasferite dallo Stato) non sono state ancora trasferite ai Comuni in quanto a ottobre 2019 presso gli stessi sussistevano ancora disponibilità finanziarie non utilizzate (fino ad oggi con i fondi trasferiti sono stati soddisfatti 127 richiedenti per un importo complessivo di euro 789.107,61).

Il mancato utilizzo da parte dei Comuni degli stanziamenti ad essi già trasferiti è conseguenza dell'estrema rigidità dello strumento di sostegno nazionale che richiede la presenza di procedure di sfratto che abbiano già raggiunto la fase di intimazione con citazione per la convalida. Tale criticità è stata rilevata anche dalle altre regioni tant'è che lo Stato, a seguito del suo monitoraggio, ha avviato quest'estate un confronto nazionale ad esito del quale ha approvato un decreto direttoriale, pubblicato sulla G.U a luglio 2019, che consente alle Regioni di utilizzare tali disponibilità residue 2014-2018 per finanziare il canale agevolativo a sostegno ai canoni di locazioni previsto dal Fondo ex art. 11 della L. 431/1998. Tale facoltà peraltro è consentita purché le Regioni riprogrammino le risorse entro marzo 2020.

Relativamente alle annualità 2014 e 2015 sono in corso le restituzioni da parte dei Comuni delle somme non necessarie (pari a complessivi euro 971.853,99), relativamente all'annualità 2016 di euro 707.603,39 - già concessa a fine esercizio 2017 e non trasferita ai Comuni in quanto presso gli stessi sussistevano ancora risorse pregresse non utilizzate - è stata disposta a fine 2019 la revoca del finanziamento per la loro complessiva riprogrammazione e finalizzazione a sostegno delle locazioni di cui alla L. 431/1998.

Le annualità 2017 e 2018 per complessivi euro 422.734,54 sono state già assegnate e trasferite ai Comuni a sostegno delle locazioni in occasione del riparto 2019 delle risorse regionali, come già indicato al punto 2.3 della presente relazione.

In sintesi, i suddetti dati risultano così individuati:

Tabella 1: Risorse assegnate per morosità incolpevole.

Fondi Statali Anno	Provvedimento statale	Importo (€)	Importo erogato ai comuni ATA con provv. regionale (€)	N. cittadini soddisfatti	Importo liquidato al cittadino (€)	Importo giacente da utilizzare (€)
2014	D.M.04/09/2014- D.M. 05/12/2014	415.577				
	L 431/1998 ii trance D.M. 04/09/2014	1.050.255				
	Fondi 2014 Totale	1.465.832	DGR 1041/2015	97	534.299	55.832
2015	D.M. 19/03/2015	400.667	DGR 795/2017	26	237.556	163.110
	2014/2015 trasferiti ai Comuni Totale	1.866.499				
2016	D.M. 30/03/2016	707.603				
2017	D.M. 01/08/2017	120.743	(*)DGR			
2018	D.M. 31/05/2018	301.991	1591/2019			
	Totale	2.996.837		117	707.995	1.158.504

(*) le annualità 2017 e 2018 sono state trasferite ai Comuni per il sostegno alle locazioni 2019

Le risorse ancora giacenti presso i Comuni con riferimento alle annualità 2014 e 2015 non sono oggetto di restituzione in quanto trattenute per soddisfare i procedimenti in corso alla data del 30.6.2019, così come consentito dal sopra citato decreto ministeriale pubblicato in luglio 2019. Non sussistono domande al 31.12.2019 prive di finanziamenti.

2.5 Garanzie (articolo 20)

Cos'è

Il canale agevolativo vigente è disciplinato da un Regolamento in attuazione della L.R 6/2003 ed è finalizzato all'ottenimento per i privati cittadini di garanzie integrative per i mutui casa da stipulare, con le Banche a tal fine convenzionate, per acquistare, costruire o recuperare la loro casa di abitazione in proprietà.

La Regione, mediante specifica convenzione stipulata con Banca Mediocredito per la gestione del canale agevolativo, interviene come garante nelle operazioni di mutuo integrando la garanzia ipotecaria e permettendo così l'ottenimento di mutui che superano l'usuale misura dell'ottanta per cento del valore degli immobili, limite posto dall'ABI a livello nazionale. Con l'importo massimo riconoscibile di 42.500,00 euro le persone possono avere mutui al 100% del valore per alloggi il cui costo raggiunge i 170.000,00 euro.

A oggi non si è proceduto alla rivisitazione del canale agevolativo in attuazione della legge regionale 1/2016 in quanto in base alle norme dell'armonizzazione dei bilanci pubblici e dei relativi sistemi contabili alla Regione non sarebbe più consentito rilasciare garanzie ai privati cittadini. Al riguardo è stata operata una valutazione congiunta tra gli uffici competenti e la Ragioneria regionale che ha ritenuto opportuno avviare un confronto nel merito con il MEF.

Nel frattempo - essendo la disciplina vigente basata su leggi regionali antecedenti e finanziata con una gestione fuori bilancio istituita dalla legge regionale 4/2001 e a oggi non ancora "armonizzato" per espressa previsione dell'articolo 48 comma 2 della legge regionale 25/2015 che ha previsto infatti che sia la Giunta regionale a decidere la data di applicazione delle norme di armonizzazione alle singole gestioni fuori bilancio - i cittadini della nostra regione continuano ad avvalersi delle nostre garanzie, per iniziative peraltro estese proprio con la legge regionale 1/2016 che all'articolo 48 ha inserito quelle previste per l'agevolata indicate all'articolo 18.

Si ricorda peraltro che la nostra garanzia, che si estingue naturalmente ad avvenuto pagamento delle quote capitali delle prime rate di mutuo, è cumulabile, sullo stesso mutuo, con eventuali altre agevolazioni chieste e/o ottenute a valere su leggi regionali o nazionali e che i contratti di mutuo devono essere fondiari, perfezionati con atto pubblico, di importo che non può superare il valore dei beni ipotecati e con una durata compresa tra i dieci ed i trent'anni.

Per chi

La domanda può essere presentata durante tutto l'anno con procedimento a sportello rivolgendosi alle Banche convenzionate. Ai soggetti che richiedono la garanzia non viene richiesta una specifica condizione economica in quanto allora si era ritenuto che a fronte di un canale agevolativo che non prevede erogazione di contributi, fosse prioritaria la finalità della legge; si evidenzia peraltro che comunque è richiesto il possesso di altri requisiti soggettivi, quali il non aver altra volta beneficiato di agevolazioni "prima casa" e fruire di un reddito di lavoro, e oggettivi, quali limiti negli importi dei mutui garantiti e superficie e classificazione energetica degli alloggi.

Stato di attuazione

Negli ultimi anni le domande di rilascio della nostra garanzia sono in calo rispetto agli anni precedenti; nel 2016 le domande erano 776, nel 2017 sono diminuite a 374, ulteriormente nel 2018 per 165 raggiungendo il numero di 74 nei primi nove mesi del 2019 (nell'anno potrebbero quindi non superare le 100). In relazione al calo negli ultimi anni, le cui motivazioni si esplicitano di seguito, non è stato disposto alcun conferimento finanziario al Fondo dal 2017 e al 31.12.2018 la giacenza di cassa era pari a euro 2.021.558,87 che consente un'esposizione massima di euro 40.431.177,40 (venti volte la giacenza) a fronte della quale al 30.6.2019 n. 20.67 erano le pratiche in essere per una esposizione complessiva di euro 30.585.377,80.

Il calo degli ultimi anni è sicuramente conseguenza della politica aziendale delle Banche di indirizzare gli utenti prioritariamente alla garanzia integrativa dello Stato che di seguito di sintetizza.

Lo Stato infatti ha istituito una analoga forma di garanzia per sostenere l'accesso al credito sulla prima casa. (art. 1, co. 48 lett. c della L. 27 dicembre 2013 e Decreto interministeriale 31 luglio 2014). La gestione è stata affidata alla Consap (società a capitale interamente pubblico come tale non soggetta ai principi dell'armonizzazione dei sistemi contabili) che rilascia una garanzia che copre il 50% del mutuo, il cui importo può raggiungere i 250.000,00 euro.

Le Banche preferiscono questa garanzia statale in quanto è la prima a poter essere escussa e resta in essere per tutta la durata dell'ammortamento del mutuo (anche se il capitale sarebbe sufficientemente coperto dall'ipoteca), diversamente dalla nostra che invece è l'ultima a venir escussa e rientra con il

pagamento delle prime rate di mutuo. Si evidenzia infine che la normativa statale agisce su muti ipotecari, la nostra su mutui fondiari.

Peraltro le Banche sicuramente si rivolgono alla nostra garanzia per tutte le fattispecie non sostenibili con la garanzia dello Stato. La nostra normativa infatti consente il rilascio della garanzia anche se la Banca richiede sul mutuo ulteriori garanzie private ovvero per ulteriori iniziative quali la costruzione o i completamenti di lavori edilizi, ovvero per soggetti che risultano già proprietari di altre quote o alloggi ma non nella loro disponibilità per motivazioni espressamente indicate nella nostra legge regionale.

2.6 Social Housing (articolo 22)

Cos'è

Per "social housing" si intende l'insieme degli interventi previsti dal piano nazionale di edilizia (D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, articolo 11, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1 della Legge n. 133 del 6 agosto 2008 ed al relativo D.P.C.M. di attuazione del 16 luglio 2009) volti all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi sociali.

Per alloggi sociali, così come definiti dall'articolo 1, comma 2 del D.M. del 22 aprile 2008, si intendono le "unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente finalizzate, per l'interesse generale e la salvaguardia della coesione sociale, a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, i quali non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato". L'alloggio sociale si configura come "elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie".

La Regione, per mezzo dell'articolo 22 della LR 1/2016, consente il sostegno degli interventi diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni da destinare, tramite convenzione o altro diverso accordo vincolante, alla locazione, anche con facoltà di riscatto o con patto di futura vendita, nonché alla vendita a favore delle generalità di cittadini, posti in essere con benefici o agevolazioni previsti da leggi statali o regionali o da disposizione dell'Unione europea o da altri organismi internazionali, nonché di enti pubblici. Gli interventi di social housing sono attuati dai Comuni, dalle Ater, dalle società di gestione del risparmio (SGR) attraverso i fondi immobiliari, dalle imprese e dalle cooperative edilizie.

Nel 2012 viene istituito il Fondo di Investimento Alternativo (FIA) italiano immobiliare riservato, in forma chiusa, denominato **Fondo Housing Sociale FVG**, gestito da Finanziaria Internazionale Investments Società di Gestione del Risparmio S.p.A. Il Fondo, la cui durata prevista è di 28 anni, è finalizzato all'investimento, allo sviluppo e alla gestione delle iniziative di social housing sul territorio del Friuli Venezia Giulia, con l'obiettivo di incrementare il numero di alloggi sociali destinati alle categorie di soggetti che versano in situazioni di debolezza o svantaggio economico.

Le quote del Fondo sono state sottoscritte dalla Regione Friuli Venezia Giulia, che vi ha investito un importo pari a 8.000.000 euro risultando il principale investitore pubblico, nonché dalla Società di Gestione del Fondo Investimenti per l'Abitare FIA (gestito da Cassa depositi e prestiti Investimenti SGR Spa, ovvero il principale investitore a livello nazionale nel settore del social housing), dalla Finanziaria Internazionale Investments SGR (società di gestione del Fondo Housing Sociale FVG) e dal Consorzio Housing Sociale FVG.

Quest'ultimo Consorzio Housing Sociale FVG, nasce nel 2011 dalla collaborazione di imprese e cooperative del territorio friulano aventi le competenze utili per la gestione dell'intera filiera di un progetto di social housing, ossia progettazione, costruzione, gestione e promozione sociale. L'obiettivo del Consorzio è cercare una risposta al disagio abitativo espresso in regione, tramite la promozione di un programma integrato e coerente di interventi, comprendente l'offerta di alloggi nonché servizi, azioni e strumenti di

supporto a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

Per chi

Il Fondo Housing Sociale FVG, nello specifico, ha l'obiettivo di realizzare e gestire oltre 700 alloggi destinati prevalentemente alla locazione a medio-lungo periodo a canoni calmierati, con un valore indicativamente ridotto del 15% rispetto ai valori di libero mercato e, in quota minore, alla vendita a prezzi convenzionati, anch'essi ridotti del 15% circa.

I destinatari di questi alloggi sociali sono le categorie di soggetti che versano in situazioni di debolezza e/o svantaggio economico come, per esempio, i nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito, le giovani coppie a basso reddito, gli anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, gli studenti fuori sede, i soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio ed altre. Sostanzialmente i destinatari sono quindi quella fascia di popolazione che ad oggi non riesce a trovare adeguata soluzione abitativa nel mercato residenziale.

Stato di attuazione

Il patrimonio del Fondo è investito in beni immobili da realizzare ex novo, in corso di realizzazione o già realizzati, nonché in beni immobili da sottoporre a riqualificazione, sviluppo, manutenzione, valorizzazione, restauro, trasformazione anche a seguito di demolizione e ricostruzione o cambio di destinazione d'uso.

Nel corso del mese di dicembre 2018 il Fondo ha raccolto ulteriori sottoscrizioni per l'implementazione di due nuove iniziative a Udine e a Trieste. Dunque, al 31 dicembre 2018, il Fondo Housing Sociale FVG ha avviato 17 operazioni di investimento per la realizzazione di oltre 700 alloggi.

Due di queste iniziative hanno già completato la fase di locazione, ossia i 12 alloggi dell'intervento "San Rocco" a Maniago e i 16 alloggi destinati alla locazione dell'intervento "Grigoletti" a Pordenone sono stati assegnati. Di quest'ultimo intervento è stato venduto uno dei due alloggi previsti. L'iniziativa di "Via Veneto" a Maniago vede locati 11 alloggi su 15 disponibili. Dei 32 alloggi dell'intervento di "Borgo Magretti" a Remanzacco ne sono stati locati 25 e 1 venduto. Anche l'intervento di "Pasiano" è entrato nella fase di locazione e, a fine 2018, sono stati locati 3 dei 15 alloggi disponibili. Le restanti iniziative sono in fase di realizzazione dei lavori edili o di definizione del contratto definitivo di acquisto.

Tabella 1 - Fondo Housing Sociale FVG al 31/12/2018

<i>Operazione</i>	<i>Località</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Alloggi N.</i>	<i>Stato avanzamento lavori</i>	<i>Alloggi assegnati N. (*)</i>
1 Grigoletti	<i>Pordenone</i>	<i>Mista</i>	18	100%	16/16; 1/2
2 San Rocco	<i>Maniago (PN)</i>	<i>Mista</i>	12	100%	12/12
3 Via V. Veneto	<i>Maniago (PN)</i>	<i>Residenziale</i>	15	100%	11/15
4 Borgo Magretti	<i>Remanzacco (UD)</i>	<i>Residenziale</i>	32	100%	25/30; 1/2
5 Ex-Sadoch	<i>Trieste</i>	<i>Mista</i>	83	100%	
6 Corte Facci	<i>Udine</i>	<i>Residenziale</i>	16	95%	
7 Viale dei Platani	<i>Lignano Sabbiadoro (UD)</i>	<i>Residenziale</i>	20	98%	
8 Via Lumignacco	<i>Udine</i>	<i>Residenziale</i>	56	100%	
9 Via dello Sport	<i>Udine</i>	<i>Residenziale</i>	61		
10 Cattinara	<i>Trieste</i>	<i>Residenziale</i>	56		
11 Via Libertà	<i>Pordenone</i>	<i>Residenziale</i>	35	45%	
12 Pasiano	<i>Pasiano di Pordenone (PN)</i>	<i>Residenziale</i>	15	100%	3/15
13 Via Biella	<i>Udine</i>	<i>Residenziale</i>	46	2%	
14 Via S. Stefano	<i>Udine</i>	<i>Residenziale</i>	24	13%	
15 Greenest	<i>Monfalcone (GO)</i>	<i>Residenziale</i>	67		
16 Ex Caserma Osoppo	<i>Udine</i>	<i>Residenziale</i>	80		
17 La Maddalena	<i>Trieste</i>	<i>Residenziale</i>	95		

(*) n. alloggi in LOCAZIONE assegnati/ n. alloggi destinati alla locazione; n. alloggi VENDUTI/ n. alloggi destinati alla vendita

Grafico 1 - Destinazione d'uso residenziale e commerciale (mq). (Fonte: Relazione di gestione al 31/12/2018 Fondo Housing Sociale FVG)

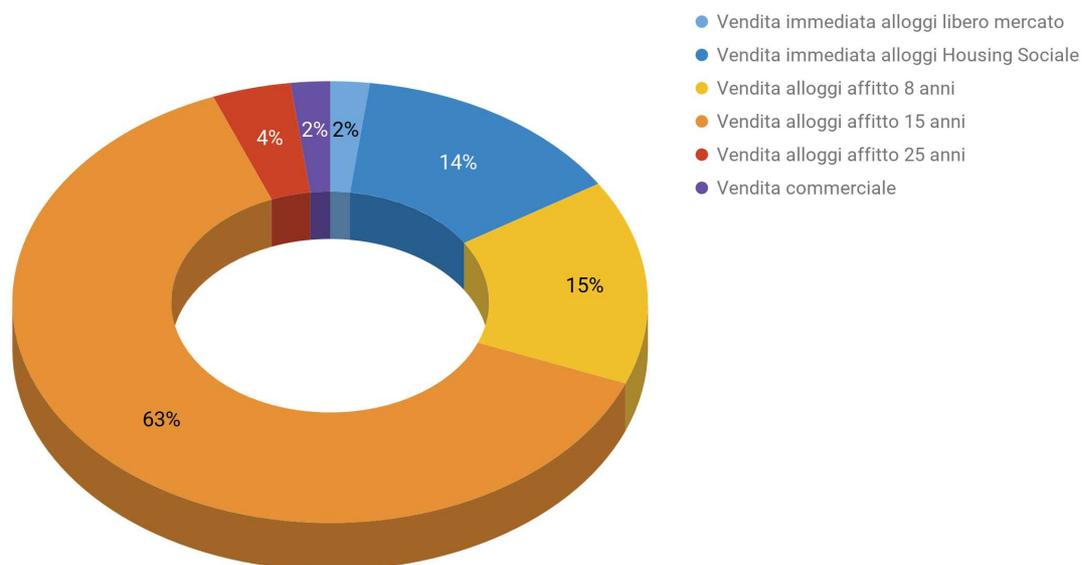
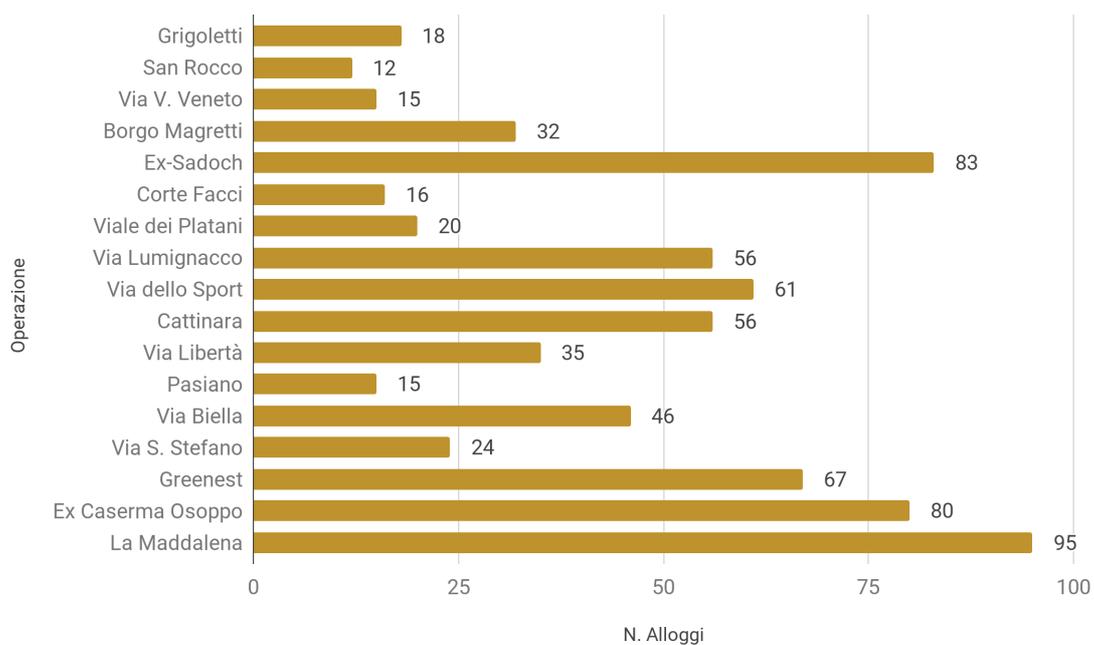
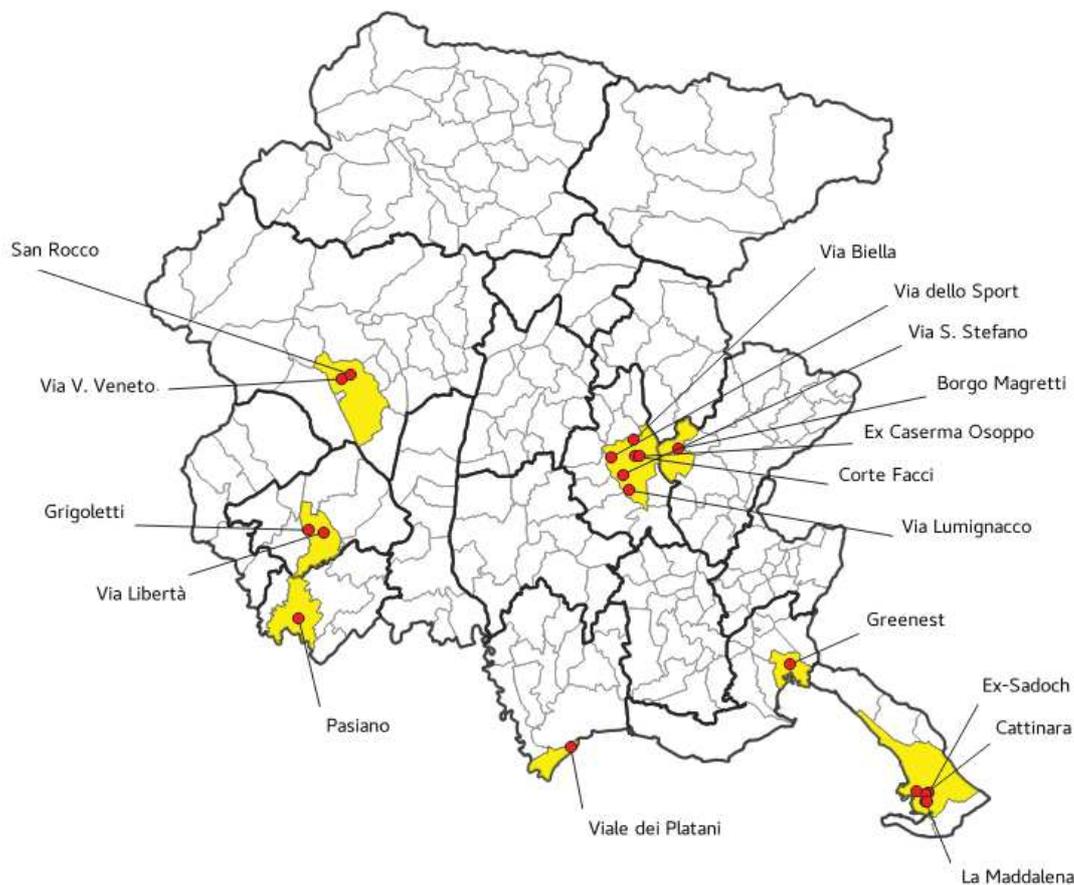


Grafico 2 - Numero alloggi per immobile/operazione



Mappa 1 - Localizzazione degli interventi del Fondo Housing Sociale FVG



2.7 Autorecupero (articolo 24)

Cos'è

Le iniziative di autorecupero sono state previste per la prima volta dall'ordinamento regionale con l'articolo 9, comma 16 della legge regionale 30 dicembre 2014, n. 27 (Disposizioni per la formazione del bilancio pluriennale e annuale - Legge finanziaria 2015). Con detta norma si era inteso valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà pubblica in condizioni di degrado e contemporaneamente sostenere finalità pubbliche di interesse sociale, permettendo la concessione ai Comuni – a titolo sperimentale, per il solo anno 2015 - di contributi finalizzati alla riqualificazione edilizia di immobili da destinare a uso residenziale e da attivare da parte di cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa, cui concedere il diritto di superficie a tempo determinato sull'immobile medesimo.

L'articolo 24 della legge regionale 1/2016 ha quindi inserito questa tipologia d'intervento in via definitiva nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, con una formulazione del testo normativo del tutto analoga alla precedente norma della finanziaria 2015 ma ampliandone l'applicabilità a tutti gli enti pubblici.

La disciplina di dettaglio è stata quindi sviluppata nel regolamento di attuazione emanato con decreto del Presidente della Regione 22 settembre 2017, n. 0210/Pres., che ha riunito in un unico provvedimento le azioni dell'autorecupero (art. 24), del coabitare sociale (art. 25) e delle forme innovative (art. 26).

I contributi in conto capitale sono concessi in misura percentuale (fissata dal Piano annuale) rispetto alla spesa ammissibile, in conformità alla normativa dell'U.E. sui servizi di interesse economico generale (SIEG) per l'edilizia sociale oppure sul regime dei "de minimis". L'incentivo non può comunque superare l'importo di 800.000,00 euro per iniziativa e non può essere riconosciuto su una spesa complessiva inferiore a 40.000,00 euro.

Per chi

I registi delle iniziative sono gli enti pubblici, che si accordano con le cooperative a proprietà indivisa beneficiarie del diritto di superficie le quali realizzano gli interventi edilizi con l'ausilio dei soci, che partecipano attivamente – limitatamente alle lavorazioni che lo consentono - all'esecuzione dell'opera, da cui la definizione di autorecupero; destinatari finali degli alloggi sono i soci della cooperativa, ai quali saranno assegnate le abitazioni.

Stato di attuazione

Al momento dell'approvazione della legge regionale 1/2016 i due interventi sperimentali in itinere erano ancora in una fase preliminare di studio, ma successivamente il primo di questi ha incontrato non pochi ostacoli amministrativi e finanziari, nonostante alcune modifiche normative tese a integrare i contributi originari (articolo 56, comma 1, della Legge 21 luglio 2017, n. 29), fino a rivelarsi irrealizzabile dopo lunghi anni di preparazione, a causa dell'impossibilità per i soci della cooperativa a ottenere il necessario credito bancario, mentre per il secondo si è giunti molto presto alla revoca del contributo a seguito di rinuncia del beneficiario, stante l'impossibilità di attuare l'iniziativa. Relativamente al primo intervento vista l'acclarata impossibilità per la cooperativa di giungere a conclusione del progetto, con legge regionale n. 23 del 27.12.2019 (Collegata alla manovra di bilancio 2020-2022), art. 5 comma7, il finanziamento è stato confermato al Comune di Trieste per riqualificazione diretta dello stesso immobile.

Aldilà dei due interventi sperimentali, la formula ha incontrato scarso interesse da parte degli enti pubblici; nel corso dei lavori dei Tavoli territoriali in questo triennio sono state presentate soltanto poche ipotesi di intervento, alcune delle quali nemmeno classificabili correttamente come autorecupero.

Per tale motivo, i piani annuali 2017, 2018 e 2019 non hanno inteso prevedere stanziamenti per tale formula contributiva.

2.8 Coabitare sociale (articolo 25)

Cos'è

Con l'articolo 25 la legge regionale 1/2016 ha inteso promuovere progetti innovativi di realizzazione di nuove forme del costruire e dell'abitare, attraverso un utilizzo condiviso di risorse, spazi e servizi che consentano di ripartire i costi di gestione nell'abitare comune fornendo una risposta integrativa e differenziata al bisogno abitativo.

La disciplina di dettaglio è stata quindi sviluppata nel regolamento di attuazione emanato con decreto del Presidente della Regione 22 settembre 2017, n. 0210/Pres., che ha riunito in un unico provvedimento le azioni dell'autorecupero (articolo 24), del coabitare sociale (articolo 25) e delle forme innovative (articolo 26).

Nel regolamento il coabitare sociale, o co-housing (da non confondere con il "social housing" più sopra descritto, è stato declinato come un modo di vivere improntato alla socializzazione, alla partecipazione e

alla collaborazione generalmente caratterizzato da alcuni tratti caratteristici, quali l'utilizzo degli immobili sulla base dell'apertura al dialogo e alla socialità, la cooperazione, il rispetto per l'ambiente e il risparmio attraverso la condivisione di spazi, beni e servizi (saving by sharing), anche mediante la partecipazione alle scelte progettuali, che devono essere di natura diversa da quelle ammissibili con le altre agevolazioni previste dalla medesima legge.

Elemento fondamentale di tali iniziative è il fatto che sono ammissibili a contributo le sole iniziative coerenti con le determinazioni assunte dalla Regione con il Programma regionale delle politiche abitative, condivise e fatte proprie dai Tavoli territoriali per le politiche abitative, i quali possono altresì attribuire un ordine di priorità a tali interventi. In tal modo sono quindi i territori a valorizzare le iniziative ritenute di maggior importanza per la popolazione all'interno del sistema delle politiche socio-abitative.

Come per le altre iniziative previste dal regolamento, i contributi sono concessi in conto capitale e in misura percentuale (fissata dal Piano annuale) rispetto alla spesa ammissibile, in conformità alla normativa europea sui servizi di interesse economico generale (SIEG) per l'edilizia sociale oppure sul regime "de minimis". L'importo minimo di spesa ammissibile è di 40.000,00 euro, mentre il contributo massimo concedibile è di 800.000 euro per iniziativa.

Per chi

I beneficiari dei contributi sono le persone fisiche o giuridiche titolari di un diritto di proprietà o di superficie sugli immobili; per la realizzazione delle iniziative essi possono avvalersi di altri soggetti a ciò autorizzati da un diritto ovvero da specifico accordo vincolante o della collaborazione di enti privati senza scopo di lucro (onlus) che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.

Gli alloggi sono assegnati alle persone fisiche che si sono rivolte agli Sportelli risposta casa per le specifiche esigenze legate alla loro residenzialità, mediante avviso pubblico approvato dal Comune (fatta eccezione per i progetti socio-assistenziali attivati dai Comuni, dalle ASP o dalle AAS).

Il regolamento non prevede particolari requisiti per i soggetti destinatari finali, ma se appartengono a specifiche categorie queste danno vantaggio all'iniziativa (anziani, giovani, persone singole con minori, disabili, monoreddito, famiglie numerose, nuclei familiari con anziani o disabili, sfrattati, persone vittime di violenza di genere o altra forma di violenza). I destinatari finali devono comunque adibire l'alloggio assegnato a dimora abituale.

Stato di attuazione

I territori hanno dimostrato un significativo interesse per la formula del coabitare sociale, che ha consentito di dare risposta a un'esigenza abitativa particolare, precedentemente non valorizzata; nel corso del triennio i Tavoli territoriali hanno esaminato alcune decine di iniziative proposte da soggetti pubblici e privati.

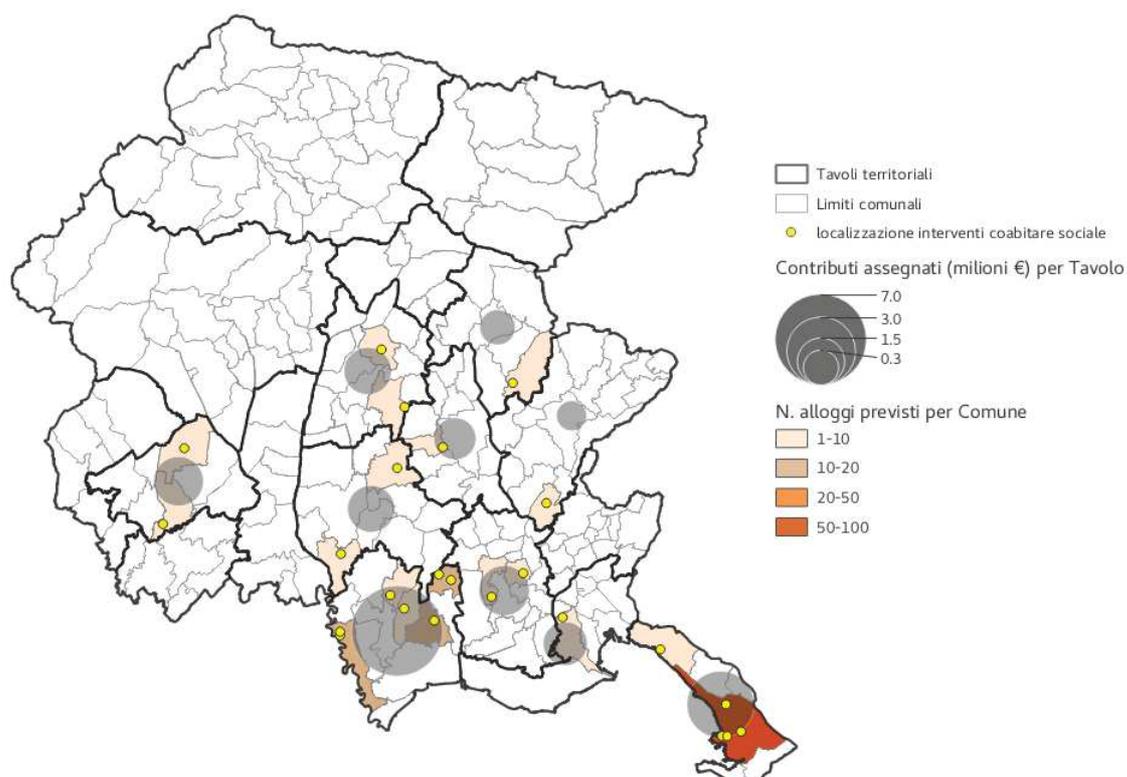
Le iniziative si riferiscono infatti a proposte progettuali di coabitazione che non rientrano tra quelle finanziabili con le altre agevolazioni previste dalla legge regionale 1/2016 e sono finalizzate ad acquistare, realizzare o riqualificare immobili da destinare ad uso residenziale come alloggi non di lusso, accompagnati da spazi comuni di varia natura, quasi sempre destinati a persone in situazione di disagio economico o sociale (in particolare anziani).

I piani annuali hanno quindi previsto adeguati stanziamenti per circa 15 milioni nel triennio, grazie ai quali è stato possibile soddisfare 27 richieste di contributo (20 delle quali di enti pubblici), che porteranno alla realizzazione di quasi 190 alloggi.

Tabella 1 - Coabitare sociale

Domande Coabitare sociale	2017	2018	2019
domande finanziate	9	8	10
numero alloggi	55	42	88
domande non ammesse per esaurimento fondi	0	3	1
Risorse assegnate	€ 4.780.000,00	€ 5.000.000,00	€ 5.560.112,00

Mappa 1 - Coabitare sociale. Dislocazione degli interventi, numero di alloggi previsti per comune e impegni di spesa (milioni €) ripartiti per Tavoli territoriali



2.9 Forme innovative (articolo 26)

Cos'è

L'articolo 26 della legge regionale 1/2016 ha autorizzato la Giunta regionale a individuare ulteriori azioni a carattere sperimentale o innovativo al fine dello sviluppo di nuove modalità abitative e di nuovi strumenti per la cogestione di servizi e di spazi comuni, in raccordo con le norme regionali in materia di edilizia, da disciplinarsi con appositi regolamenti.

Il già citato regolamento emanato con Decreto del Presidente della Regione 22 settembre 2017, n. 0210/Pres., che interessa anche le azioni dell'autorecupero (articolo 24) e del coabitare sociale (articolo 25), disciplina le iniziative innovative indicando le caratteristiche degli interventi e le altre condizioni previste per l'erogazione dei contributi (requisiti, misure delle agevolazioni, criteri e modalità per la loro concessione/erogazione e per l'assegnazione degli alloggi e gli obblighi).

Per forme innovative si intendono le iniziative finalizzate allo sviluppo di nuove modalità abitative contraddistinte dal rapporto di funzionalità tra l'intervento edilizio e le finalità perseguite; gli elementi caratterizzanti la proposta progettuale sono quindi preordinati al soddisfacimento di particolari bisogni legati alla residenzialità.

Anche in questo caso, come per le altre azioni dello stesso regolamento, sono ammissibili a contributo le sole iniziative coerenti con le determinazioni assunte dalla Regione con il Programma regionale delle politiche abitative, condivise e fatte proprie dai Tavoli territoriali per le politiche abitative, i quali possono altresì attribuire un ordine di priorità agli interventi. Ciò permette ai Tavoli di dare maggior rilievo alle iniziative ritenute più adatte a soddisfare i particolari fabbisogni abitativi rilevati negli ambiti territoriali.

I contributi sono concessi in misura percentuale (fissata dal Piano annuale) rispetto alla spesa ammissibile, in conformità alla normativa europea sui servizi di interesse economico generale (SIEG) per l'edilizia sociale oppure sul regime "de minimis". L'importo minimo di spesa ammissibile è di 40.000,00 euro, mentre il contributo massimo concedibile è di 800.000,00 euro per iniziativa.

Per chi

I beneficiari dei contributi sono le persone fisiche o giuridiche titolari di un diritto di proprietà o di superficie sugli immobili; per la realizzazione delle iniziative essi possono avvalersi di altri soggetti a ciò autorizzati da un diritto ovvero da specifico accordo vincolante o della collaborazione di enti privati senza scopo di lucro (onlus) che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.

Gli alloggi sono assegnati alle persone fisiche rivoltesi agli Sportelli risposta casa per particolari esigenze di residenzialità, mediante avviso pubblico approvato dal Comune o attraverso specifici progetti socio-assistenziali attivati dai Comuni, dalle ASP o dalle AAS.

Il regolamento non prevede specifici requisiti per i soggetti destinatari, ma se appartengono a specifiche categorie danno vantaggio all'iniziativa (anziani, giovani, persone singole con minori, disabili, monoreddito, famiglie numerose, nuclei familiari con anziani o disabili, sfrattati, persone vittime di violenza di genere o altra forma di violenza). I destinatari finali devono adibire l'alloggio assegnato a dimora abituale.

Stato di attuazione

I territori hanno dimostrato un rilevante interesse per questa formula, che ha consentito di dare risposta a esigenze abitative particolari, non adeguatamente considerate dalla previgente normativa regionale; nel corso del triennio i Tavoli territoriali hanno esaminato svariate decine di progetti presentati da soggetti pubblici e privati.

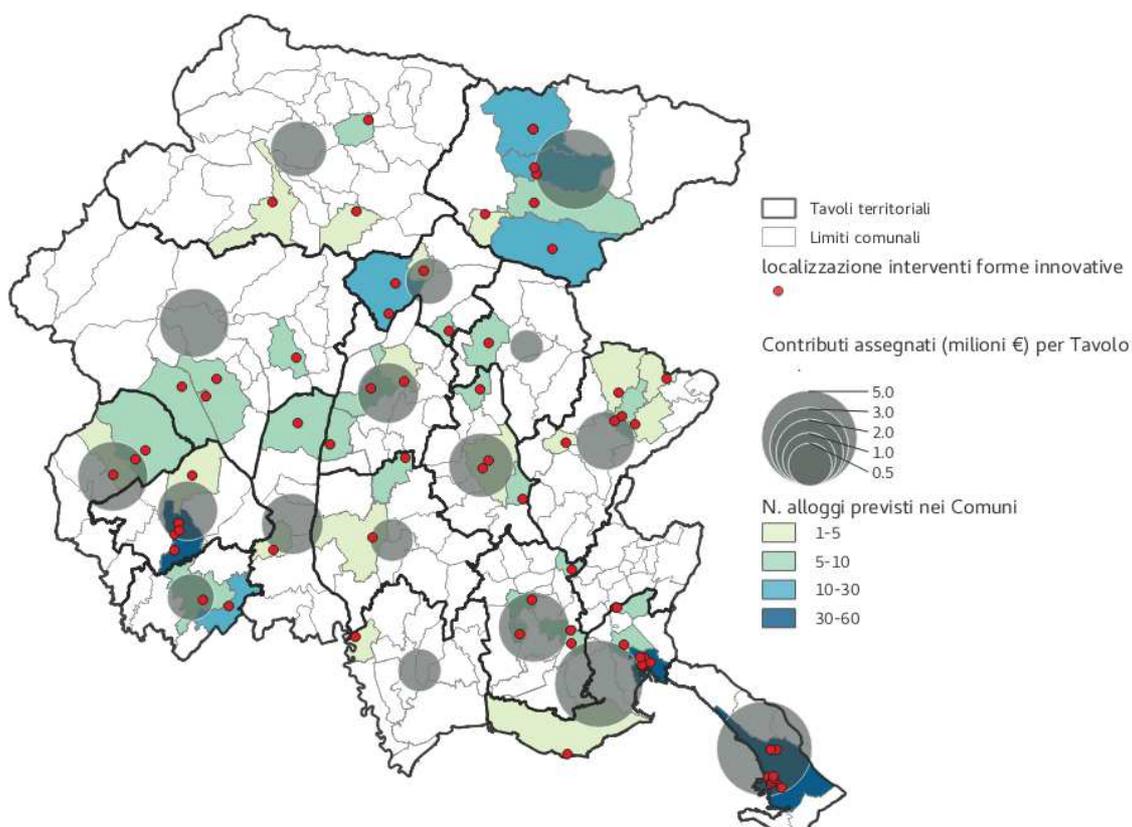
Le iniziative si riferiscono infatti a proposte progettuali non finanziabili con le altre agevolazioni previste dalla legge regionale 1/2016, per la realizzazione o la riqualificazione di immobili da destinare ad alloggi non di lusso, destinati a persone in situazione di disagio economico o sociale.

I piani annuali hanno quindi previsto consistenti stanziamenti, per circa 30 milioni nel triennio, grazie ai quali è stato possibile soddisfare 76 richieste di contributo (60 delle quali di enti pubblici), che porteranno alla realizzazione di oltre 400 alloggi.

Tabella 1 - Forme innovative

Domande Forme innovative	2017	2018	2019
domande finanziate	31	22	23
numero alloggi	146	128	133
domande non ammesse per esaurimento fondi	0	4	7
Risorse assegnate	€ 9.953.879,00	€ 9.979.450,00	€ 10.628.400,02

Mappa 1 - Forme innovative. Dislocazione degli interventi, numero di alloggi previsti per comune e impegni di spesa (milioni €) ripartiti per Tavoli territoriali



3. Edilizia sovvenzionata (articolo 16) e processo di riordino delle Ater

Per una corretta e completa valutazione degli effetti prodotti dalla legge regionale 1/2016 in ordine all'edilizia sovvenzionata ed alle Ater, non si può prescindere dall'analisi di quanto previsto dalla legge regionale 20/2013 che ha obbligato le Ater a un Piano di convergenza nell'ottica di un Sistema regionale delle Ater. In particolare la legge regionale 20/2013 e la legge regionale 1/2016 hanno operato:

- per il codificato obiettivo di integrazione degli strumenti di politica abitativa con quelli finalizzati a garantire il diritto di cittadinanza sociale, in particolare per l'accesso ad alloggio adeguato a favore delle fasce deboli della popolazione residente;
- per il coinvolgimento dei Comuni nei processi di programmazione del settore, mediante l'istituzione dei Tavoli territoriali e della Commissione regionale per le politiche socio-abitative;
- per l'omogeneità di trattamento dei cittadini sull'intero territorio da parte delle Ater, in particolare per i procedimenti afferenti all'assegnazione degli alloggi, con schema di bando di concorso e punteggi da attribuire per la classificazione delle domande uniformi su tutto il territorio;
- per l'univocità d'azione ed organizzazione delle Ater del Sistema regionale, perseguita anche mediante l'istituzione del Collegio Unico dei Revisori dei Conti;
- l'introduzione dei Direttori Generali quali organi di vertice delle Ater, oggi sostituiti con i Consigli di Amministrazione dalla legge regionale 14/2019.

Conseguentemente dove la clausola valutativa di cui all'articolo 54 della legge regionale 1/2016 prevede la comparazione di dati *ante* e *post* legge regionale 1/2016, il raffronto che si propone è tra l'esercizio 2012 – ultimo anno in cui ha operato il precedente modello – e l'esercizio 2018 – con dati effettivi di bilancio d'esercizio. Laddove è prevista l'esposizione dei risultati conseguiti nel tempo, risulta opportuno esporre, sempre su base annuale, i dati essenzialmente riferiti al periodo dal 2016 al 2018, con ciò contribuendo a fornire l'andamento nel tempo.

3.1 Stato della domanda di edilizia sovvenzionata

Per ciascuna Ater, e a livello di sintesi regionale, viene esposto l'andamento della domanda valida riferita al periodo dal 2016 al 2018, come da quadro riassuntivo di seguito riportato:

Tabella 1 - Stato della domanda al 31 dicembre di ciascun anno per l'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata, edilizia convenzionata e a canone concordato (L. 431/1998)

Ater	Anno 2016		Anno 2017		Anno 2018		Anno 2019	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Alto Friuli	206	2	159	2	154	2	149	2
Gorizia	1.152	14	1.471	17	1.406	14	1.282	14
Pordenone	1.986	23	1.791	21	1.961	20	1.801	19
Trieste	3.678	43	3.528	42	3.873	39	3.748	40
Udine	1.547	18	1.529	18	2.549	25	2.393	26
Totale FVG	8.569	100	8.478	100	9.943	100	9.943	100

- I dati esposti sono assolutamente significativi quanto ad indicazione di fabbisogno, ancorché non da intendersi in modo assoluto, dipendendo dal livello di anzianità delle graduatorie per i diversi Comuni e loro comprensori, nonché dalle periodiche immissioni in graduatoria delle domande extra – bando degli sfrattati, degli anziani e dei separati.

Analogamente per ciascuna Ater, e a livello di sintesi regionale, viene esposto l'andamento nel medesimo periodo della domanda soddisfatta con l'assegnazione in locazione di alloggio, come da quadro riassuntivo di seguito riportato.

Tabella 2 - Stato delle assegnazioni in locazione di alloggio di ciascun anno per alloggi di edilizia sovvenzionata, edilizia convenzionata e a canone concordato (L. 431/1998)

Ater	Anno 2016		Anno 2017		Anno 2018		Anno 2019 (al 30.11)	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Alto Friuli	26	3	44	5	51	6	34	4
Gorizia	96	10	106	12	125	14	66	9
Pordenone	145	15	175	20	168	19	130	17
Trieste	406	42	253	30	249	29	265	34
Udine	282	30	282	33	281	32	276	36
Totale FVG	955	100	860	100	874	100	771	100

Relativamente alla domanda di alloggio di edilizia sovvenzionata utilmente posizionate nelle graduatorie al 31.12.2019 ma non soddisfatte risultano n. 148 per l'Ater Alto Friuli, n. 1.282 per l'Ater Gorizia, n. 1.790 per l'Ater Pordenone, n. 3.748 per l'Ater Trieste e n. 2.177 per l'Ater Udine. Molte di queste famiglie nelle more dell'assegnazione godono dei contributi previsti dal canale contributivo sui canoni di locazione pagati a fronte dei contratti di locazione sul libero mercato di cui alla L. 431/1998..

3.2 Fonti di finanziamento

Nel generale processo di produzione di nuovi alloggi e di rigenerazione di alloggi di risulta ovvero di interi stabili, nel periodo dal 2016 al 2019, per ciascuna fonte di finanziamento – statale e regionale, nel quale è inserita anche la quota regionale del Fondo Sociale il cui importo consolidato di annui euro 11,4 milioni ha visto per gli anni dal 2018 al 2021 un ulteriore importo a sostegno dei nuclei familiari monoparentali per ridurre l'impatto dei nuovi canoni calcolati con il nuovo parametro economico dell'ISEE – sono state concesse le risorse come da prospetto riepilogativo di seguito riportato.

Tabella 3 - Ripartizione fonti di finanziamento 2016-2019

Ater	Anno 2016			Anno 2017		
	Stato	Regione	Di cui erogato	Stato	Regione	Di cui erogato
AF	-	3.335.173	435.173	-	3.225.540	472.540
GO	849.116	4.342.123	1.704.801	728.013	3.901.460	2.126.611
PN	438.097	6.211.395	3.657.819	306.293	4.496.260	2.082.271
TS	3.422.286	8.099.789	11.896.578	3.211.818	7.588.600	8.855.743
UD (*)	429.169	5.504.612	5.484.049	428.854	3.988.140	2.931.950
Tot	5.761.868	21.988.480	23.178.420	4.674.977	19.298.540	13.537.165

Ater	Anno 2018			Anno 2019		
	Stato	Regione	Di cui erogato	Stato	Regione	Di cui erogato
AF	157.719	646.081	441.081	-	432.061	432.061
GO	253.091	3.511.534	1.869.534	1.500.000	2.503.625	1.804.625
PN	75.403	3.109.600	1.966.601	75.403	2.663.703	1.896.703
TS	1.256.606	8.664.215	6.254.215	434.824	7.552.468	6.002.468
UD	52.332	3.768.570	2.720.902	270.603	3.548.143	2.587.215
Tot	1.795.151	19.700.000	13.252.333	2.280.831	16.700.000	12.723.072

(*) Nei finanziamenti Stato-Regione non sono compresi gli interventi relativi ai Contratti di quartiere II (Palazzolo dello Stella – quartiere Polesan).

I dati sopra esposti permettono di formulare le seguenti indicazioni quanto al loro andamento:

- lo Stato nel periodo considerato, come ormai da qualche decennio, è intervenuto in modo sporadico e per singoli specifici programmi, in particolare per la rigenerazione di alloggi di risulta da riproporre in locazione a seguito di loro manutenzione ordinaria e straordinaria (L. 80/2014 con finanziamenti concessi a partire dagli ultimissimi mesi del 2015).
- la Regione ha mantenuto una sostanziale continuità nell'assegnazione di risorse alle Ater, in particolare ai fini della manutenzione straordinaria di stabili ed alloggi con gli specifici contributi in conto capitale valutati positivamente dai rispettivi Tavoli territoriali.
- le Ater hanno mantenuto una sostanziale continuità nella destinazione di risorse del proprio bilancio, ivi compresi gli apporti anche incrementati del Fondo sociale regionale, a favore del mantenimento in esercizio del patrimonio alloggiativo e, quindi, dell'attività manutentiva in special modo ordinaria.

3.3 Processo di riordino delle Ater: costi di gestione ed evoluzione del patrimonio ERP

Quanto al processo di riordino delle Ater da ultimo assestato con legge regionale 1/2016, si espongono alcuni raffronti sempre tra gli esercizi 2012 e 2018.

Tabella 4 - Compensi del Consiglio di Amministrazione/Revisori/Direttori Ater

Ater	Anno 2012			Anno 2018			Differenza 2018 su 2012		
	Consigl. Amm.ne	Revisori	Direttore	Consigl. Amm.ne	Revisori	Direttore generale	Consigl. Amm.ne	Revisori	Direttore
Alto Friuli	37.706	17.640	100.000	-	1.905	90.000	-37.706	-15.735	-10.000
Gorizia	51.292	22.050	162.394	-	7.748	115.000	-51.292	-14.302	-47.394
Pordenone	58.772	22.050	135.000	-	6.426	115.000	-58.772	-15.624	-20.000
Trieste	69.458	22.050	160.593	-	22.040	135.000	-69.458	-10	-25.593
Udine	58.772	22.050	148.000	-	12.843	135.000	-58.772	-9.203	-13.000
Totale FVG	276.000	105.840	705.987	-	50.962	590.000	-276.000	-54.878	-115.987

NOTA: Sono esposti per ciascun anno, al lordo, le indennità e i gettoni di presenza degli Amministratori, nonché i compensi, sempre al lordo, dei Revisori e del Direttore/Direttore generale. Il compenso attuale dei Revisori è commisurato al numero degli alloggi gestiti da ogni Ater.

Quanto ai costi di gestione e all'evoluzione del valore patrimoniale, sempre per ciascuna Ater e per sintesi regionale, di seguito alcuni raffronti:

Costi di struttura gestionale

Tabella 5 - Costi di struttura gestionale

Ater	Anno 2012	Anno 2018	Differenza 2018 su 2012
Alto Friuli	115.542	95.144	-20.398
Gorizia	364.147	311.093	-53.054
Pordenone	419.859	421.041	+1.182
Trieste	710.122	670.224	-39.898
Udine	579.980	560.488	-19.492
Totale FVG	2.189.650	2.057.990	-131.660

Costo del personale

Tabella 6 - Costi del personale

Ater	Anno 2012	Anno 2018	Differenza 2018 su 2012
Alto Friuli	1.063.547	882.783	- 180.764
Gorizia	3.871.570	3.247.693	- 623.877
Pordenone	2.622.783	2.627.496	+ 4.713
Trieste	7.703.222	7.755.765	+ 52.543
Udine	4.962.352	4.982.312	+ 19.960
Totale FVG	20.223.474	19.496.049	- 727.425

Rapporto alloggi/dipendenti e rapporto costo personale/alloggio

Tabella 7 - Rapporto alloggi/dipendente e costi personale/alloggio

Ater	Anno 2012		Anno 2018	
	Alloggi/ dipendenti	Costo personale/alloggio	Alloggi/ dipendenti	Costo personale/alloggio
Alto Friuli	56	950	63	781
Gorizia	66	859	75	683
Pordenone	85	700	81	690
Trieste	89	598	94	584
Udine	77	651	74	650
Media FVG	79	677	81	636

Consistenza del patrimonio

Tabella 8 - Costi del patrimonio

Ater	Anno 2012			Anno 2018			Differenza 2018 su 2012		
	Alloggi totali gestiti	Di cui Alloggi proprietà Ater	Valore patrimonio (€)	Alloggi totali gestiti	Di cui Alloggi proprietà Ater	Valore patrimonio (€)	Alloggi totali gestiti	Di cui Alloggi proprietà Ater	Valore patrimonio (€)
Alto Friuli	1.120	1.120	54.910.485	1.130	1.130	59.389.825	10	10	4.479.340
Gorizia	4.507	4.401	131.371.046	4.754	4.250	163.415.300	247	209	32.044.254
Pordenone	3.746	3.512	176.516.073	3.807	3.577	197.604.402	61	65	21.088.329
Trieste	12.890	11.063	500.531.254	13.288	11.398	559.532.609	398	335	59.001.355
Udine (*)	7.617	6.761	265.715.400	7.665	6.797	294.235.130	48	36	28.519.730
Totale FVG	29.880	26.497	1.129.044.258	30.644	27.152	1.274.177.266	764	655	145.133.008

(*) Nel 2018 erano in corso di costruzione 66 nuovi alloggi (16 alloggi in Comune di Palazzolo dello Stella – quartiere Polesan e 50 alloggi in Comune di Palmanova – quartiere Santa Giustina).

La legge regionale 1/2016 ha istituito i Tavoli territoriali che consentono alle cinque Ater di programmare e ricevere finanziamenti regionali distribuiti negli anni con continuità. In tal modo viene garantita con costanza la possibilità di incrementare su tutto il territorio regionale il patrimonio immobiliare attraverso la nuova costruzione e anche rendendo nuovamente disponibili alla locazione alloggi del patrimonio Ater che diversamente sarebbero rimasti in attesa di specifici programmi statali.

I Piani annuali hanno finanziato progetti di nuova costruzione nonché interventi di recupero di alloggi già appartenenti al patrimonio Ater ma in condizioni di non locabilità. I Piani hanno inoltre consentito di migliorare il patrimonio esistente, finanziando anche interventi di importanti manutenzioni relative alle strutture di interi stabili contenenti alloggi anche già locati. La realizzazione di tali progetti è già iniziata e verrà portata a termine in un arco temporale attendibile tra il 2019 e il 2022.

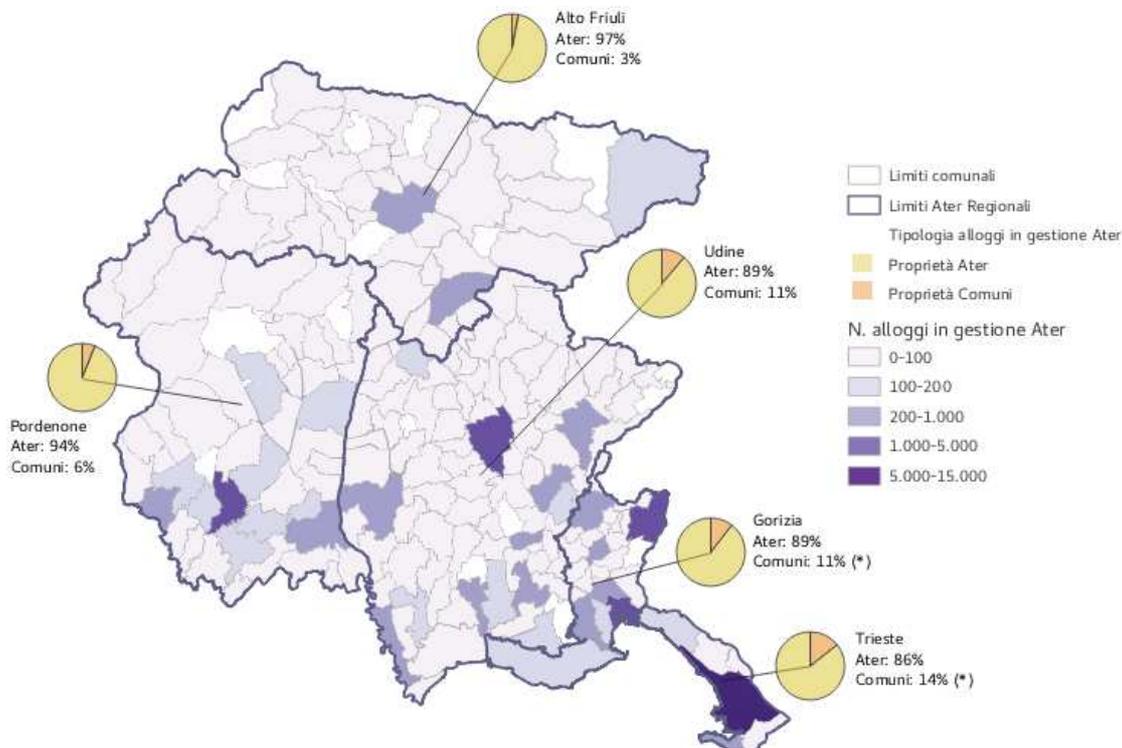
Tabella 9 - Interventi approvati dai Tavoli territoriali per nuove costruzioni e per recuperi e manutenzioni di alloggi Ater non locabili

Ater	Piano Annuale 2016					Piano Annuale 2017					Piano Annuale 2018				
	N. alloggi di nuova costruzione e alloggi non locabili del patrimonio sui quali viene realizzato recupero o manutenzione nei seguenti anni:														
	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	1	1	2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	2	2
	7	8	9	0	1	8	9	0	1	2	8	9	0	1	2
Alto Friuli					20				14						
Gorizia			106		1			6	14				70	6	
Pordenone		6	26	2			3	10							
Trieste			31				3	5	12				40		
Udine	4	2	25			10	6		25 (*)				12	16 (*)	
Totale FVG	4	8	188	2	3	16	26	40	25 (*)		122	6+16 (*)			

(*) Alloggi di edilizia convenzionata Ater

Distribuzione territoriale del patrimonio

Mappa 1 - Distribuzione territoriale del patrimonio Ater su base comunale e per tipologia di proprietà per Ater al 31.12.2018



(*) Oltre i Comuni ci sono altri soggetti proprietari.

Utilizzo patrimonio alloggiativo in locazione

Tabella 10 - Utilizzo del patrimonio alloggiativo in locazione.

	Anno 2016		Anno 2017		Anno 2018	
	Alloggi locati nell'anno	Alloggi restituiti (sfittati) nell'anno	Alloggi locati nell'anno	Alloggi restituiti (sfittati) nell'anno	Alloggi locati nell'anno	Alloggi restituiti (sfittati) nell'anno
Alto Friuli	35	40	39	47	47	42
Gorizia	96	170	106	175	125	182
Pordenone	145	156	175	174	168	137
Trieste	448	438	318	448	322	462
Udine	282	302	282	325	281	313
Totale FVG	1.006	1.106	920	1.169	943	1.136

NOTA:

Viene evidenziata la differenza tra alloggi restituiti dagli inquilini in quanto sffittati nell'anno e alloggi messi a disposizione per nuove locazioni o cambi nell'anno.

Andamento spesa manutentiva

Tabella 11 - Spesa di manutenzione immobili

Ater	Anno 2016			Anno 2017			Anno 2018		
	M.O. (*)	M.S. (*)	Tot.	M.O.	M.S.	Tot.	M.O.	M.S.	Tot.
Alto Friuli	185.198	234.163	419.361	196.044	582.273	778.316	179.377	921.716	1.101.093
Gorizia	1.912.876	1.978.250	3.891.126	1.815.295	1.169.188	2.984.483	2.315.000	1.430.433	3.745.433
Pordenone	2.059.505	2.090.725	4.150.230	1.868.935	1.081.867	2.950.802	2.122.000	2.664.000	4.786.000
Trieste	9.565.159	486.360	10.051.519	9.970.125	3.018.856	12.988.981	9.108.038	3.884.577	12.992.615
Udine	4.830.328	2.528.800	7.359.208	4.205.585	5.457.712	9.663.297	4.007.253	2.594.130	6.601.383
Totale FVG	18.553.066	7.318.298	25.871.444	18.055.984	11.309.896	29.365.879	17.731.668	11.494.856	29.226.524

(*) *Manutenzioni Ordinarie e Manutenzioni Straordinarie*

3.4 Piano di convergenza

La definizione del Piano di convergenza tra le cinque Ater, come disposto dalla legge regionale 20/2013 e confermato dalla legge regionale 1/2016, è stato il frutto di intensa azione di confronto fra l'Amministrazione regionale e le Ater, sviluppatosi dal 2014 e di cui alla Delibera di approvazione della Giunta regionale n. 950 del 18.05.2015.

Il piano ha ricompreso, oltre ai temi espressamente previsti dalla citata legge regionale 20/2013, anche l'attività di uniformità del trattamento degli utenti e dei cittadini sull'intero territorio regionale, con l'adozione da parte delle Ater dello schema unico di bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi e dei Regolamenti di organizzazione e di gestione dell'utenza, nonché di uniformità dei canoni di locazione di edilizia sovvenzionata.

La realizzazione del Piano di convergenza è confermata dal documento già all'epoca oggetto di confronto e condivisione da parte delle Ater con l'Amministrazione regionale.

3.5 Conclusioni

In conclusione, si ritiene significativo tratteggiare alcune peculiarità e caratteristiche dell'utenza cui le Ater garantiscono risposta al fabbisogno alloggiativo, come di seguito riportato per ciascuna di loro.

Anziani, ovvero titolari di contratto di sovvenzionata con età superiore ad anni 65:

Ater Alto Friuli	31%
Ater Gorizia	47%
Ater Pordenone	42%
Ater Trieste	50%
Ater Udine	46%

Nota: dati al 31/12/2018

Nuclei monocomponenti, ovvero famiglie assegnatarie di alloggio di sovvenzionata formate da un solo componente:

Ater Alto Friuli	41%
Ater Gorizia	45%
Ater Pordenone	38%
Ater Trieste	48%
Ater Udine	43%

Nota: dati al 31/12/2018

Capacità economica, ovvero nuclei assegnatari meritevoli di massima protezione, in quanto con indicatore ISEE non superiore ai € 10.000:

Ater Alto Friuli	55%
Ater Gorizia	57%
Ater Pordenone	60%
Ater Trieste	59%
Ater Udine	65%

Nota: dati al 31/12/2018

Titolari di contratto per cittadinanza, ovvero percentuale per Ater e per totale regionale, dei titolari di contratto di locazione italiani, comunitari ed extra-comunitari:

Ater	Italiani %	Comunitari %	Extra-comunitari %
Alto Friuli	89	2	9
Gorizia	94	1	5
Pordenone	91	1	8
Trieste	93	1	6

Udine	89	1	10
Totale FVG	91	1	8

Nota: dati al 31/12/2018

In sede di conclusioni, per quanto esposto e dalla pratica quotidiana, si rileva che l'impianto del settore in esame, come sinergicamente codificato dalla legge regionale 20/2013 e dalla legge regionale 1/2016, presenta importanti punti di forza, quali:

- il coinvolgimento dei Comuni nei processi di individuazione del fabbisogno e di programmazione dei finanziamenti e degli interventi volti all'incremento del patrimonio alloggiativo disponibile, attraverso i Tavoli territoriali.
- l'uniformità di trattamento degli utenti e dei cittadini da parte delle Ater sull'intero territorio regionale;
- l'obbligatorietà per le cinque Ater di fare sistema a livello regionale, come da Piano di convergenza.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE