

**N. LR 1/2016-II**

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

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

	<b>REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA</b>
l'Assessore regionale alle infrastrutture e territorio	
tel + 39 0434 529 053 assessoreterritorio@certregione.fvg.it assessoreterritorio@regione.fvg.it I - 33170 Pordenone, piazza Ospedale Vecchio, 11	

Pordenone data del Protocollo

Al Presidente del Consiglio regionale  
Mauro Bordin

[consiglio@certregione.fvg.it](mailto:consiglio@certregione.fvg.it)

Oggetto: Invio generalità adottate dalla Giunta regionale.

Gentile Presidente,

con la presente si trasmettono ai sensi dell'art. 138 quinquies del Regolamento interno del Consiglio regionale le seguenti generalità:

- LR 8/2025, ART. 1, COMMA 4. Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato. Clausola valutativa. Presentazione della Relazione – COMUNICAZIONI;
- LR 1/2016, ART 54, COMMA 2. Programma regionale delle Politiche abitative e dai piani annuali di attuazione. Clausola Valutativa. Relazione Triennale 2016 – 2025 sullo stato di realizzazione degli interventi previsti. COMUNICAZIONI.

Le seguenti generalità sono corredate dalla documentazione prevista dalla normativa, vengono inviati per i conseguenti adempimenti di competenza. Rimanendo a disposizione, si inviano cordiali saluti.

Assessore regionale alle Infrastrutture e Territorio  
Ing Cristina Amirante

*Documento informatico sottoscritto con firma  
digitale ai sensi del D.lgs. n. 82/2005*

## Generalità n° 650

Estratto del processo verbale della seduta del  
**8 maggio 2026**

**oggetto:**

LR 1/2016, ART 54, COMMA 2. PROGRAMMA REGIONALE DELLE POLITICHE ABITATIVE E DAI PIANI ANNUALI DI ATTUAZIONE. CLAUSOLA VALUTATIVA. RELAZIONE TRIENNALE 2016-2025 SULLO STATO DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI. COMUNICAZIONI.

<b>Massimiliano FEDRIGA</b>	<i>Presidente</i>	<i>presente</i>
<b>Mario ANZIL</b>	<i>Vice Presidente</i>	<i>presente</i>
<b>Cristina AMIRANTE</b>	<i>Assessore</i>	<i>presente</i>
<b>Sergio Emidio BINI</b>	<i>Assessore</i>	<i>presente</i>
<b>Sebastiano CALLARI</b>	<i>Assessore</i>	<i>presente</i>
<b>Riccardo RICCARDI</b>	<i>Assessore</i>	<i>presente</i>
<b>Pierpaolo ROBERTI</b>	<i>Assessore</i>	<i>assente</i>
<b>Alessia ROSOLEN</b>	<i>Assessore</i>	<i>presente</i>
<b>Fabio SCOCCIMARRO</b>	<i>Assessore</i>	<i>presente</i>
<b>Stefano ZANNIER</b>	<i>Assessore</i>	<i>presente</i>
<b>Barbara ZILLI</b>	<i>Assessore</i>	<i>assente</i>

**Gianni CORTIULA**      Segretario generale

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

L'Assessore Amirante consegna alla Giunta regionale la "RELAZIONE TRIENNALE 2016-2025 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)".

L'Assessore comunica che la L.R. 1/2016, legge organica in materia di politiche abitative, all'articolo 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 azioni previste dalla legge regionale con le quali la Regione esplicita il suo intervento in materia di politiche abitative;

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 le eventuali criticità riscontrate;

d) Sportello risposta casa e 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 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 risposta 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. 54 suddetto. Il tutto valutato nel periodo compreso tra la fine del 2016 – il primo Piano annuale di riparto delle risorse, infatti, è del 02.12.2016 – e il 31.12.2025.

L'Assessore nell'espone la relazione triennale ne evidenzia le criticità e le proposte per il loro superamento già contenute nel DDL 80/2026, precisa altresì che alcune delle modifiche normative già introdotte dalla Giunta regionale hanno consentito di rendere più efficace e incisiva l'azione della Regione in materia di politiche abitative.

Quanto sopra al fine del successivo invio al Consiglio regionale da parte dell'Assessore alle Infrastrutture e territorio.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE e TERRITORIO	
Servizio politiche per la rigenerazione urbana, la qualità dell'abitare e le infrastrutture per l'istruzione	territorio@certregione.fvg.it edilizia@regione.fvg.it tel + 39 040 377 4140 tel + 39 040 377 4732 I - 34133 Trieste, via Carducci 6

**Assessorato regionale alle infrastrutture e territorio**

ing. Cristina Amirante

**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)

## Indice

1. Il territorio della Regione Friuli Venezia Giulia	
1.1 Inquadramento demografico	pag. 2
1.2 Dati conoscitivi del mercato immobiliare	pag. 3
1.3 Il patrimonio edilizio residenziale regionale	pag. 3
2. Stato di attuazione della Legge Regionale 19 febbraio 2016 n. 1	
2.1 Tavoli territoriali per le politiche abitative (art. 8) e Commissione regionale per le politiche abitative (art. 5)	pag. 5
2.2 Sportello risposta casa (art. 7)	pag. 6
2.3 Attuazione delle disposizioni della legge regionale 1/2016 e modifiche intervenute	pag. 7
3. Stato di realizzazione delle azioni previste dall'articolo 15	
3.1 Edilizia Convenzionata (art. 17)	pag. 10
3.2 Edilizia agevolata (art. 18)	pag. 12
3.3 Sostegno alla locazione (art. 19)	pag. 19
3.4 Contrasto alla morosità incolpevole (art. 20)	pag. 28
3.5 Garanzie (art. 21)	pag. 31
3.6 Social Housing (art. 22)	pag. 34
3.7 Ascensori (art. 23)	pag. 37
3.8 Autorecupero (art. 24)	pag. 39
3.9 Coabitare sociale (art. 25)	pag. 40
3.10 Forme innovative (art. 26)	pag. 42
4. Edilizia sovvenzionata (art. 16) e processo di riordino delle Ater	
4.1 Stato della domanda di edilizia sovvenzionata	pag. 45
4.2 Fonti di finanziamento	pag. 49
4.3 Processo di riordino delle Ater: costi di gestione ed evoluzione del patrimonio ERP	pag. 55
4.4 Utilizzo patrimonio alloggiativo in locazione negli ultimi quattro anni	pag. 56
4.5 Dati sulla cittadinanza dell'inquilinato Ater	pag. 57

## 1. Il territorio della Regione Friuli Venezia Giulia

### 1.1 Inquadramento demografico (fonte: Regione in cifre 2025, Ufficio Statistiche Regione settembre 2025 su elaborazione Istat luglio 2025)

La Regione Friuli Venezia Giulia ha una popolazione al 1° gennaio 2025 di 1.194.095 abitanti con una popolazione straniera residente di 123.215 unità, il 10,3% del totale (le cittadinanze più rappresentate sono quella rumena, cui seguono quella albanese, bengalese e ucraina).

Rispetto all'1.1.2024 i residenti sono diminuiti di 521 unità nonostante sia stato positivo il saldo migratorio totale del 2024, pari a 7.232, grazie al contributo sia del saldo migratorio interno (+2.194, spinto soprattutto dai trasferimenti da Campania, Sicilia, Veneto e Puglia) che del saldo migratorio con l'estero (+5.038).

La struttura per età della popolazione resta sbilanciata verso le età più anziane: le persone dai 65 anni in su sono il 27,5% della popolazione complessiva, le persone tra i 15 e i 64 anni sono il 61,6%, mentre i bambini e ragazzi tra 0 e 14 anni sono il 10,9%: ogni 100 persone con meno di 15 anni ve ne sono più del doppio (244,1 nel 2024 252,3) con 65 anni e oltre; l'età media stimata è pari a 48,5 anni, la terza più elevata tra le regioni italiane dopo Liguria e Sardegna.

L'incidenza della popolazione tra i 15 e i 64 anni è rimasta stabile negli ultimi anni ed è pari al 61,6% anche se le previsioni ISTAT evidenziano per il prossimo futuro un aumento dello squilibrio tra le generazioni dovuto all'aumento della longevità da un lato e la bassa natalità dall'altro.

Le famiglie residenti in Friuli Venezia Giulia (fonte report Servizio statistica Regione) sono complessivamente 580 mila: il 58,6% di esse è formata da famiglie con un solo nucleo familiare, il 38,3% è rappresentato dalle persone sole, mentre una quota residuale (3,1%) è rappresentata dalle famiglie composte da due o più nuclei.

Tra le famiglie con un solo nucleo la parte più consistente pari a 141 mila (il 41,5% del totale), è rappresentata dalle coppie con figli, mentre le coppie senza figli sono 131 mila (il 38,5% del totale) e le famiglie monogenitoriali sono 68 mila (il 20% del totale), per la maggior parte composte da madri sole con figli (55 mila, l'80,2% delle famiglie monogenitoriali complessive).

Nel 2025 poco meno della metà delle coppie con figli (il 47,9% pari a 67 mila famiglie) ha un solo figlio, il 43% (61 mila famiglie) ha due figli e il restante 9,1% (13 mila famiglie) ha tre figli o più. Nel 2015 le coppie con un solo figlio erano il 53,4%, quelle con due figli erano il 39,9%, quelle con almeno tre figli il 6,7%.

Tra le coppie senza figli prevalgono quelle in cui la donna ha almeno 55 anni, che sono circa tre quarti del totale, le coppie in cui la donna ha tra i 35 e i 54 anni sono il 15,4%, mentre quelle in cui la donna ha tra i 15 e i 34 anni sono il 10,3%.

Le persone sole sono aumentate in termini assoluti negli ultimi anni passando da 175 mila nel 2015 a 222 mila nel 2024 (nel 2023 erano 210 mila); le persone sole con almeno 60 anni sono il 56,2%, due terzi delle quali donne.

Inoltre, è aumentata la quota di persone tra i 18-34 anni, celibi o nubili, che abitano con almeno un genitore: dal 53,7% del 2015 al 59,5% del 2024. Di questa quota, il 42,3% studia, il 45,3% risulta occupato, l'11,8% è in cerca di occupazione.

Nel 2024 la densità abitativa regionale risulta elevata soprattutto nei territori di pianura (ove risulta residente il 59,7% della popolazione) a scapito dei territori collinari (ove risiede il 35,3% della popolazione) e soprattutto dei territori montani (ove risiede solo il 5% della popolazione regionale pur rappresentando il territorio montano il 43,1% della superficie totale della regione).

## **1.2 Dati conoscitivi del mercato immobiliare** (fonte OMI Agenzia Entrate)

Dopo anni di contrazione le compravendite riferite al mercato immobiliare residenziale dal 2016 (grazie all'allora calo dei tassi di interesse dei mutui) al 2021 hanno avuto una ripresa, pur avendo evidenza del congelamento delle compravendite avvenuto nel 2020 causa il periodo di lockdown Covid19.

A seguire, dal 2022 alla prima parte del 2024, le tensioni geopolitiche con il conseguente aumento dei costi di approvvigionamento e vendita di beni hanno generato un aumento dei costi di realizzazione/riqualificazione degli immobili (anche a destinazione residenziale) e di gestione delle abitazioni stesse, costo che nel 2024 ha rappresentato il 38% della spesa mensile delle famiglie. La nostra Regione, peraltro, nel merito a sostegno dei costi energetici è intervenuta anche con alcuni interventi chiave a miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici come i cospicui finanziamenti per l'installazione di impianti solari fotovoltaici, accumulatori di energia elettrica e solari termici e i nuovi canali contributivi avviati dalla LR 8/2025 volti sia alla riqualificazione sia all'efficientamento energetico di alloggi.

Va ricordato altresì che sulla potenzialità di acquisto delle famiglie ha influito anche l'incremento dei tassi di inflazione, non compensato da adeguati aumenti nella potenzialità economica delle famiglie stesse. Si ricorda che nel 2022 il tasso di inflazione nel FVG è cresciuto del 8,2% su base annua (dato da pubblicazione OMI dell'Agenzia delle Entrate 2023 in FVG) spinta prevalentemente dai prezzi dei beni energetici e delle materie prime (peraltro nel 2023 in Italia l'inflazione ha comunque chiuso al 5,7% - tasso IPCA: indice armonizzato dei prezzi al consumo – dato ISTAT). Questi tassi inflattivi hanno conseguentemente trainato al rialzo anche i prezzi di vendita degli alloggi, soprattutto quelli di primo ingresso.

Un elemento chiave per la ripresa del mercato immobiliare dalla seconda parte del 2024 è stato rappresentato sicuramente dalle migliori condizioni di accesso al credito; la diminuzione del costo dei finanziamenti - sul quale è intervenuta fino a giugno 2025 la BCE – hanno facilitato e facilitano la ripresa della domanda. I flussi di nuovi mutui, infatti, hanno invertito la rotta e a partire dal secondo trimestre del 2024 sostengono la crescita delle compravendite. Deve ricordarsi al riguardo che la Regione Friuli Venezia Giulia sta altresì intervenendo a sostegno dei tassi di interesse sui mutui prima casa con il canale agevolativo della "garanzia integrativa", canale che è molto apprezzato dai nostri cittadini soprattutto perché interviene a sostegno di chi non riesce ad ottenere la similare garanzia statale (il famoso "Fondo Garanzia Prima Casa", gestito dalla Consap) avendo la nostra disciplina paletti meno stringenti per l'accesso (anche se la garanzia è di importo e durata inferiore a quella statale).

Per le dinamiche di cui sopra negli ultimi anni è rimasta diversamente elevata la domanda di alloggi in affitto e in particolare nelle aree urbane ove più incide la locazione turistica (ne è esempio la città di Trieste) o comunque la locazione a breve termine i cui ricavi hanno generato oltre all'aumento dei costi per gli acquisti anche un aumento dei canoni legati alla residenzialità.

La Regione, peraltro, oltre ad intervenire con cospicui finanziamenti per il mondo delle locazioni, pubbliche e private, ha disposto altresì alcuni interventi chiave, quali ad esempio la nuova Imposta locale immobiliare autonoma (Ilia) - che ha sostituito l'IMU - destinata anche a stimolare il mercato immobiliare delle locazioni (si ricorda nel merito anche la sopravvenuta modifica alla disciplina sull'ILIA decorrente dal 2025 che ha ridotto l'imposta sul primo fabbricato ad uso abitativo diverso da quello ove si ha dimora abituale e residenza anagrafica).

## **1.3 Il patrimonio edilizio residenziale regionale**

In Friuli Venezia Giulia al 31.12.2021 (dati censimento Istat) risultano 730.472 abitazioni. Di queste, il 23,7% risulta non occupate (173.363 alloggi) con il territorio dell'ex provincia di Udine al vertice della classifica sfiorando la soglia delle centomila case non occupate (95.043) cui seguono i territori delle ex province di Pordenone (33.894), Trieste (25.430) e Gorizia (18.996).

Rispetto al totale delle abitazioni occupate (549.348) 439.378 sono di proprietà e 83.891 in locazione (cui si aggiungono 26.079 ad altro titolo), e il 76,3% degli edifici è al momento occupato da un residente.

Interessante è anche l'analisi della vetustà delle abitazioni: 63.737 case sono state realizzate prima del 1919 (11,4%), mentre 41.809 immobili risultano essere state costruiti dal 1919 al 1945 (7,5%). Il dato è cresciuto nel Dopoguerra con 75.798 abitazioni costruite e occupate fino al 1961 (19,3%), mentre nel pieno del boom economico si sono invece registrate 195.085 case edificate fino agli anni 80 (33,3%). In Regione si è continuato a costruire fino al nuovo millennio (107.944; 19,4%). Da qui una brusca frenata, con 72.735 residenze edificate fino a oggi.

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

### **2.1 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) quali strumenti di raccordo tra i soggetti che, a diverso titolo, si occupano di casa in uno stesso territorio allo scopo di riscontrare le necessità abitative del territorio regionale in ragione delle loro peculiari caratteristiche socio-demografiche, economiche e urbanistiche.

Originariamente i Tavoli territoriali per le politiche abitative erano stati istituiti presso le Unioni territoriali intercomunali (di seguito UTI) e, nelle more dell’efficacia del trasferimento di funzioni a tali Unioni, la funzione era stata esercitata congiuntamente dai Comuni compresi nel perimetro di competenza di ciascuna Unione (articolo 51, c.5).

A seguito dello scioglimento delle UTI, ma sicuramente complice il periodo della pandemia da Covid19, negli ultimi anni i Tavoli si sono raramente convocati.

Per il territorio di competenza, i Tavoli hanno svolto comunque funzioni consultive di area vasta e sono intervenuti nel processo di definizione delle politiche abitative promosso dalla Regione. I Tavoli peraltro sono anche organismo di supporto all’attività della Commissione regionale per le politiche socio-abitative prevista dall’articolo 5 della legge regionale in argomento. Commissione istituita 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, era prevista la presentazione alla Giunta Regionale di proposte di intervento riguardanti le necessità abitative emergenti sul territorio, per il tramite della Commissione regionale per le politiche socio-abitative. Tali proposte di intervento venivano presentate dagli operatori ad ogni singolo Tavolo che le valutava e le approvava attribuendo loro un ordine di priorità, valorizzando in tal modo le iniziative ritenute di maggior importanza per la popolazione di quello specifico territorio.

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 cui ha fatto seguito il Programma triennale relativo al triennio 2020-20222 approvato con deliberazione 1502 del 09.10.2020 che ha peraltro risentito della contingente contrazione finanziaria collegata al contrasto e contenimento dell’emergenza epidemiologica del Covid-19 .

Per l’attuazione dei suddetti programmi 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 i conseguenti piani annuali con deliberazioni, rispettivamente, n. 1953 del 13.10.2017, n. 343 del 3.2.2018, n. 999 del 17.6.2019, n. 1503 del 9.10.2020, n. 1828 del 26.11.2021 e n. 1477 del 14.10.2022 i cui riparti hanno sostenuto diversi canali agevolativi come di seguito verrà esposto.

I Programmi triennali e i relativi Piani annuali sono sempre stati adottati ponendo quindi attenzione alle maggiori e più rilevanti richieste espresse dai territori ma anche in coordinamento con le politiche abitative messe in campo dallo Stato (quali, per ricordare, le misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza- sintetizzato PNRR – che hanno riconosciuto alla Regione FVG quasi 62milioni di euro).

Negli ultimi anni, viste le rade convocazioni dei Tavoli, le necessità abitative, anche emergenti, sono state rappresentate dai territori (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, etc) direttamente alla Regione che in questi anni ha comunque sostenuto le istanze dei territori allocando importanti risorse direttamente con le leggi regionali di bilancio o con norme straordinarie aventi medesime finalità (ad esempio integrando finanziamenti già concessi per la misura “innovativi”).

## **2.2 Sportello risposta casa (articolo 7)**

Lo Sportello risposta casa (SRC), previsto dall'articolo 7 della legge regionale 1/2016, è stato inizialmente attivato sul territorio regionale come funzione delle UTI ovvero funzione congiunta dei Comuni con il ruolo di collettore delle informazioni e delle opportunità che pervengono dai diversi strumenti previsti dalla riforma stessa attraverso specifici regolamenti: con il compito quindi 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.

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). Dopo la soppressione delle UTI la funzione è stata svolta dai Comuni ma negli ultimi anni, anche a seguito della nota carenza di personale dei Comuni stessi, molti Sportelli sono stati chiusi.

Relativamente alla funzione di rappresentare ai cittadini i diversi canali agevolativi esistenti si rileva che i cittadini non si rivolgono più agli SRC anche a seguito dell'incremento della cultura digitale che consente loro di orientarsi direttamente sui siti web dedicati ai vari canali agevolativi e di contattare poi l'Ente di competenza qualora abbiano necessità di specifici approfondimenti. Peraltro, relativamente alla raccolta delle specifiche esigenze di residenzialità è importante precisare che i cittadini hanno sempre avuto remore a fornire agli SRC informazioni utili per l'analisi delle esigenze di residenzialità dei diversi territori.

Anche relativamente alla funzione correlata all'offerta di alloggi, oggi i siti web (tra cui quelli della Regione e anche dei Comuni) forniscono le informazioni necessarie ai cittadini come, per esempio, l'esistenza di alloggi realizzati a fronte di iniziative di coabitare sociale e di forme innovative (D.P.Reg. 22.09.2017, n.210/Pres., art.4) o a fronte di iniziative di edilizia convenzionata in cui il soggetto attuatore dell'intervento rende disponibile copia dello specifico avviso necessario all'individuazione degli acquirenti e dei locatari (D.P.Reg. 28.03.2017, n.70/Pres., art. 20)..

Lo Sportello comunque non ha mai accolto le domande di contributo, che hanno continuato a essere presentate con le modalità previste dai singoli canali di finanziamento.

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

### 2.3.1 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.

Al dicembre 2024 in 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.
- D.P.Reg. 15 aprile 2020, n. 066/Pres.  
Regolamento di esecuzione per la disciplina degli **incentivi a sostegno alle locazioni a favore dei conduttori meno abbienti nel pagamento del canone di locazione dovuto ai proprietari degli immobili destinati a prima casa**, di cui all'articolo 19 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1.
- D.P.Reg. 6 ottobre 2020, n. 0129/Pres.  
Regolamento di esecuzione per la disciplina degli **incentivi a sostegno dell'installazione nonché dell'adeguamento di ascensori da realizzare su immobili privati esistenti al fine di migliorare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi abitativi**, di cui all'articolo 23 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1.

### 2.3.2. Intervenute modifiche normative

Successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 1/2016, anche per quanto emerso in questi quasi dieci 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 (decorrenti dal 8.11.2018):
  - 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;
- A seguito della nuova modalità di calcolo dei canoni di locazione per l'edilizia sovvenzionata basata sull'ISEE e non più sulle sole condizioni reddituali, al fine di una progressiva applicazione del nuovo canone il Consiglio regionale con la legge regionale 28 dicembre 2017, n. 45 ha previsto per il periodo 2018, 2019, 2020 e 2021 una rimodulazione dei canoni stessi per gli assegnatari unici occupanti degli alloggi con riduzione dei valori limite ai soggetti assegnatari di alloggi che risultano unici occupanti e in possesso o di un valore ISEE fino a 10.000 euro o di un valore ISEE compreso tra 10.000,01 euro e 20.000 euro;
- 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", declinate successivamente con modifiche regolamentari. La facoltà di presentare domanda di contributo anche a fronte delle nuove iniziative è decorsa dalla data del 4.7.2019;
- Riordino delle Ater con la legge regionale n. 14 del 6 agosto 2019 introducendo, principalmente, i Consigli di Amministrazione quali organi di vertice;
- Introduzione con la legge regionale n. 15 del 7 novembre 2022, decorrente dai bandi comunali emanati dal 2023, della cumulabilità degli incentivi a sostegno alle locazioni di cui all'articolo 19 della legge regionale 1/2016 con altri vantaggi economici aventi la stessa finalità, anche erogati da altri enti pubblici, entro i limiti della spesa sostenuta e rimasta effettivamente a carico del conduttore, fatte salve le eventuali diverse disposizioni previste da altre specifiche normative anche nazionali;
- Revisione nel 2023 delle discipline dell'edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata e locazioni, sulle modalità di dimostrazione del possesso del requisito di non proprietà di alloggi per i cittadini non UE in adeguamento ai principi sanciti da sentenze della Corte Costituzionale;
- Revisioni di previsioni regolamentari per alcune delle azioni tra le quali:
  - 1) dal 4 luglio 2019:
    - la modifica del valore soglia dell'indicatore ISEE per le azioni dell'edilizia agevolata e convenzionata,
    - la possibilità di presentare domanda di contributo per l'agevolata anche per il solo "acquisto" e la "nuova costruzione",
    - inserimento nell'edilizia agevolata tra gli interventi di risparmio energetico la "sostituzione dei serramenti esterni";
    - semplificazione della procedura per il subentro nel contributo e delle disposizioni inerenti la non osservanza agli obblighi in caso di separazione personale dei beneficiari per l'agevolata e la convenzionata;
    - riscrittura di alcuni dispositivi per una maggior chiarezza ed efficacia dell'azione dell'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, lo snellimento del procedimento di prenotazione delle risorse finanziarie, 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 vigenti allora per le nuove costruzioni).

2) dal 30 dicembre 2021:

- la modifica di alcuni valori dei contributi riconoscibili per le azioni dell'edilizia agevolata e convenzionata, salvaguardando comunque il maggior importo di contributo per le iniziative realizzate in zone montane (ritenendo opportuno per queste mantenere un sostegno più consistente) e aumentando il sostegno economico per le persone giovani,
- l'aumento minimo, per l'edilizia agevolata, della soglia minima di spesa che deve essere sostenuta e rimanere effettivamente a carico del richiedente,
- inserimento e modifica solo per l'edilizia agevolata di condizioni che rendano maggiormente efficace l'azione, quali la previsione:
  - che l'iniziativa venga realizzata mediante un'operazione creditizia ritenendo che l'acquirente che non necessita di ricorrere al mercato del credito probabilmente investirebbe comunque mentre chi, dovendo accedere al credito bancario, o equiparato, per carenza di liquidità deve comunque sostenere maggiori oneri;
  - di un limite alla metratura ("superficie catastale totale escluse aree scoperte"), diversificato in base alle diverse tipologie di iniziativa, di un limite di costo (200mila euro) per gli acquisti e le nuove costruzioni, di non possedere altri alloggi negli ultimi due anni in quanto gli introiti derivanti dall'alienazione del precedente immobile già forniscono al cittadino disponibilità finanziarie da utilizzare per il nuovo acquisto;
  - dell'esistenza di un reddito non figurativo - redditi riferiti ad attività finanziarie - a garanzia della sostenibilità dell'iniziativa da parte dei richiedenti;

### **3. Stato di realizzazione delle azioni previste dall'articolo 15**

#### **3.1 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 ha inteso 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 degli alloggi realizzati dagli altri soggetti attuatori 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, come sopra anticipato, 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 pur con un valore soglia ISEE maggiore) sommariamente riassumibili nell'essere residenti in Regione da almeno cinque anni negli ultimi otto, non possedere altri alloggi (salvo specifiche deroghe) non aver beneficiato di analoghi incentivi nell'ultimo decennio e possedere un indicatore ISEE non superiore a 45.000,00 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 36.000,00 euro.

Particolare attenzione è stata posta per i soggetti in condizione di debolezza sociale o economica che possono beneficiare o di una priorità nell'assegnazione degli alloggi locati dalle ATER oppure di una maggiorazione contributiva in caso di 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), quasi 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 (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 finanziamenti 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 (ad opera delle Commissioni requisiti soggettivi istituite presso le Ater).

Sulla base di queste tempistiche nel periodo 2017-2019 sono stati stanziati 2.800.000 euro a copertura degli interventi posti in essere dalle ATER e ulteriori 781.000 euro per le 28 domande degli acquirenti privati; altri 996.250 euro sono stati stanziati nel periodo 2020-2024 per il finanziamento di ulteriori 35 domande dei privati, a completo soddisfacimento delle richieste degli acquirenti. Nell'anno 2025 non sono pervenute istanze di contributo da parte di acquirenti e conseguentemente le risorse stanziare per l'esercizio sono state utilizzate in altri settori delle politiche abitative.

### **3.2 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 la Regione ha disciplinato anche il settore dell'edilizia agevolata, storico filone che ha avuto sempre grande interesse da parte dei cittadini.

Con questa azione la Regione promuove l'acquisizione in proprietà della prima casa da parte dei cittadini e, dopo una prima disciplina di attuazione che consentiva di finanziare interventi che comunque dovevano prevedere la riqualificazione dell'alloggio, nel susseguirsi degli anni è stata oggetto di importanti modifiche e aggiornamenti relativamente sia agli interventi finanziabili, e alle loro caratteristiche e condizioni, sia ai requisiti soggettivi che devono essere posseduti dai richiedenti il contributo alla data di presentazione della domanda.

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.

Le domande di contributo fino al 9 dicembre 2024 sono state presentate in formato cartaceo presso gli sportelli delle allora 14 Banche convenzionate. Dalla medesima giornata - in prosecuzione all'orario di chiusura del sistema informativo che consentiva alle banche di inserire le domande loro presentate - la domanda deve essere presentata direttamente dal cittadino unicamente in formato digitale, ed esclusivamente on-line attraverso il sistema informatico dedicato della Regione FVG la cui compilazione è facilitata da una serie di istruzioni e informazioni dettagliate presenti sia sulle maschere di acquisizione domanda sia sulla pagina web dedicata al sito internet della Regione (senza dimenticare che è fornito anche un supporto telefonico da parte degli uffici regionali).

Questa nuova modalità di presentazione delle domande ha dato risposta alle richieste dei cittadini che ora non devono più obbligatoriamente recarsi di persona allo sportello bancario e possono quindi acquisire i dati e trasmettere le domande agevolmente da casa - atteso che il sistema è operativo 24 ore al giorno, tutti i giorni dell'anno - senza dimenticare che viene eliminato il rischio di dichiarazioni mancanti e si riducono gli errori di compilazione, semplificando e riducendo i tempi della successiva istruttoria.

Il contributo dell'edilizia agevolata previsto dalla disciplina approvata con il DPreg 0144/2016 è erogato in un'unica soluzione, e sebbene questo comporti un importante impegno finanziario per la Regione è anche vero che abbatte i costi di gestione amministrativa rispetto alle previgenti erogazioni in forma decennale. Il contributo varia in base alle iniziative che il cittadino intende realizzare passando dagli attuali 7.000,00 euro in caso di interventi di manutenzione straordinaria, o a essa equiparati, ai 10.500,00 per le iniziative riguardanti interventi di recupero maggiori rispetto alla manutenzione straordinaria, i soli acquisti e nuove costruzioni, ai 12.000,00 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 (articolo 8) ed euro 4.500,00 euro qualora i richiedenti siano "giovani" (persona singola o coppie che non hanno ancora compiuto 36 anni).

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 comunque nel valore attualizzato il vecchio contributo decennale erogato per anni dalla previgente legge regionale 6/2003.

Il canale contributivo fino a tutto il mese di novembre 2025 è stato gestito da BCC Financing spa al quale, - sulla base di quanto convenuto in stipula della Convenzione di attribuzione della gestione e dei successivi atti aggiuntivi - sono stati erogati per le gestioni svolte dal 2017 fino a tutto il 2024 complessivamente 10.870.012,12 euro, iva compresa. Sono ancora da erogare, su presentazione di apposita fattura non ancora pervenuta, euro 2.121.389,68 per la gestione svolta dal 1.1.2025 al 30.11.2025, ultimo giorno di attività.

La gestione del canale agevolativo dal 1.12.2025 è in capo a FVG Plus spa in quanto con specifica norma di legge (legge regionale 2/2024 art. 78 comma 2) la Regione ha previsto che anche la gestione di questo canale contributivo, come altri analoghi pregressi canali agevolativi aventi medesima finalità, avrebbe potuto essere delegata alla Società in house FVG Plus spa, con decorrenza dalla data di efficacia dell'acquisizione del Ramo Amministrazione Agevolazioni Casa da BCC Financing SpA.

Tale acquisizione è intervenuta in data 28 novembre 2025, con efficacia dal 1° dicembre 2025. FVG Plus, quale società in house controllata, permetterà alla Regione di proseguire in modo efficace ed efficiente la vigilanza sulla corretta attuazione dell'attività delegata quali l'attività di programmazione, di indirizzo e di ripartizione delle risorse finanziarie, controllo e monitoraggio e di migliorare la gestione amministrativa dei canali agevolativi grazie anche all'utilizzo del personale già da BCC Financing SpA impiegato per anni con profitto nella gestione e in possesso quindi della adeguata professionalità acquisita nel corso degli anni.

A seguire con successiva deliberazione giunta n. 1686 di data 21 novembre 2025, è stato, tra l'altro, disposto che la Regione, in qualità di titolare della funzione, nell'ambito dell'attività di programmazione anche finanziaria, di indirizzo, di monitoraggio e controllo dell'attività delegata, impartisca specifiche direttive a FVG plus S.p.A. per la gestione delle attività delegate, tali direttive sono state impartite con provvedimento del 10 marzo 2026.

Peraltro, in attuazione del combinato disposto di cui all'articolo 2 bis della già citata legge regionale 2/2022 e del comma 17 dell'articolo 5 della legge regionale 13/2024, al fine di assicurare il complessivo perseguimento da parte di FVG Plus spa delle attività delegate in materia di politiche abitative è stato previsto un contributo al funzionamento complessivo annuo in conto esercizio da riconoscere ed erogare in forma annuale e in via anticipata previa presentazione da parte di FVG Plus del bilancio previsionale annuale e verifica della conformità dello stesso con il piano industriale approvato dalla Giunta regionale.

Atteso che alla data di acquisizione del suddetto Ramo non era stata ancora presentata, e quindi approvato dalla Giunta regionale, la variazione da parte di FVG Plus spa del loro bilancio previsionale annuale con i dati finanziari del costo relativo alle attività acquisite, la Regione per l'attività delegata che FVG Plus spa avrebbe svolto nel 2025 ha riconosciuto ed erogato a novembre 2025 l'importo di euro 352.001,00 sulla base di un documento riassuntivo e di sintesi dell'acquisizione "Ramo Casa" presentato da FVG Plus in data 13 novembre 2025. Il cambio di soggetto gestore consentirà alla Regione per la gestione dei canali agevolativi delegati una minor spesa annua di circa 1/3, a fronte infatti del corrispettivo erogato negli ultimi anni a BCC Financing spa che si è assestato a circa 3milioni l'anno la previsione di FVG Plus spa si attesta sui 2milioni l'anno.

## **Per chi**

I soggetti attuatori sono i privati cittadini italiani, di Stati dell'Unione europea o extracomunitari titolari di permesso di soggiorno, in possesso di determinati requisiti soggettivi (art. 9 del Regolamento). 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 un valore soglia economico riferito all'ISEE (indicatore situazione economica equivalente).

L'agevolazione è stata inizialmente finalizzata a 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.

La disciplina, peraltro, negli ultimi anni ha introdotto ulteriori condizioni tra le quali:

- 1) la presenza di un'operazione creditizia, ritenendo opportuno sostenere i cittadini che per la realizzazione delle iniziative devono far fronte a maggiori oneri dovendo accedere al credito bancario o comunque ad operazioni creditizie non possedendo l'intera liquidità a differenza di chi ha già le risorse e può permettersi di non ricorrere al mercato del credito,
- 2) un limite alla superficie degli alloggi finanziabili, è chiesto che alla data della compravendita o alla data di conclusione dei lavori edilizi la “Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte”, presente sulla visura dell'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati, non superi i 120 metri quadrati per le iniziative di solo “acquisto” e di “nuova costruzione” e i 150 metri quadrati per le iniziative di “acquisto con contestuale recupero” e di solo “recupero”,
- 3) un limite al costo dell'iniziativa qualora questa sia di solo “acquisto” o di “nuova costruzione” (200.000,00 euro),
- 4) la presenza di un importo minimo di componenti reddituali, che rappresenti una potenzialità economica del richiedente il contributo attesi gli oneri cui il cittadino andrà incontro per la realizzazione dell'iniziativa ma anche per la successiva proprietà e gestione dell'alloggio,
- 5) la non proprietà ovvero la non nuda proprietà o usufrutto di altri alloggi da almeno due anni, in quanto eventuali alienazioni di tali diritti negli ultimi due anni antecedenti possono rappresentare una adeguata individuale base finanziaria.

Si evidenzia che tale canale contributivo impegna quotidianamente anche gli uffici regionali comunque interessati da un consistente afflusso di cittadini che di persona (allo sportello a ciò dedicato aperto al pubblico tutte le mattine e anche per una giornata in un pomeriggio), via mail e telefonicamente, sottopongono varie richieste di informazioni e a volte anche di sostegno nella documentazione da presentare. Senza dimenticare il sostegno a FVG Plus spa sulla corretta applicazione della disciplina di settore qualora da questa direttamente interessati con specifici quesiti.

### **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 un alto numero di domande presentate.

Difficile risulta la comparazione tra la nuova e la vecchia disciplina sia per il diverso target economico richiesto – si ricorda come suddetto che è stata posta l'attenzione sull'effettiva potenzialità economica data dal valore ISEE del nucleo familiare del richiedente (la cui disciplina nazionale peraltro è stata modificata negli anni sia per le diverse condizioni prescritte).

Nei 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 per 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 erano impegnate nell'acquisto, anche con oneri non indifferenti, e a seguito dell'introduzione dal luglio 2019 dell'iniziativa di solo “acquisto”, è stata sottoposta al Consiglio regionale e da questo approvata una norma (legge regionale 13/2019, articolo 5 commi 4 e 5) per eliminare la disparità consentendo a coloro i quali avevano presentato domanda prima del luglio 2019

di modificare le iniziative da “acquisto con contestuale recupero” (indicate nella domanda originaria) a iniziativa di solo “acquisto”, purché l'alloggio al momento dell'acquisto avesse le caratteristiche di abitabilità/agibilità. Questa facoltà, i cui termini sono scaduti il 31.1.2020, ha interessato 1.987 domande, sulle quasi 3mila domande presentate interessate alla possibile opzione, a fronte delle quali sono pervenute 1110 istanze di modifica.

Dal luglio 2019, data da cui è possibile presentare le domanda per il solo “acquisto” e per la “nuova costruzione”, a tutto il 2021, pur con la contrazione nel 2020 riferita ai mesi di lockdown dovuti alla pandemia Covid, si è assistito ad un notevole aumento della domanda (nel 2020 sono state presentate n. 4.475 domande, nel 2021 n. 5.607).

Diversamente, dal 2023 alla prima parte del 2024 si è avuto una contrazione della domanda (nel primo quadrimestre del 2024 la domanda era in flessione del 12% rispetto allo stesso periodo del 2023 e del 36% sul biennio) dovuta, come in premessa alla presente relazione anticipato, principalmente all'aumento dei tassi di interesse che hanno impattato anche sui mutui per l'acquisizione della prima casa. A questo contesto si è aggiunto anche l'aumento dei beni energetici e delle materie prime (con aumento dei tassi inflattivi) che hanno conseguentemente trainato al rialzo i prezzi di vendita degli alloggi, soprattutto quelli di primo ingresso. Il tutto, quindi, ha portato ad un generale rallentamento del mercato delle compravendite che ha visto coinvolto anche il Friuli Venezia Giulia. Nel 2024 sono state presentate complessivamente 2118 domande con una leggera flessione rispetto al 2023 quando sono state presentate n. 2148 domande; entrambi gli anni comunque hanno evidenziato una flessione delle domande rispetto al 2022, anno in cui le domande presentate erano n. 3120.

La domanda ora presenta una leggera ripresa grazie anche ai tagli del costo del denaro operato dalla BCE già dalla seconda parte del 2024 (un punto in percentuale del tasso medio dei mutui passato dal 4,50% di inizio giugno 2024 al 2,15 di metà giugno 2025). Nei primi tre mesi del 2025, rapportati al medesimo periodo del 2024 e del 2023, la domanda infatti ha presentato un incremento di circa il 15%.

L'andamento della presentazione domanda nel 2024 (n. 2.118 domande) e nel 2025 (n. 2.299 domande di cui il 15,6% in provincia di Gorizia, il 24,6% in provincia di Pordenone, 20,1% in provincia di Trieste e il 39,7% in provincia di Udine) evidenzia una ripresa, comunque condizionata dall'aumento del costo degli alloggi che ha comunque pesato in rapporto alla potenzialità d'acquisto delle famiglie.

Relativamente alle tipologie di iniziative ammissibili si conferma l'interesse dei cittadini al solo “acquisto” che mantiene la preferenza rispetto alle altre tipologie, assestandosi negli ultimi anni al quasi 90% della totalità delle domande presentate, seguito dall'“acquisto con contestuale recupero” a poco più del 7% (nel 2025 al quasi 11%), dal “recupero” a poco più del 2% e da ultima la “nuova costruzione”.

Tabella 1 – Domande presentate

Tipo iniziativa	anno 2016		anno 2017		anno 2018		anno 2019		anno 2020	
	domande	%	domande	%	domande	%	domande	%	domande	%
AC (*)	-	0,0	-	0,0	-	0,0	2.210	68,7	4.015	89,7
AR	20	37,7	859	77,0	1.025	80,6	723	22,5	270	6,0
RE	33	62,3	256	23,0	246	19,4	234	7,3	139	3,1
NC (*)	-	0,0	-	0,0	-	0,0	48	1,5	51	1,1
<b>TOT</b>	<b>53</b>	<b>100</b>	<b>1115</b>	<b>100</b>	<b>1271</b>	<b>100</b>	<b>3215</b>	<b>100</b>	<b>4.475</b>	<b>100</b>

Legenda: AC = solo acquisto, AR = acquisto con contestuale recupero, RE = recupero, NC = nuova costruzione

Nota: (\*) le iniziative di solo acquisto e di nuova costruzione sono state introdotte dal 4 luglio 2019

Tipo iniziativa	anno 2021		anno 2022 (**)		anno 2023		anno 2024		anno 2025	
	domande	%	domande	%	domande	%	domande	%	domande	%
AC	5.088	90,7	2.813	90,2	1.924	89,6	1.897	89,6	1.990	86,6
AR	323	5,8	246	7,9	164	7,6	167	7,9	251	10,9
RE	129	2,3	57	1,8	54	2,5	51	2,4	53	2,3
NC	67	1,2	4	0,1	6	0,3	3	0,1	5	0,2
<b>TOT</b>	<b>5.607</b>	<b>100</b>	<b>3.120</b>	<b>100</b>	<b>2.148</b>	<b>100</b>	<b>2.118</b>	<b>100</b>	<b>2.299</b>	<b>100</b>

Legenda: AC = solo acquisto, AR = acquisto con contestuale recupero, RE = recupero, NC = nuova costruzione

Nota: (\*\*) dal 30.12.2021 sono state introdotte condizioni restrittive per il riconoscimento del contributo

Ad oggi sono state ammesse a finanziamento tutte le domande presentate fino al 31 ottobre 2025 seguendo l'ordine cronologico di presentazione e in base agli stanziamenti nel tempo disponibili.

L'avvio dell'iter istruttorio dell'ultima ammissione a contributo (ovvero l'invio ai titolari delle domande della lettera di comunicazione di avvenuta ammissione e richiesta di presentazione della documentazione necessaria per la concessione, determinazione ed erogazione del contributo) si è concluso. Dal 1° novembre 2025 al 28.02.2026 risultano giacenti 661 domande per una necessità finanziaria di euro 9.408.000,00 (di cui al 31.12.2025: 412 domande per una necessità finanziaria di 5.896.000,00); entro il mese di luglio si provvederà ad una prima ammissione per il 2026 (in quell'occasione saranno altresì operate le ultime eventuali rettifiche a precedenti ammissioni rilevate in sede istruttoria).

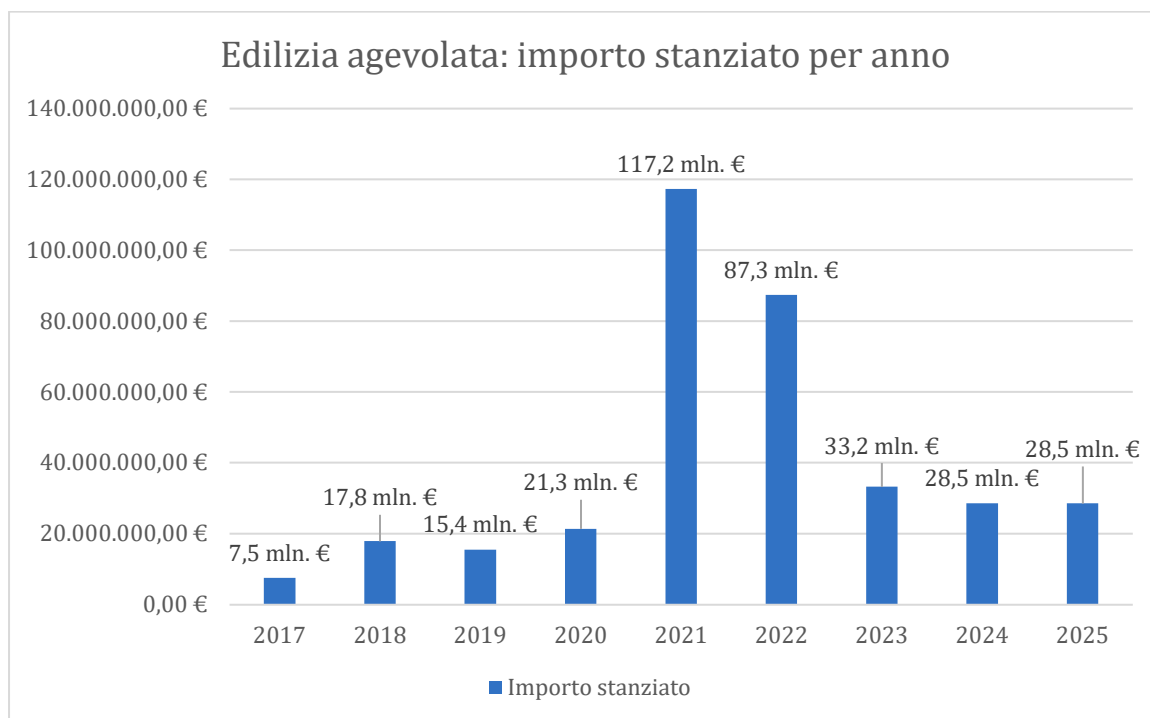
Di seguito una tabella che evidenzia per atto di assegnazione delle risorse il numero di domande interessate, il relativo arco temporale di presentazione, con altresì specifica dell'utilizzo delle risorse disponibili per il loro soddisfacimento.

Tabella 2 – Utilizzo delle risorse

N. Atto	data atto	DOMANDE AMMESSE	N.dom	Intervallo temporale	Importo da bilancio	+ Economie utilizzate
DGR 2295	22.11.2017	da n 1 a n. 521	474	19.12.2016-07.06.2017	7.500.000,00	
DGR 1978	26.10.2018	montani			100.000,00	
DGR 773	21.03.2018	da n 522 a n 1310	751	07.06.2017-28.2.2018	12.215.800,00	
DGR 2178	23.11.2018	da n 1311 a n 1666	342	01.03.2018-07.06.2018	5.578.087,82	
DGR 2001	22.11.2019	da n 1667 a 2668	954	08.06.2018-21.03.2019	14.580.000,00	874.000,00
DGR 1243	07.08.2020	da n. 2669 a n. 2835	163	21.03.2019-08.05.2019	0,00	2.548.000,00
DGR 1692	13.11.2020	da n. 2836 a n. 3890	986	08.05.2019-11.09.2019	12.461.239,86	
					2.348.760,14	
DGR 1789	27.11.2020	da n. 3891 a 4177	271	11.09.2019-01.10.2019	4.000.000,00	
					1.358,27	
DGR 912	10.06.2021	da n. 4178 a 5090	873	01.10.2019-04.12.2019	10.000.000,00	2.937.750,00
DGR 1420	17.09.2021	da n. 5091 a 6506	1350	04.12.2019-16.04.2020	20.000.000,00	
DGR1898	10.12.2021	da n. 6507 a 8868	2251	16.04.2020-26.10.2020	32.976.481,12	
					500.000,00	
DGR1902	10.12.2021	da n. 8868 a 8926	53	26.10.2020-29.10.2020	860.950,00	
DGR1944	17.12.2021	da n. 8927 a 12396	3363	29.10.2020-22.06.2021	50.000.000,00	
DC 14440	27.09.2022	da n.12397 a n.12677	275	22.06.2021-13.07.2021	0,00	4.080.500,00
DC 19689	31.10.2022	da n. 12678 a n. 15794	3010	13.07.2021-27.01.2022	45.000.000,00	
DC 30802	16.12.2022	da n. 15.795 a n. 18.531	2691	27.01.2022-02.12.2022	37.290.197,82	
					1.000.000,00	
DC 38969	25.08.2023	da n. 18.532 a n. 18.994 più rettifiche	448	02.12.2022-13.02.2023	0,00	6.401.000,00 30.500,00
DC 62685	22.12.2023	da n. 18.995 a n. 20.896	1887	13.02.2023-18.12.2023	25.799.757,12	
					1.000.000,00	
DC 34556	17.07.2024	da n. 20897 a n. 21.482	571	18.12.2023-18.04.2024		8.171.000,00
DC 52284	08.11.2024	rettifiche				67.000,00
DC 60632	28.11.2024	da n. 21.483 a n. 22.724	1215	18.04.2024-15.11.2024	16.233.000,00	
					1.000.000,00	
DC 64387	13.12.2024	da n. 22.725 a n. 22.938	211	18.11.2024-05.12.2024	3.053.160,00	
DC 41338	7.8.2025	da n. n. 22.939 a n. 22.968	30	05.12.2024-09.12.2024		417.000,00
DC 48576	19.09.2025	Domanda digitale	583	09.12.2024-31.03.2025	8.271.500,00	
DC 66395	28.11.2025	Domanda digitale	1406	01.04.2025-31.10.2025	6.911.101,00	12.919.899,00

Relativamente ai contributi, nel 2019 sono stati erogati euro 5.350.000,00 a fronte di 331 domande, nel 2020 euro 23.513.600,00 a fronte di 1405 domande, nel 2021 euro 24.809.875,00 a fronte di 1.709 domande, nel 2022 euro 41.007.425,00 a fronte di 2.806 domande, nel 2023 sono stati erogati euro 71.918.950,00 a fronte di 4.858 domande, nel 2024 euro 55.192.450,00 a fronte di 3.791 domande e nel 2025 ulteriori euro 43.260.500,00 per n. 3.020 domande. Per l'anno 2026 sono stati finora erogati contributi per 5.331.000,00 a fronte di 369 domande.

Figura 1 – Stanziamenti annui assegnati al canale



### 3.3 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 abitativi 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 recepito i requisiti minimi e le condizioni previste dalla disciplina nazionale di cui alla citata L. 431/1998, oltre a quelli prescritti dal DM 7 giugno 1999 (Requisiti minimi dei conduttori per beneficiare dei contributi integrativi a valere sulle risorse assegnate al Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e criteri per la determinazione degli stessi).

La suddetta legge all'articolo 11 ha istituito, presso l'allora Ministero dei Lavori Pubblici, il Fondo Nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione le cui risorse, qualora finanziato, sono ripartite tra tutte le Regioni italiane (l'eventuale quota destinata al Friuli Venezia Giulia affluisce comunque al Fondo regionale edilizia residenziale unitamente alle risorse proprie regionali).

Il Regolamento regionale di attuazione è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione 15 aprile 2020, n. 066/Pres. La disciplina del canale contributivo prevede un procedimento contributivo simile al previgente – alleggerito con l'attribuzione dell'atto di riparto al Direttore centrale e non più alla Giunta regionale con conseguente riduzione dei tempi per il trasferimento degli stanziamenti ai Comuni - anche con riferimento ai soggetti attuatori, i Comuni, ma allo stesso tempo individua una serie di modifiche alla previgente disciplina quale l'introduzione, in analogia ad altre azioni della LR 1/2016 sopra illustrate, del parametro economico-finanziario dell'ISEE per la valutazione dell'ammissibilità delle domande in quanto ritenuto parametro adeguato per valutare la potenzialità economica del richiedente e del suo nucleo familiare.

#### **Per chi**

Il contributo consiste nell'abbattimento del canone dovuto e pagato dai privati cittadini ai proprietari degli immobili di proprietà sia pubblica sia privata. La disciplina regionale fissa una soglia di condizione economica del nucleo familiare di chi chiede il contributo (30.000,00 euro di valore ISE e 20.000,00 euro di valore ISEE superati i quali la domanda non è accoglibile). Il contributo comunque non può essere superiore all'ammontare del canone pagato nell'anno di riferimento, e per un importo massimo differenziato in base all'incidenza del canone sulla condizione economica.

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 alla data di

presentazione domanda di determinati requisiti tra cui l'essere residenti da due anni in regione, il non possedere altri alloggi (salvo specifiche deroghe) e l'essere locatari, o l'essere stati locatari nell'anno per cui si chiede il contributo, di un alloggio ai fini abitativi purché non incluso nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9.

Non è ammissibile la domanda presentata per un contributo sul canone pagato in caso di assegnazione di alloggio di edilizia sovvenzionata per espressa prescrizione della L 431/98, nel mentre è prevista la possibilità di presentare domanda di contributo per il canone pagato a libero mercato l'anno precedente anche al cittadino che a data domanda è assegnatario o inquilino di alloggio ATER (in recepimento a un principio esposto in una sentenza TAR del 2011) fermo restando il requisito di non essere a data domanda proprietario di un alloggio. Anche per questo canale contributivo non è ammissibile la domanda per coloro i quali sono stati condannati per il reato di invasione di terreni o edifici, in recepimento di specifica norma prevista dalla già citata legge regionale 24/2018.

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, a fronte di appositi bandi annualmente emanati dai Comuni stessi.

Sono previsti anche per questo canale contributivo maggiorazioni, fino al 25% dell'importo del contributo spettante per nuclei familiari caratterizzati da debolezza sociale o economica (le percentuali per ogni tipologia di debolezza sono fissate dai Comuni nei loro bandi avendo evidenza delle proprie caratteristiche socio-territoriali); dal 2022 i bandi emanati devono altresì prevedere la riserva di una quota non inferiore al 5 per cento delle risorse regionali trasferite dalla Regione a sostegno dell'autonomia abitativa dei giovani (riserva reintrodotta con la legge regionale 22/2021 art. 24 comma 3). È consentito, in base al recepimento disposto di cui all'art. 11 della legge 431/98, ai Comuni erogare direttamente al locatore i contributi destinati ai conduttori in caso di loro morosità.

Gli importi massimi di contributo, che possono essere riconosciuti a fronte dei canoni pagati l'anno precedente, sono fissati in euro 3.110,00 e in euro 2.330,00, maggiorazioni comprese, in relazione alla previsione disposta dal suddetto DM che 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. Il nostro Regolamento ha peraltro previsto una soglia minima di importo sotto il quale il contributo non viene comunque riconosciuto (30,00 euro).

È prevista la cumulabilità del contributo in argomento con altri analoghi vantaggi economici erogati ai cittadini per l'anno cui si riferiscono i canoni, entro i limiti comunque della spesa sostenuta e rimasta a carico del conduttore; i contributi peraltro sono, ai sensi della suddetta L 431/98, alternativi alla possibilità di avvalersi della detrazione fiscale per la spesa sostenuta a fronte dei canoni.

In esito ai bandi i Comuni raccolgono le domande, ne redigono la graduatoria e rappresentano alla Regione entro il termine perentorio, previsto dal Regolamento, del 31 maggio di ciascun anno il fabbisogno complessivo rappresentato dalle graduatorie. Al riguardo si precisa che negli ultimi anni, su istanza dei Comuni stessi, tale termine perentorio è stato posticipato ad altra data, comunque non oltre i successivi tre mesi, dalla Giunta regionale avvalendosi della facoltà prevista dalla legge regionale 1/2016 art. 53.

In alcuni anni erano state infatti rappresentate dai Comuni difficoltà nel rispettare il suddetto termine a fronte di diverse motivate esigenze: difficoltà per i cittadini nel dotarsi di tutti i documenti necessari (ad iniziare dal periodo relativo alla pandemia da Covid 19 che ha limitato la mobilità, alle recenti modifiche alla disciplina dell'ISEE con riferimento alle voci economico-patrimoniali da dichiarare), difficoltà per i Comuni stessi quali quelle riscontrate quando lo Stato aveva individuato una nuova ulteriore platea di soggetti destinatari (decreti ministeriali 12 agosto 2020 e 19 luglio 2021 - cittadini che avevano difficoltà nel pagamento dei canoni a seguito della forte riduzione reddituale dovuta all'emergenza Covid).

Sulla base del fabbisogno complessivamente rappresentato dai Comuni, sempre maggiore delle disponibilità finanziarie del Fondo, è annualmente effettuato, proporzionalmente al fabbisogno

presentato, il riparto delle risorse disponibili che vengono trasferite con tempistiche che consentono ai Comuni di erogare i contributi ai cittadini entro l'anno di emanazione dei bandi.

### **Stato di attuazione**

Come anticipato nelle premesse, il canale contributivo è finanziato dalle risorse destinate a tal fine dalla Regione e dalle eventuali risorse ricevute dallo Stato a valere sul Fondo nazionale per le locazioni ai sensi dell'articolo 11 della legge 431/1998; l'indicazione sulle risorse stanziata, utilizzate e le percentuali di soddisfacimento raggiunte sono evidenziate nelle tabelle di seguito rappresentate.

Si ricorda che la disciplina regionale consente di attribuire un finanziamento in quota maggiore ai Comuni che partecipano con risorse dai propri bilanci per importi non inferiori al 10% del fabbisogno rappresentato. La previsione di un maggior finanziamento a fronte di una quota di partecipazione 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 se lo Stato negli ultimi anni non ha destinato risorse proprie, ha anche la finalità di accrescere gli stanziamenti nazionali destinati alla nostra Regione visto che i criteri vigenti per il riparto nazionale del Fondo nazionale, lo Stato tiene in considerazione oltre ai fondi stanziati dalle Regioni anche quelli dei cofinanziamenti degli enti locali.

Nel 2019 lo Stato, con proprio provvedimento del 31 maggio 2019, ha consentito alle Regioni di utilizzare per le finalità di cui all'art. 11 della L. 431/98 le risorse già assegnate e trasferite per la "morosità incolpevole" non ancora utilizzate dalle Regioni o dai Comuni. Tali somme erano in quota pari ad euro 757.309,23 ancora giacenti nel bilancio regionale e in quota pari ad euro 971.853,99 giacenti presso i Comuni ATA da questi non ancora utilizzate. Inoltre, a fine 2019, lo Stato ha rifinanziato il Fondo Nazionale trasferendo alla nostra Regione un importo di euro 221.658,94 che si sono aggiunti ad una disponibilità residua del capitolo di spesa regionale per euro 463,00. Atteso che lo Stato aveva imposto che le suddette risorse fossero utilizzate entro il mese di marzo 2020 e che entro tale data i bandi comunali per lo stesso anno erano ancora aperti, l'intera suddetta somma per complessivi euro 1.951.285,16 è stata ripartita nel 2020 tra i Comuni che avevano presentato il fabbisogno a fronte dei bandi emanati nel 2019, fabbisogno non interamente soddisfatto.

Per il soddisfacimento del fabbisogno rilevato a fronte dei bandi comunali emanati nel 2020 la Regione a novembre 2020 ha potuto ripartire e trasferire ai Comuni gli stanziamenti regionali dell'anno pari ad 8 milioni unitamente ad un ulteriore finanziamento ripartito dallo Stato pari ad euro 1.329.953,64.

Per il soddisfacimento del fabbisogno dei bandi comunali del 2021 la Regione ha destinato risorse proprie per euro 8 milioni, derivati dal Piano annuale 2021.

Nel settembre 2022, quindi è stato possibile trasferire ai Comuni per le finalità contributive di cui al DPR Reg. 066/2020 gli 8 milioni di euro regionali derivati dal Piano annuale 2022 e ulteriori risorse statali, trasferite al Friuli Venezia Giulia tra la fine del 2020 e il 2021, pari a complessivi euro 6.895.539,40. Lo stanziamento così disponibile per l'anno 2022 pari a complessivi euro 14.895.539,40 ha consentito l'integrale copertura dei finanziamenti richiesti dai Comuni che hanno partecipato con propri fondi e il 48,22% per i Comuni che non avevano partecipato.

Nel 2023, a fronte dei bandi emanati da parte dei Comuni nell'anno, oltre alle risorse regionali allocate per euro 6.024.000,00 sono state ripartite anche ulteriori risorse statali assegnate alla nostra Regione per euro 10.646.672,76 trasferiti al Friuli Venezia Giulia a fine 2022 e di cui al decreto ministeriale del 13.7.2022. Lo stanziamento complessivo 2023 così disponibile pari a complessivi euro 16.670.672,76 ha consentito l'integrale copertura dei finanziamenti richiesti dai Comuni che hanno partecipato con propri fondi, e il 46,39% per i Comuni che non avevano partecipato.

Dal 2024 e 2025 lo Stato non ha rifinanziato il Fondo Nazionale.

Nel 2024 la Regione Friuli Venezia Giulia ha sostenuto da sola i cittadini per complessivi 14 milioni di euro. Gli stanziamenti sono stati trasferiti ai Comuni nell'ottobre 2024 unitamente a euro 27.087,00 quali

rientri di risorse statali a destinazione vincolata restituiti dai Comuni per non utilizzo. Lo stanziamento per l'anno 2024, nonostante sia stato importante, non ha consentito l'integrale copertura dei finanziamenti richiesti dai Comuni sia che avessero o non avessero partecipato con propri fondi (la percentuale di soddisfacimento è stata rispettivamente del 68,24% e 38,14%).

Nel 2025 la Regione ha stanziato nuovamente complessivi 14milioni di euro. Gli stanziamenti sono stati trasferiti ai Comuni nella prima decade di ottobre 2025 unitamente a euro 129.590,06 quali rientri di risorse statali a destinazione vincolata restituiti dai Comuni per non utilizzo. Anche per il 2025 lo stanziamento regionale per quanto sia stato importante non ha consentito neanche l'integrale copertura dei finanziamenti richiesti dai Comuni sia che avessero o non avessero partecipato con propri fondi (la percentuale di soddisfacimento è stata rispettivamente del 65,99% e 39,16%).

La seguente tabella evidenzia il totale delle domande finanziate ai sensi del DPRReg. 066/2020 per gli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 suddivise per le due fasce di incidenza del canone sul valore ISEE.

Per i locatari di fascia A l'incidenza del canone sul reddito resta al 14% e il contributo regionale va a coprire la restante quota del canone fino a un massimo di 3.110,00. Per i locatari di fascia B, l'incidenza del canone sul reddito è determinata fino al 24% e il contributo regionale va a coprire la restante quota del canone fino a un massimo di 2.330,00.

*Tabella 3 - Domande finanziate ai sensi del DPRReg. 066/2020 suddivise per fascia di incidenza del canone sull'ISEE per gli anni da 2020 a 2025*

Anno	Totale domande accolte	N. domande locatari di fascia A (*)	N. domande locatari di fascia B
2020	8.051	7.798	253
2021	8.381	8.061	320
2022	9.107	8.811	296
2023	10.258	9.956	302
2024	10.388	10.102	286
2025	10.313	9.966	347

(\*) per questi cittadini il canone incide maggiormente sulla loro potenzialità economico-patrimoniale (ISEE)

La seguente tabella invece dà evidenza delle risorse complessivamente ripartite negli anni dal 2020 al 2025 (dettagliatamente illustrate in precedenza), con riferimento sia alle risorse regionali e statali sia alle risorse comunali:

Tabella 4 – Utilizzo risorse

Anno	Risorse regionali	Risorse statali	Risorse comunali	N. Comuni partecipanti
2020	0,00	1.951.285,16(*,**)	0,00	--
2020	8.000.000,00	1.329.953,64 (**)	1.090.078,99	54
2021	8.000.000,00	0,00	1.526.501,83	54
2021	0,00	591.770,44 (**)		--
2022	0,00	270.753,06 (**)		--
2022	8.000.000,00	6.895.539,40 (**)	634.170,99	47
2023	6.024.000,00	10.646.672,76 (**)	813.695,43	50
2024	14.000.000,00	27.087,00 (**)	1.294.331,67	46
2025	14.000.000,00	129.590,06 (**)	1.462.679,77	52

\* utilizzo risorse morosità incolpevole non spese

\*\* risorse statali ex L 431/98

La seguente tabella, infine, evidenzia il fabbisogno segnalato dai Comuni dal 2020 al 2025 in esito ai bandi emanati per i locatari e relative 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.

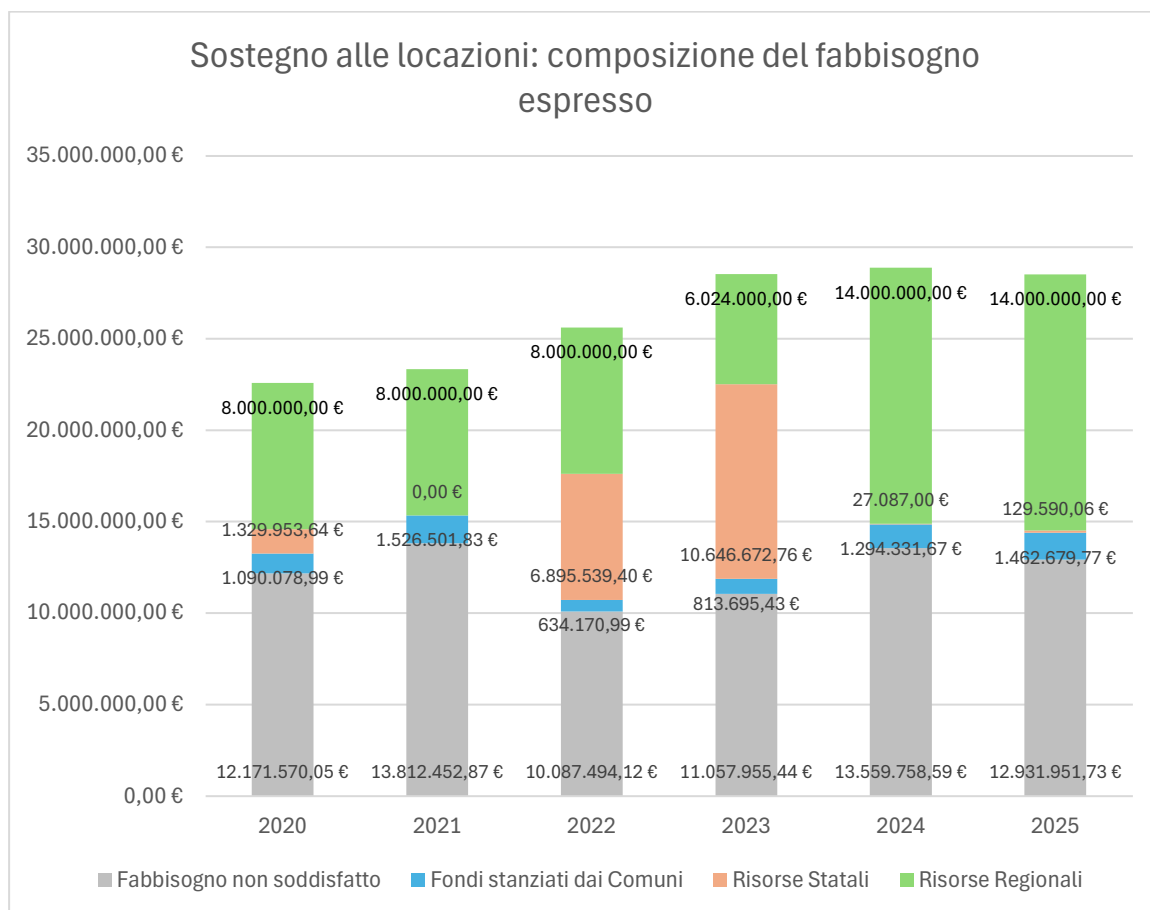
Tabella 5 – Numero domande per il sostegno alla locazione presentate suddivise per anno, risorse stanziare e percentuale di soddisfacimento delle stesse raggruppata per comuni partecipanti e non con risorse proprie

Anno	Numero domande	Fabbisogno segnalato	Fondi stanziati dai Comuni	Finanziamento richiesto alla Regione	Risorse Statali	Risorse Regionali	% Soddifcamento Comuni che NON hanno compartecipato	% Soddifcamento Comuni che hanno compartecipato	% Soddifcamento a livello regionale (incremento domande rispetto l'anno precedente)
2020	8.051	22.591.602,67	1.090.078,99	21.501.523,68	1.329.953,64	8.000.000	32,54	56,32	43,39 (- 9,55)
2021	8381	23.338.954,70	1.526.501,83	21.812.452,87	0,00	8.000.000	27,51	42,06	36,68 (+4,10)
2022	9.107	25.617.204,51	634.170,99	24.983.033,52	6.895.539,40	8.000.000	48,22	100,00	59,62 (+ 8,66)
2023	10.258	28.542.323,63	813.695,43	27.728.628,20	10.646.672,76	6.024.000,00	46,39	100,00	60,12 (+12,64)
2024	10.388	28.881.177,26	1.294.331,67	27.586.845,59	27.087,00	14.000.000,00	38,14	68,24	50,85 (+1,27)
2025	10.313	28.524.221,56	1.462.679,77	27.061.541,79	129.590,06	14.000.000,00	39,16	65,99	52,21 (-0,72)

Solo negli anni 2022 e 2023 e solo i Comuni che hanno partecipato con propri fondi hanno ottenuto per i propri cittadini l'integrale copertura dei finanziamenti richiesti dagli stessi, mentre i Comuni che non hanno partecipato con propri fondi non sono riusciti ad ottenere l'integrale coperture dei finanziamenti richiesti.

Si precisa che da 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; avvalendosi della facoltà loro prevista dal Regolamento attuativo. Si evidenzia peraltro che la maggior parte delle domande sono presentate da cittadini con valore ISEE inferiore ai 10.000,00 euro e che il 60% è la percentuale di domande presentate da cittadini italiani.

Figura 2 – Fabbisogno rappresentato e stanziamenti utilizzati



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

### **Cos'è**

Con l'articolo 19, comma 1, secondo periodo, 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 a stipulare contratti a lungo termine (4+4 o 3+2).

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 non più nel periodo di apertura di specifico bando, l'elemento oggettivo dell'alloggio, che ora deve risultare sfitto da almeno due anni ma può essere anche già stato locato mentre prima era consentito presentare domanda solo se l'alloggio veniva messo sul mercato delle locazioni per la prima volta e senza contribuzioni aggiuntive qualora fossero necessari lavori edili per renderlo a norma.

Per il ricevimento delle domande di contributo dei cittadini e la successiva gestione del relativo procedimento contributivo la Regione si avvale ancora della consolidata e valida esperienza dei Comuni. Il Regolamento di settore, peraltro, oltre al contributo ai privati cittadini proprietari degli alloggi prevede, in collaborazione con i Comuni, una riduzione dell'imposta sugli immobili con riferimento agli anni di durata del primo contratto di locazione.

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. (oggi ILIA).

Il contributo massimo riconoscibile è di euro 3.500,00 per alloggi che vengono locati con contratti stipulati sulla base degli accordi territoriali (3 + 2), e di euro 2.500,00 per alloggi che vengono locati con contratti quadriennali (4 + 4). La locazione però 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 di 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 a sostegno dei lavori realizzati 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 almeno due 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.

Le risorse necessarie all'erogazione dei contributi sono trasferite dalla Regione ai Comuni, seguendo l'ordine cronologico di presentazione della richiesta da parte dei Comuni stessi inviate ad avvenuto loro accertato rispetto delle prescrizioni regolamentari riferite al privato proprietario dell'alloggio e all'eventuale iniziativa di recupero.

## **b2) Compensazione ai Comuni**

L'ulteriore sostegno introdotto agisce in sinergia con i Comuni. Viene infatti proposto ai Comuni di ridurre del 50% i tributi dell'Imposta municipale propria, di seguito IMU (oggi ILIA), con riferimento agli anni di durata del primo contratto di locazione, escludendo l'eventuale periodo di rinnovo dello stesso; 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 della suddetta imposta, è previsto che i rimborsi siano prioritariamente riconosciuti ai Comuni che nella domanda rappresentano riduzione di tributi per importo complessivamente minore. Si è quindi deciso di rimborsare prioritariamente i Comuni più piccoli (che dovrebbero quindi presentare importi minori) in quanto in tali enti le minori entrate tributarie incidono maggiormente. Le domande di rimborso finanziate parzialmente, ovvero non finanziabili per carenza di stanziamenti disponibili in un anno, restano in lista di attesa e sono finanziate con i successivi stanziamenti assegnati, anche in anni successivi.

## **Stato di attuazione**

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.

Al 31.12.2025 solo due sono le domande presentate da cittadini: una nel 2019 al Comune di Sutrio e una nel 2020 presentata al Comune di Forgaria nel Friuli, attualmente non ci sono altre richieste di contribuzione. Le due posizioni contributive erogate non hanno interessato anche rimborsi ai Comuni sui tributi; evidentemente i Comuni hanno ritenuto di non avvalersi della facoltà prevista dal Regolamento di settore.

Atteso il numero delle domande presentate e finanziate, le risorse stanziare negli anni successivi al 2018 sono state drasticamente ridotte e le disponibilità non necessarie al pagamento dei contributi in argomento sono state comunque utilizzate in altri settori delle politiche abitative.

### **3.4 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.

Tale canale contributivo non è disciplinato da specifico apposito regolamento attuativo dell'articolo 20 della legge regionale 1/2016.

La scelta di non procedere con un regolamento regionale attuativo è stata conseguente al monitoraggio dell'analogo canale contributivo nazionale finanziato tramite specifico Fondo istituito con il comma 5 dell'articolo 6 (Misure di sostegno all'accesso all'abitazione e al settore immobiliare) del decreto legge 31 agosto 2013 ("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.

Il monitoraggio aveva infatti evidenziato, e lo evidenzia tutt'ora, una bassa efficacia. Non tutte le risorse negli anni trasferite ai Comuni che ne avevano fatto richiesta sono state utilizzate, in 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 (condizione non richiesta solo per il periodo 2020-2021 in prossimità dell'emergenza Covid19) e nonostante lo Stato nel 2016 con decreto ministeriale del 30 marzo avesse revisionato i criteri di utilizzo delle risorse.

L'eccedenza finanziaria statale non necessaria a sostenere tale canale contributivo nazionale è stata anche dal Friuli Venezia Giulia utilizzata per il canale contributivo a sostegno delle locazioni di cui alla L. 431/1998, disciplinato dal nostro specifico Regolamento attuativo dell'articolo 19 della LR 1/2016, per espressa facoltà consentita dallo Stato, come evidenziato nella sopra relativa sezione della presente relazione.

Il canale contributivo a sostegno della morosità incolpevole - basato su criteri e condizioni posti dalla disciplina nazionale che di seguito si esporrà - è attuato attraverso i Comuni ed è destinato ai territori dei Comuni ad Alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 (Basiliano, Cervignano del Friuli, Duino-Aurisina, Gorizia, Monfalcone, Muggia, Pordenone, Tavagnacco, Trieste e Udine), ai territori dei Comuni capoluogo di provincia non inclusi nella predetta delibera e ai territori dei Comuni che la nostra Regione, con DGR 1603 del 6.8.2015, ha identificato ad alto disagio abitativo (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) ovvero i Comuni di Casarsa della Delizia, Maniago, Manzano, Moggio Udinese e Ronchi dei Legionari.

Non sussistendo uno specifico Regolamento attuativo dell'articolo 20 della LR 1/2016 e non prevedendo la disciplina nazionale specifiche procedure amministrative, l'attuazione in Friuli Venezia Giulia del canale contributivo segue le disposizioni della "procedura automatica" prevista dall'articolo 35 (procedura automatica) della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 e la rendicontazione dei fondi erogati segue la procedura prevista dall'articolo 42 (rendicontazione semplificata) della legge regionale 7/2000 come specificato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 1041 del 29 maggio 2015.

#### **Per chi**

L'azione è finalizzata a sostenere la sopravvenuta impossibilità dei locatari a provvedere al pagamento del canone locativo in ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare dovuta a diverse cause tra le quali la perdita del posto di lavoro per licenziamento, la presenza di accordi aziendali o sindacali che riducono l'orario di lavoro o la presenza di cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limitino 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, 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 le rilevanti spese mediche e assistenziali.

Ferme restando le suddette possibili cause di riduzione della capacità reddituale di cui alla disciplina nazionale, in sede di adozione nel 2015 dei primi provvedimenti di concessione ed trasferimento delle risorse ai Comuni interessati, come dalla suddetta deliberazione giuntale n. 1041/2015, è stato individuato nel 30% - in percentuale analoga a quella individuata nel settore del credito per l'indebitamento delle famiglie per la concedibilità dei mutui prima casa - la soglia massima di tolleranza della riduzione economica oltre la quale un nucleo familiare subisce una impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo (avendo evidenza delle soglie massime di ISE e ISEE poste dalla disciplina nazionale di seguito indicate).

Il cittadino, pertanto, in possesso dei determinati requisiti economici (ISE non superiore a euro 35.000,00 o un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore ISEE non superiore a euro 26.000,00), 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), destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità con citazione per la convalida, residente nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno e non titolare - il richiedente ma anche gli altri componenti il suo nucleo familiare - 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 può presentare la domanda di contributo al Comune ove ha sede l'alloggio.

Al canale agevolativo non si applica il requisito della residenza almeno biennale sul territorio regionale in quanto destinato a soccombere a fronte di provvidenze intrinsecamente legate ai bisogni della persona piuttosto che al sostegno dei componenti della comunità (Corte Costituzionale n. 222 di data 19 luglio 2013) e in quanto lo Stato già 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). Analogamente anche il requisito di non proprietà di altri alloggi fruibili o adeguati non è richiesto in quanto soccombente alla specifica disposizione determinata dallo Stato all'art. 3 comma 2 del decreto ministeriale 14 maggio 2014.

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

- fino a un massimo di 8.000,00 euro per sanare la morosità incolpevole accertata dal Comune, qualora il periodo residuo del contratto di locazione 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**

Delle risorse assegnate - trasferite dal 2015, utilizzate o in quota parte ancora giacenti presso i Comuni per il riconoscimento di contributi a sostegno della morosità incolpevole - a oggi risultano:

- euro 590.132,10 di cui all'annualità statale 2014, ripartite e trasferite nel 2015 ai Comuni di Gorizia (35.312,47), Monfalcone (17.589,99), Pordenone (3.850,00), Trieste (305.934,57) e Udine 227.445,07);
- euro 254.808,00 di cui all'annualità statale 2015, ripartite e trasferite nel 2017 ai Comuni di Gorizia (11.988,00) e Monfalcone (242.820,00);

- euro 427.689,48 di cui all'annualità statale 2019, ripartite e trasferite nel 2020 ai Comuni di Monfalcone, Trieste e Udine per euro 142.563,16 ciascuno;
- complessivi euro 552.007,04 di cui alle annualità 2020 e 2021 (rispettivamente euro 88.135,58 per l'anno 2020 e euro 463.871,46 per l'anno 2021) ripartite e trasferite nel 2022 ai Comuni di Duino-Aurisina (24.000,00), Gorizia (60.000,00), Monfalcone (140.000,00), Pordenone (72.007,04), Tavagnacco (36.000,00), Trieste (100.000,00) e Udine (120.000,00). Per previsione nazionale (decreto 23 giugno 2020, ribadito con decreto 30 luglio 2021) tali risorse potevano essere erogate anche ad ulteriori soggetti al fine di mitigare gli effetti economici derivanti dall'emergenza Covid-19.

Nel 2022, 2023, 2024 lo Stato non ha assegnato nuove risorse sul canale della morosità incolpevole. Per il 2025 sono in corso interlocuzioni nell'ambito della Conferenza Stato/Regioni per un possibile nuovo stanziamento di risorse (circa 220.000 per la Regione).

### 3.5 Garanzie (articolo 21)

#### Cos'è

Il canale agevolativo 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. L'azione è disciplinata da un Regolamento vigente in attuazione dell'art. 5 commi da 5 a 14 della L.R. 4/2001 e dall'art. 5 della L.R. 6/2003. In attuazione del disposto dell'art. 5 commi da 4 a 14 della L.R. 4/2001 l'Amministrazione regionale ha costituito presso Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. (oggi BCC Financing S.p.a.) un Fondo - denominato Fondo regionale di garanzia per l'edilizia residenziale - dotato di autonomia patrimoniale e finanziaria nella forma di gestione fuori bilancio,

La Regione 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 Direzione Finanze.

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.

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 disciplinare l'attività di gestione del Fondo, e quindi i rapporti e le prestazioni da porre in essere per l'attuazione degli interventi previsti per la concessione delle suddette garanzie, in data 30 gennaio 2002 tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia e la Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A è stata stipulata apposita convenzione che ha consentito la gestione fino al 30 novembre 2025. Per l'attività svolta negli anni dal gestore il costo del rimborso fino a tutto il 2019 era a carico del Fondo nel mentre dall'esercizio di gestione 2020 è a carico del bilancio regionale con il fine di non erodere le risorse destinate allo specifico intervento di interesse pubblico; dal 2020 al 2024, pertanto, sono stati erogati complessivamente 415.837,00 euro, iva compresa. Sono ancora da erogare, su presentazione di apposita fattura, non ancora pervenuta, euro 145.021,40 per la gestione svolta dal 1.1.2025 al 30.11.2025, ultimo giorno di attività di BCC Financing.

Dal 1° dicembre 2025 la gestione del Fondo, infatti, è stata affidata ai sensi dell'articolo 5 comma 12 della legge regionale 30 dicembre 2024, n. 13 (Legge di stabilità 2025) a FVG Plus S.p.A., con decorrenza dalla data di efficacia dell'acquisizione del Ramo Amministrazione Agevolazioni Casa da BCC Financing S.p.A. intervenuta in data 28 novembre 2025 e avente efficacia dal giorno 1° dicembre 2025. A seguire con successiva deliberazione giuntale n. 1686 di data 21 novembre 2025, è stato, tra l'altro, disposto che la Regione, in qualità di titolare della funzione, nell'ambito dell'attività di programmazione anche finanziaria, di indirizzo, di monitoraggio e controllo dell'attività delegata, impartisca specifiche direttive a FVG plus S.p.A. per la gestione delle attività delegate, tali direttive sono state impartite con provvedimento del 10 marzo 2026.

## **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 la residenza anagrafica da almeno ventiquattro mesi nel territorio regionale, la non proprietà o nuda proprietà di altri alloggi, 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 (di importo non inferiore alla metà della spesa) e superficie (superficie utile residenziale come identificata dal Regolamento di settore non superiore a 150 mq) e classificazione energetica degli alloggi (non inferiore alla lettera F, nonché per quelli per cui l'acquirente si impegni ad ottenere tale requisito entro sette anni dall'atto di compravendita).

## **Stato di attuazione**

L'andamento della domanda è variato negli anni principalmente per l'andamento dei tassi di interesse che, se erano bassissimi nel 2016, hanno visto un rialzo nel periodo 2017-2019 cui è seguito il calo nel biennio 2020-2021 anche causa Covid19, per poi ricrescere significativamente dal 2022 al primo semestre del 2024; solo nel secondo semestre del 2024 è ripreso il calo dei tassi di interesse a seguito dell'intervento della BCE, proseguito anche nel 2025 senza, tuttavia, ritornare ai livelli del 2020-2021: nel 2016 le domande presentate sono state 776, nel 2017 sono diminuite a 374 e ulteriormente nel 2018 a 165, nel 2019 le domande presentate sono state 98 (il numero più basso degli anni considerati), nel 2020 si è avuto una ripresa con 304 domande presentate, nel 2021 le domande presentate sono state 235, nel 2022 le domande presentate sono state 266 domande, nel 2023 le domande presentate sono state 210 domande, nel 2024 le domande presentate sono state 175 domande e nel 2025 le domande presentate sono state 323.

L'Amministrazione regionale ha provveduto negli anni a far affluire al suddetto Fondo con decreto n. 501 del 17.06.2002 la somma di € 2.582.284,50 stanziata con la legge istitutiva sopra citata, di cui 2.350.000,00 sono stati restituiti in applicazione della L.R. 1/2007 art. 5, co. 50 in data 31.03.2008, € 500.000,00 concessi e liquidati con decreto n. 5554 del 07.12.2012, € 500.000,00 concessi e liquidati con decreto n. 3559 del 16.09.2014, € 500.000,00 concessi e liquidati con decreto n. 3591 del 19.11.2015, € 500.000,00 concessi e liquidati con decreto n. 4271 del 10.10.2016 ed ulteriori € 400.000,00 concessi e liquidati con decreto n. 7641 del 20.10.2017.

In relazione all'andamento delle domande negli anni successivi al 2017, e quindi anche nel corso dell'esercizio 2025, non sono state trasferite ulteriori risorse al Fondo.

Al 31.12.2025 la giacenza di cassa è pari a euro 2.025.992,82 che consente un'esposizione massima di euro 40.519.856,40 (venti volte la giacenza ai sensi dell'art. 5 comma 13 della istitutiva LR 4/2001) a fronte della quale alla medesima data n. 1.735 sono le pratiche in essere per una esposizione complessiva di euro 21.945.373,16.

Il calo delle domande rispetto al biennio 2016-2017 è conseguenza, peraltro, anche della politica aziendale delle Banche di indirizzare gli utenti prioritariamente alla garanzia integrativa dello Stato che di seguito si 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 (estendibile fino al 100% in presenza di determinati requisiti), 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 mutui 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, diversamente da quella nazionale, consente il rilascio della garanzia anche se la Banca richiede sul mutuo ulteriori garanzie private ovvero in caso di 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.

Si evidenzia infine che nella vigenza del Regolamento attuativo solo 3 sono state le escussioni.

### **3.6 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. Gli interventi sono finalizzati anche ad ampliare la disponibilità di alloggi a canone calmierato per favorire l'accesso a un'abitazione a particolari categorie di individui e nuclei familiari che per condizione economica, da un lato, non rispondono ai requisiti di accesso agli alloggi di edilizia sovvenzionata e, dall'altro, non sono comunque in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

A seguito di bando ad evidenza pubblica in data 12 ottobre 2015 la Regione, con decreto n° 2981, ha individuato il Fondo di Investimento Alternativo (FIA) denominato Fondo Housing Sociale FVG, in forma chiusa (Fondo istituito nel 2012 e gestito da Finanziaria Internazionale Investments Società di Gestione del Risparmio S.p.A e appartenente al gruppo Banca Finanziaria Internazionale S.p.A.) quale soggetto aggiudicatario. Il Fondo ha una durata prevista di 28 anni.

L'articolo 35 (Fondi immobiliari per il social housing), comma 3 della LR 1/2016 dispone che le regole di governo dei fondi immobiliari ai quali la Regione partecipa, devono permettere, nei limiti e nel rispetto dell'autonomia della società di gestione del risparmio, il coinvolgimento della Regione nelle scelte strategiche del fondo al fine di garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione. Ciò avviene anche con la partecipazione della Regione all'Assemblea dei Partecipanti al Fondo "Housing Sociale FVG", con soggetto designato dal Presidente della Regione, e, a seguire, con la nomina, in sede della suddetta Assemblea, del rappresentante regionale in seno al Comitato Consultivo.

Negli anni la Regione ha sottoscritto quote per un controvalore di € 18.000.000,00; dopo la sottoscrizione iniziale di euro 8.000.000,00, avvenuta nel 2015, sono seguite una sottoscrizione integrativa di euro 4.000.000,00 nel 2023 e una terza sottoscrizione di euro 6.000.000,00 nel 2024. La Regione FVG è il secondo quotista (8% ca.) dopo CDP Investimenti SGR (quasi 80%).

#### **Per chi**

Il Fondo Housing Sociale FVG, nello specifico, ha l'obiettivo di realizzare e gestire prevalentemente alloggi per la 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.

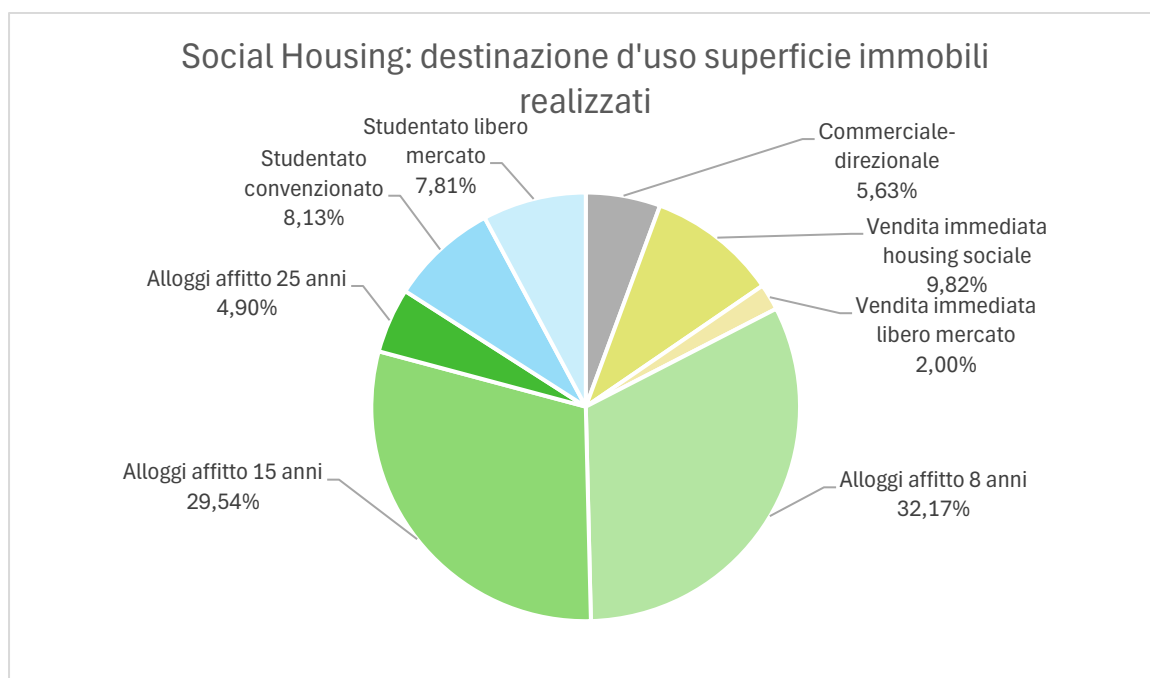
La politica di investimento del Fondo è prevalentemente rappresentata dallo sviluppo di edilizia privata sociale al fine di incrementare l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati.

### 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.

Analizzando gli investimenti realizzati dal Fondo nell'ultima relazione annuale pervenuta al 30.06.2025, preponderante è la percentuale degli immobili destinati alla residenzialità (94,37%), comprensiva degli studentati, rispetto a quella commerciale-direzionale (5,63%):

Figura 3 – Evidenza diversificazione investimenti



Dettagliando la residenzialità si evidenzia la localizzazione degli alloggi con destinazione locazione calmierata e vendita a prezzi convenzionati:

Tabella 6 - Fondo Housing Sociale FVG al 31/12/2025 aggiornati a marzo 2026

<b>Operazione</b>	<b>Località</b>	<b>Alloggi N.</b>	<b>Stato avanzamento lavori</b>	<b>Alloggi in locazione(*)</b>	<b>Alloggi venduti</b>
1 Grigoletti	Pordenone	18	100%	16/16	2/2
2 San Rocco	Maniago (PN)	12	100%	10/12	-
3 Via V. Veneto	Maniago (PN)	15	100%	11/15	-
4 Borgo Magretti	Remanzacco (UD)	32	100%	28/31	1/1
5 Ex-Sadoch	Trieste	83	100%	64/66	17/17
6 Corte Facci	Udine	16	100%	14/15	1/1
7 Viale dei Platani	Lignano Sabbiadoro (UD)	20	100%	20/20	-
8 Via Lumignacco	Udine	56	100%	40/55	1/1
9 Via dello Sport	Udine	61	100%	52/54	7/7
10 Cattinara	Trieste	56	100%	27/56	-
11 Via Libertà	Pordenone	35	100%	33/35	-
12 Pasiano	Pasiano di Pordenone (PN)	15	100%	15/15	-
13 Via Biella	Udine	46	100%	36/38	8/8
14 (*) Via S. Stefano	Udine	23	100%	21/23	-
15 Greenest	Monfalcone (GO)	67	100%	66/67	-
16 (*)Ex Caserma Osoppo	Udine	76	Lavori finiti	In fase di assegnazione-	-
17 (**) Via Campoformido	Pasian di Prato (UD)	29	Lavori finiti	-	-
<b>Totale alloggi</b>		<b>660</b>			

Note:

(\*) Le iniziative in sede di realizzazione sono state rideterminate con riduzione degli alloggi rispettivamente di 1 e di 4 unità  
(\*\*) l'iniziativa di Via Campoformido a Pasian di Prato ha sostituito un intervento inizialmente programmato a Trieste in località "La Maddalena" poi non realizzato

### **3.7 Ascensori (articolo 23)**

#### **Cos'è**

L'articolo 23 della legge regionale 1/2016 prevede il sostegno per l'installazione di ascensori in condomini che ne sono privi e l'adeguamento di ascensori già presenti nei condomini al fine di conformarli alla normativa vigente. Il contributo mira a migliorare l'accessibilità e fruibilità di unità immobiliari a destinazione residenziale, sostenendo iniziative da realizzarsi su parti comuni o spazi connessi al condominio.

In attuazione del citato articolo, con il D.P.Reg. n. 129 del 6 ottobre 2020 è stato emanato il relativo regolamento di attuazione che, all'articolo 5, prevede che i contributi siano concessi con procedimento valutativo a bando a fronte del quale è prevista l'approvazione di specifica graduatoria sulla base di punteggi prefissati dal Regolamento medesimo; il procedimento prevede che la graduatoria resti in vigore 2 anni dalla sua approvazione e che i contributi sono assegnati fino a esaurimento dei fondi, secondo l'ordine di graduatoria.

#### **Per chi**

L'istanza di contributo deve essere presentata alla Regione dall'amministratore o altro rappresentante di condomini aventi più di tre livelli fuori terra, condomini composti da almeno due unità immobiliari a uso residenziale di proprietà, entrambe, di due diversi soggetti privati. Sebbene il beneficiario dell'incentivo è il condominio, i destinatari finali dell'iniziativa che riceveranno il contributo sono i soggetti privati proprietari delle unità immobiliari del condominio che hanno sostenuto le spese.

Particolare attenzione è posta alle persone con disabilità (art. 3 L.104/92) e alle persone anziane (che hanno compiuto il 65esimo anno di età). La presenza di persone appartenenti a una delle due suddette categorie, aventi dimora abituale con residenza anagrafica nelle unità immobiliari del condominio al momento della presentazione della domanda, comporta l'attribuzione di un punteggio ulteriore ai fini della determinazione della graduatoria tra le domande ammissibili. Ai fini della formulazione della graduatoria si tiene altresì in considerazione del numero di livelli del condominio.

#### **Stato di attuazione**

Nel 2021 (con decreto del 18 gennaio 2021 del Direttore centrale della Direzione infrastrutture e territorio) è stato emanato il primo Bando per il cui soddisfacimento sono state destinate risorse per complessivi 5.888.000,00 di cui 1 milione con il Piano annuale 2020, 4 milioni con il Piano annuale 2021 e 888 mila con la legge regionale 16/2021.

Le domande presentate sono state complessivamente 273, di cui 248 ammissibili per un costo di complessivi euro 8.930.956,38. La graduatoria è stata approvata a settembre 2021 (con decreto 3804 del 16 settembre 2021 pubblicato sul BUR n. 39 del 29 settembre 2021).

A seguito delle economie accertate, in corso istruttorio delle pratiche (evidenziato successivamente), sono state coperte finanziariamente tutte le domande inserite in graduatoria.

Negli anni di vigenza della graduatoria molti sono gli amministratori che hanno chiesto proroghe per la presentazione della documentazione, sia finalizzata alla concessione sia per la liquidazione ed erogazione del contributo, rappresentando difficoltà sia nell'individuare ditte disponibili (già occupate in importanti lavori finanziati dall'agevolazione nazionale del "110%") sia nel reperimento delle materie prime necessarie per la realizzazione delle iniziative incentivate. Al fine di agevolare queste contingenti difficoltà i termini sono stati oggetto di modifiche successive, anche ope legis; in particolare la legge regionale 21/2022 che all'art. 5 comma 10 ha dapprima fissato i termini al 30 giugno 2024 e la successiva legge regionale 14/2023 che all'articolo 5 comma 14 ha modificato l'articolo appena citato,

prevedendo che i termini per la rendicontazione, anche già prorogati, in scadenza nel 2023 e nel 2024, sono fissati al 30 giugno 2025.

Al 31.03.2026 tutte le istruttorie sulle 248 domande ammesse sono state concluse, con i seguenti esiti:

- 186 domande (il 75% delle domande ammesse) archiviate o revocate (prevalentemente per espressa rinuncia ovvero mancata presentazione della documentazione nei termini). Le economie così generate per complessivi euro 6.678.599,00 sono state in parte utilizzate per il finanziamento delle domande inserite in graduatoria inizialmente prive di copertura finanziaria, in parte destinate a sostenere altre azioni che necessitavano a fine esercizi finanziari di stanziamenti (es. l'azione dell'edilizia agevolata) e in parte sono divenute economie di bilancio;
- 62 domande con contributo erogato per complessivi euro 1.983.306,30. Per 2 di queste domande è stata già disposta l'erogazione anticipata del contributo, previa presentazione di apposita richiesta corredata da idonea garanzia, così come previsto dall'articolo 10 comma 2 del Bando;

Complessivamente, comunque, il bando ha generato economie di bilancio pari ad euro 1.664.191,00.

### **3.8 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 comma 7, 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 sono state presentate soltanto poche ipotesi di intervento, alcune delle quali nemmeno classificabili correttamente come autorecupero.

Per tale motivo non sono mai stati previsti stanziamenti per tale formula contributiva.

### **3.9 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 (diverso dal "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 2017-2019 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 a 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 2017-2019, grazie ai quali è stato possibile soddisfare 27 richieste di contributo (20 delle quali di enti pubblici), che stanno portando alla realizzazione di quasi 190 alloggi.

Nel periodo successivo invece - complice anche la situazione emergenziale dovuta alla pandemia Covid e successivamente ai noti problemi di approvvigionamento delle materie prime edilizie e del relativo aumento dei costi - l'interesse verso tali iniziative è andato scemando, in parallelo con la ridotta attività dei Tavoli territoriali che si sono riuniti in maniera sporadica, vagliando ben poche proposte d'intervento. Anche alla luce di tale situazione, non sono stati più allocati o assegnati nuovi stanziamenti per tale azione contributiva.

Nel corso del 2025, invece, al fine di garantire la tempestiva realizzazione e la piena funzionalità di opere già finanziate con risorse regionali in materia di politiche abitative, l'articolo 5, commi da 85 a 90 della legge regionale di assestamento del bilancio 6 agosto 2025, n. 12 ha previsto la concessione di contributi integrativi per fronteggiare l'aumento delle spese originariamente previste, a favore dei Comuni beneficiari, tra gli altri, degli incentivi di coabitare sociale ex articolo 26 della legge regionale 1/2016 (1 solo intervento per € 220.000,00).

*Tabella 7 - Domande presentate e risorse assegnate*

Domande Coabitare sociale	2017	2018	2019	2025*
domande finanziate	9	8	10	1
numero alloggi	55	42	88	*
domande non ammesse per esaurimento fondi	0	3	1	0
Risorse assegnate	4.780.000,00	5.000.000,00	5.560.112,00	220.000,00

\*: contributo integrativo

### **3.10 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 2017-2019, grazie ai quali è stato possibile soddisfare 76 richieste di contributo (60 delle quali di enti pubblici), che stanno portando alla realizzazione di 476 alloggi.

Come per il coabitare sociale, anche per le forme innovative il triennio 2020-2022 è stato caratterizzato dall'emergenza COVID-19 e poi dai problemi di approvvigionamento delle materie prime edilizie, con relativo aumento dei costi, per cui l'interesse verso tali iniziative si è notevolmente ridotto, nel mentre i Tavoli territoriali si sono riuniti raramente, esaminando pochissime proposte d'intervento.

I Piani annuali 2020, 2021 e 2022 non hanno dunque previsto stanziamenti anche per tale azione, ma a partire dal 2023 si è potuto constatare il rinnovarsi di un certo interesse per questo tipo di iniziative, in particolare da parte dei Comuni. Per dare risposta immediata a tali richieste, e con l'obiettivo di limitare il consumo di nuovo suolo, sono stati dunque previsti nelle leggi di assestamento dei bilanci 2023 e nel 2024 due analoghi percorsi contributivi in deroga alle disposizioni dell'articolo 4 della legge regionale 1/2016, così da rendere subito operativi i finanziamenti, e – in parte – le disposizioni del regolamento attuativo, ammettendo i soli interventi di riqualificazione di immobili esistenti (oltre all'eventuale acquisizione in proprietà) da parte dei Comuni. Grazie a tali disposizioni, nel biennio 2023-2024 è stato possibile finanziare tutte le 15 domande ammissibili, per complessivi 20.513.840 euro, ai fini della realizzazione di 69 alloggi, 54 dei quali ubicati in comuni montani.

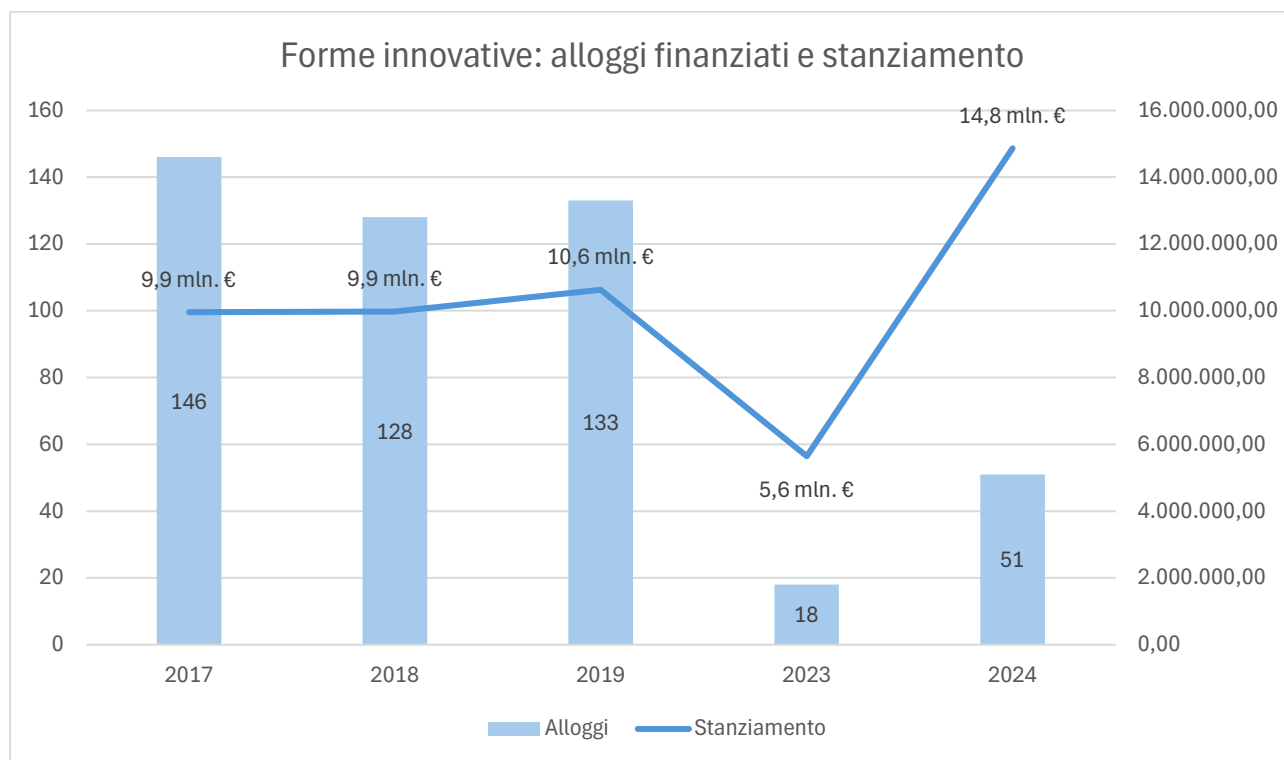
Nel corso del 2025, invece, al fine di garantire la tempestiva realizzazione e la piena funzionalità di opere già finanziate con risorse regionali in materia di politiche abitative, l'articolo 5, commi da 85 a 90 della legge regionale di assestamento del bilancio 6 agosto 2025, n. 12 ha previsto la concessione di contributi integrativi per fronteggiare l'aumento delle spese originariamente previste, a favore dei Comuni beneficiari, tra gli altri, degli incentivi di forme innovative di cui all'articolo 26 della legge regionale 1/2016 e seguenti (3 interventi finanziati per complessivi € 1.500.000,00).

*Tabella 8 – Domande presentate e risorse assegnate*

Domande Forme innovative	2017	2018	2019	2023	2024	2025*
domande finanziate	31	22	23	7	8	3
numero alloggi	146	128	133	18	51	*
domande non ammesse per esaurimento fondi	0	4	7	0	0	0
Risorse assegnate	9.953.879,00	9.979.450,00	10.628.400,02	5.650.000,00	14.863.840,00	1.500.000,00

\*: contributi integrativi

Figura 4 – Forme innovative: stanziamento risorse per annualità e numero di alloggi finanziati



#### 4. 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 da quanto avviato 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, la legge regionale 1/2016 e la legge regionale 14/2019 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 più 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;
- per il riordino istituzionale ed organizzativo delle Aziende stesse, attraverso la fusione per incorporazione di Ater Alto Friuli in Ater Udine, con decorrenza 1° gennaio 2020 e la conseguente riduzione da 5 a 4 delle Aziende regionali;
- per l'introduzione dei nuovi organi di amministrazione delle Ater, in sostituzione dei Direttori Generali, istituendo 4 Consigli di amministrazione in grado di rappresentare le istanze dei territori di riferimento (Presidente e 2 o 3 consiglieri) e 2 Direttori (1 per Ater Trieste e Ater Gorizia e 1 per Ater Udine e Ater Pordenone) e di garantire un'efficiente e unitaria gestione dell'operatività delle Ater del sistema regionale

Conseguentemente, si propone il raffronto con dati effettivi di bilancio d'esercizio.

##### 4.1 Stato della domanda di edilizia sovvenzionata

Per ciascuna Ater, e a livello di sintesi regionale, viene esposto l'andamento della domanda valida e in attesa di assegnazione riferita al periodo dal 2016 al 2025, come da quadro riassuntivo di seguito riportato:

Tabella 9 - Stato delle domande valide e in attesa di assegnazione al 31 dicembre di ciascun anno

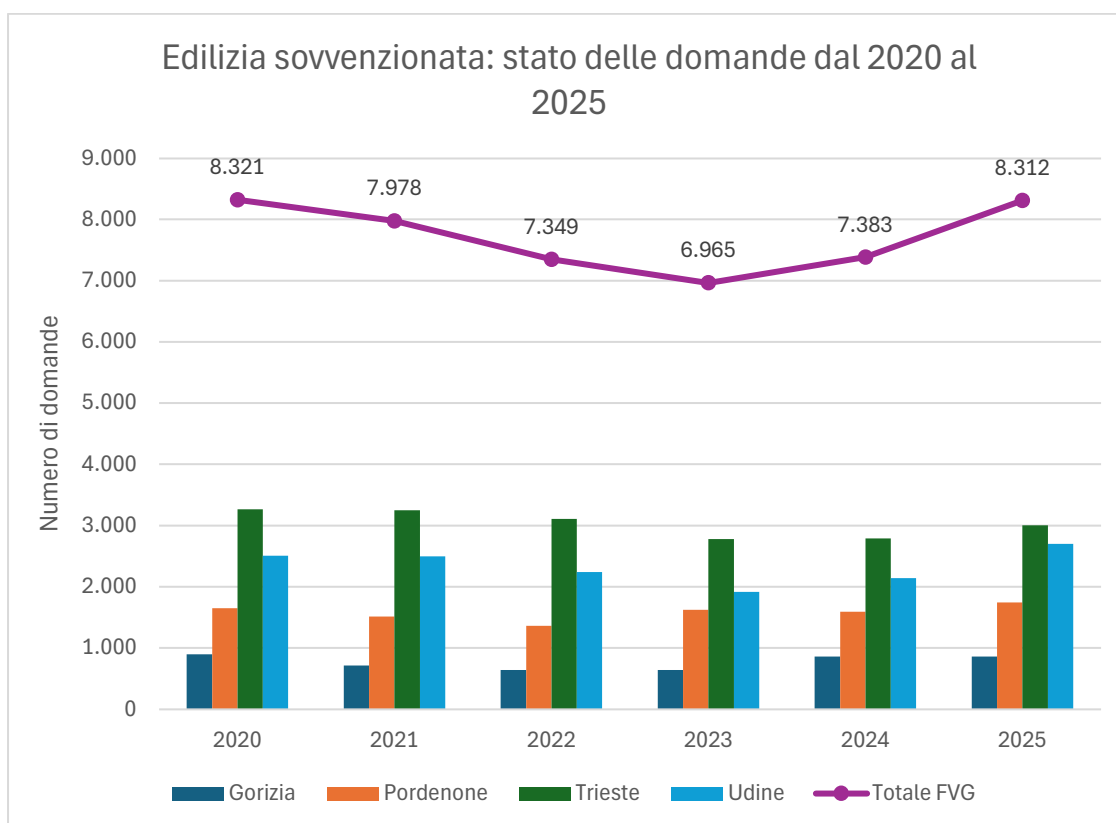
Ater	Anno 2016		Anno 2017		Anno 2018		Anno 2019	
	Numero	%	Numero	%	Numero.	%	Numero	%
Alto Friuli	206	2	159	2	154	2	149	2
Gorizia	1.152	14	1.471	17	1.406	14	1.282	14
Pordenone	1.986	23	1.791	21	1.961	20	1.801	19
Trieste	3.678	43	3.528	42	3.873	39	3.748	40
Udine	1.547	18	1.529	18	2.549	25	2.393	26
<b>Totale FVG</b>	<b>8.569</b>	<b>100</b>	<b>8.478</b>	<b>100</b>	<b>9.943</b>	<b>100</b>	<b>9.373</b>	<b>100</b>

La tabella comprende ancora Ater Alto Friuli

Ater	Anno 2020		Anno 2021		Anno 2022		Anno 2023		Anno 2024		Anno 2025	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Gorizia	898	11	716	9	643	9	643	9	861	12	862	10
Pordenone	1.652	20	1.516	19	1.361	19	1.625	23	1.591	21	1.746	21
Trieste	3.266	39	3.251	41	3.106	42	2.780	40	2.790	38	3.005	36
Udine *	2.505	30	2.495	31	2.239	30	1.917	28	2.141	29	2.699	32
<b>Totale FVG</b>	<b>8.321</b>	<b>100</b>	<b>7.978</b>	<b>100</b>	<b>7.349</b>	<b>100</b>	<b>6.965</b>	<b>100</b>	<b>7.383</b>	<b>100</b>	<b>8.312</b>	<b>100</b>

\* I dati dell'Ater Udine comprendono dal 2020 anche i dati dell'ex Ater Alto Friuli in essa confluita a seguito della fusione per incorporazione avvenuta nel 2020

Figura 5 – Domande di assegnazione alloggio per singola Ater



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 (sfrattati, anziani e separati).

L'analisi della domanda valida di alloggi di edilizia sovvenzionata nel periodo 2016–2025 conferma la presenza di un fabbisogno abitativo significativo e strutturale in tutte le Ater del Friuli Venezia Giulia.

Dopo una fase di progressiva riduzione del numero complessivo delle domande tra il 2020 e il 2023, principalmente dovuta all'aggiornamento delle graduatorie e alla chiusura di alcune liste storiche, nel 2024 si è registrata un'inversione di tendenza, poi confermata dai dati del 2025, che indicano una risalita della domanda a livello regionale fino a 8.312 domande, anche dovuta all'approvazione dopo alcuni anni, di nuovi bandi.

La dinamica territoriale evidenzia la seguente situazione:

- Gorizia cresce leggermente e si stabilizza su valori prossimi alle 860 unità, confermando un'incidenza pari al 10% della domanda regionale.
- Pordenone mostra un incremento rilevante, raggiungendo 1.746 domande (21%), in linea con il trend crescente già emerso nel 2023–2024.
- Trieste, pur rimanendo l'Ater con la domanda più elevata, registra nel 2025 un valore pari a 3.005 domande, attestandosi al 36% del totale e recuperando in parte la contrazione osservata nel biennio precedente.
- Udine presenta un incremento significativo, passando a 2.699 domande (32%), valendosi come secondo territorio regionale per numerosità.

I dati confermano, pertanto, che la domanda rimane fortemente concentrata nelle aree urbane maggiori (Trieste e Udine), con Pordenone in crescita e Gorizia su valori stabili.

Anche se la forte domanda di alloggi di sovvenzionata indica l'alta ricerca da parte dei cittadini di alloggi a canone di locazione ridotto, si evidenzia che molte delle famiglie non soddisfatte, in quanto non riescono a vedersi assegnato un alloggio Ater, nelle more dell'assegnazione possono ottenere e ottengono i contributi previsti dal canale contributivo di cui alla L. 431/1998, e di cui al nostro DPR Reg. 066/2020, di sostegno ai canoni pagati a fronte dei contratti di locazione stipulati sul libero mercato.

La riduzione dei canoni di sovvenzionata rispetto a quelli del libero mercato è evidente atteso che le Ater determinano i canoni parametrando – pur partendo dal valore dei canoni oggettivi determinati sulle caratteristiche degli alloggi (es. superficie, alloggio servito da ascensore, etc) - in base alla potenzialità economica degli inquilini. Nel territorio della nostra regione agli assegnatari con ISEE fino a 10.000,00 euro (pari al 60% dell'inquilinato) si applica un canone con un valore massimo che arriva ai 125/130 euro mensile, con un valore medio per tali inquilini di 75/80 euro al mese. Agli assegnatari con ISEE compreso tra i 10mila e i 33mila euro (pari al 39% dell'inquilinato) si applica invece un canone che va da un minimo di 100/150 euro ad un massimo di 370/490 euro, con un valore medio di euro circa 200 euro.

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 10 - Stato delle assegnazioni in locazione di alloggio di ciascun anno per alloggi di edilizia sovvenzionata (nuovi inquilini)*

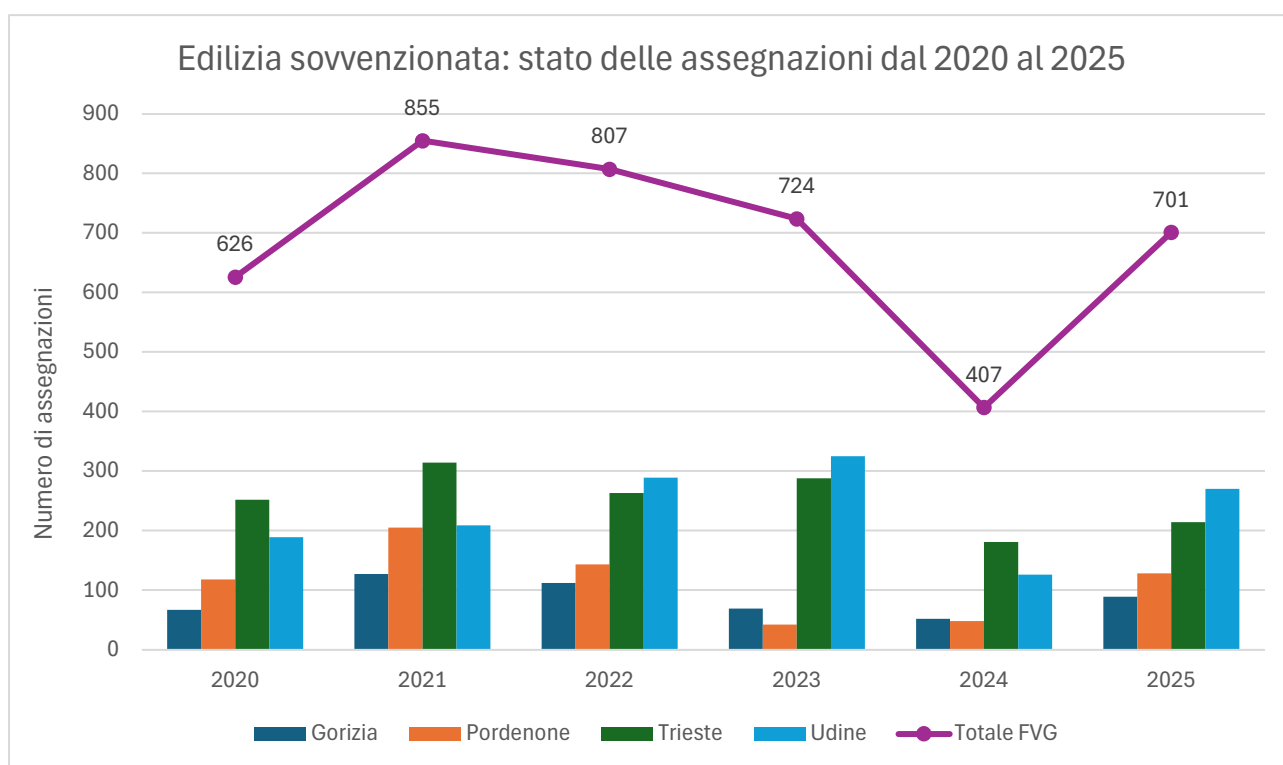
Ater	Anno 2016		Anno 2017		Anno 2018		Anno 2019	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Alto Friuli	26	3	44	5	51	6	34	4
Gorizia	96	10	106	12	125	14	66	9
Pordenone	145	15	175	20	168	19	130	17
Trieste	406	42	253	30	249	29	265	34
Udine	282	30	282	33	281	32	276	36
<b>Totale FVG</b>	<b>955</b>	<b>100</b>	<b>860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

*La tabella comprende ancora Ater Alto Friuli*

Ater	Anno 2020		Anno 2021		Anno 2022		Anno 2023		Anno 2024		Anno 2025	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Gorizia	67	11	127	15	112	14	69	9	52	9	89	13
Pordenone	118	19	205	24	143	18	42	6	48	9	128	18
Trieste	252	40	314	37	263	32	288	40	181	32	214	31
Udine**	189	30	209	24	289	36	325	45	282	50	270	38
<b>Totale FVG</b>	<b>626</b>	<b>100</b>	<b>855</b>	<b>100</b>	<b>807</b>	<b>100</b>	<b>724</b>	<b>100</b>	<b>563</b>	<b>100</b>	<b>701</b>	<b>100</b>

\*\* I dati dell'Ater Udine comprendono dal 2020 anche i dati dell'ex Ater Alto Friuli in essa confluita a seguito della fusione per incorporazione avvenuta nel 2020

Figura 6 – Alloggi oggetto di assegnazione negli anni



Sul fronte delle assegnazioni, il 2025 segna un recupero rispetto al 2024 –caratterizzato prevalentemente da interventi prioritari sulle parti comuni degli edifici finalizzati a riqualificazioni soprattutto energetiche finanziati dal “110” e dal Fondo Complementare Nazionale - con 701 alloggi assegnati (+294 unità) con Udine e Trieste che concentrano quasi il 70% delle assegnazioni regionali, mentre Gorizia e Pordenone mantengono livelli proporzionati al rispettivo patrimonio.

## 4.2 Fonti di finanziamento

Nel generale processo di produzione di nuovi alloggi, di rigenerazione di alloggi di risulta ovvero di interi stabili, nel periodo dal 2016 al 2024, per ciascuna fonte di finanziamento sono state concesse alle Ater importanti risorse.

Le risorse comprendono oltre agli stanziamenti di investimento - assegnate dai Piani annuali di cui all'art. 4 della LR 1/2016 e dalle poste a bilancio direttamente stanziate sui capitoli che gestiscono l'edilizia sovvenzionata - le quote di competenza al Fondo Sociale (di cui al vigente articolo 13 della LR 14/2019) destinato a compensare le minori entrate nei canoni di locazione e nelle quote per i servizi accessori pagati dagli assegnatari a più bassa condizione economica. Tali finanziamenti sono destinati anche a interventi di manutenzione degli immobili di edilizia sovvenzionata.

Per gli anni dal 2018 al 2021 le risorse per il Fondo Sociale sono state quantificate anche al fine di sostenere i nuclei familiari monoparentali sui quali era impattato significativamente l'introduzione del parametro economico-patrimoniale dell'ISEE in sostituzione del previgente parametro dato dalla dichiarazione dei redditi.

Negli ultimi anni la Regione ha peraltro incrementato lo stanziamento destinato al suddetto Fondo a 15 milioni annui avendo avuto evidenza che le Ater hanno dovuto affrontare il problema legato all'aumento dei costi dell'energia e del gas, che peraltro ha impattato anche sui rendiconti dei servizi reversibili a carico degli inquilini. L'aumento delle tariffe ha portato nel solo 2022 ad un aumento di oltre il 43% sia per la spesa legata al riscaldamento sia a quella a vario modo legata all'energia elettrica. Tali aumenti hanno generato tra l'inquilinato un aumento della morosità (sostenuta nel 2025 con un contributo straordinario di complessivi 500mila euro).

Di seguito si evidenziano gli importi ripartiti alle Ater in vigore della LR 1/2016, ai quali va ricordato che nel 2024 sono stati stanziati ulteriori 6milioni di euro a sollievo dei danni che gli edifici gestiti dalle Ater hanno avuto a seguito degli eccezionali eventi calamitosi intervenuti quell'anno.

I dati delle seguenti Tabella 3 comprendono anche gli stanziamenti trasferiti al Fondo Sociale che a seguire si dettagliano nella Tabella 4

Tabella 11 - Ripartizione fonti di finanziamento 2016-2025

Ater	Anno 2016			Anno 2017		
	Stato	Regione	Di cui erogato	Stato	Regione	Di cui erogato
AF	-	3.370.173	435.173	-	3.225.540	472.540
GO	849.116	4.089.031	1.704.801	728.013	4.278.660	2.126.611
PN	438.097	6.226.395	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	5.488.140	2.931.950
Tot	5.138.868	27.290.000	23.178.420	4.674.977	25.077.200	13.537.165

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

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	4.728.570	2.720.902	270.603	3.548.143	2.587.215
Tot	1.795.151	20.660.000	13.252.333	2.280.831	16.700.000	12.723.072

Ater	Anno 2020			Anno 2021		
	Stato	Regione	Di cui erogato	Stato	Regione	Di cui erogato
GO	1.280.000	2.688.596	2.842.295,72	149.657	1.792.140	1.710.140,31
PN	0	2.822.697	4.176.697,28	0	1.831.094	1.741.094,11
TS	1.036.494	7.521.967	6.727.701,99	236.505	5.594.806	5.412.805,93
UD (**)	424.213	4.841.740	5.340.416,01	0	3.281.960	3.135.959,65
Totale	2.740.708	17.875.000	19.087.111,00	386.162	12.500.000	12.000.000,00

(\*\*) I dati dell'Ater Udine comprendono dal 2020 anche i dati dell'ex Ater Alto Friuli in essa confluiti a seguito della fusione per incorporazione avvenuta nel 2020

Ater	Anno 2022			Anno 2023		
	Stato (***)	Regione	Di cui erogato	Stato	Regione	Di cui erogato
GO	11.384.170	2.958.400	2.425.400	0	2.251.000	2.080.500
PN	11.150.000	3.616.800	4.491.301	0	2.320.300	2.220.000
TS	20.442.576	6.977.600	6.126.668	0	7.060.500	6.577.500
UD (**)	21.043.803	5.047.200	6.749.357	0	4.368.200	4.122.000
Tot	64.020.549	18.600.000	19.792.726	0	16.000.000	15.000.000

(\*\*) I dati dell'Ater Udine comprendono dal 2020 anche i dati dell'ex Ater Alto Friuli in essa confluiti a seguito della fusione per incorporazione avvenuta nel 2020

(\*\*\*) Nel 2022 i fondi statali comprendono anche le quote del PNC Fondo complementare al PNRR Sicuro Verde Sociale

Ater	Anno 2024			Anno 2025		
	Stato	Regione (***)	Di cui erogato	Stato	Regione	Di cui erogato
GO	324.474	8.441.160	4.567.265,74	508.343,56	4.269.061	7.357.374
PN	113.416	11.276.985	4.384.485,90	134.554,00	4.339.346	4.493.227
TS	420.721	18.238.681	8.541.844,07	508.343,56	11.439.180	8.527.003
UD (**)	195.385	17.368.172	7.259.732,29	216.745,17	11.531.888	10.832.801
Tot	1.053.997	55.325.000	24.753.328	1.367.985,92	31.579.475	31.210.405

(\*\*) I dati dell'Ater Udine comprendono dal 2020 anche i dati dell'ex Ater Alto Friuli in essa confluiti a seguito della fusione per incorporazione avvenuta nel 2020

(\*\*\*) Nel 2024 i fondi regionali comprendono anche le quote per compartecipazione ristoro maltempo (6milioni), morosità (500mila) e aree pertinenziali degradate (840mila) cui si aggiungono quote per prime spese sui futuri interventi riferiti al prossimo quinquennio (quasi 32milioni)

Figura 7 – Evidenza ripartizione annua degli stanziamenti statali e regionali

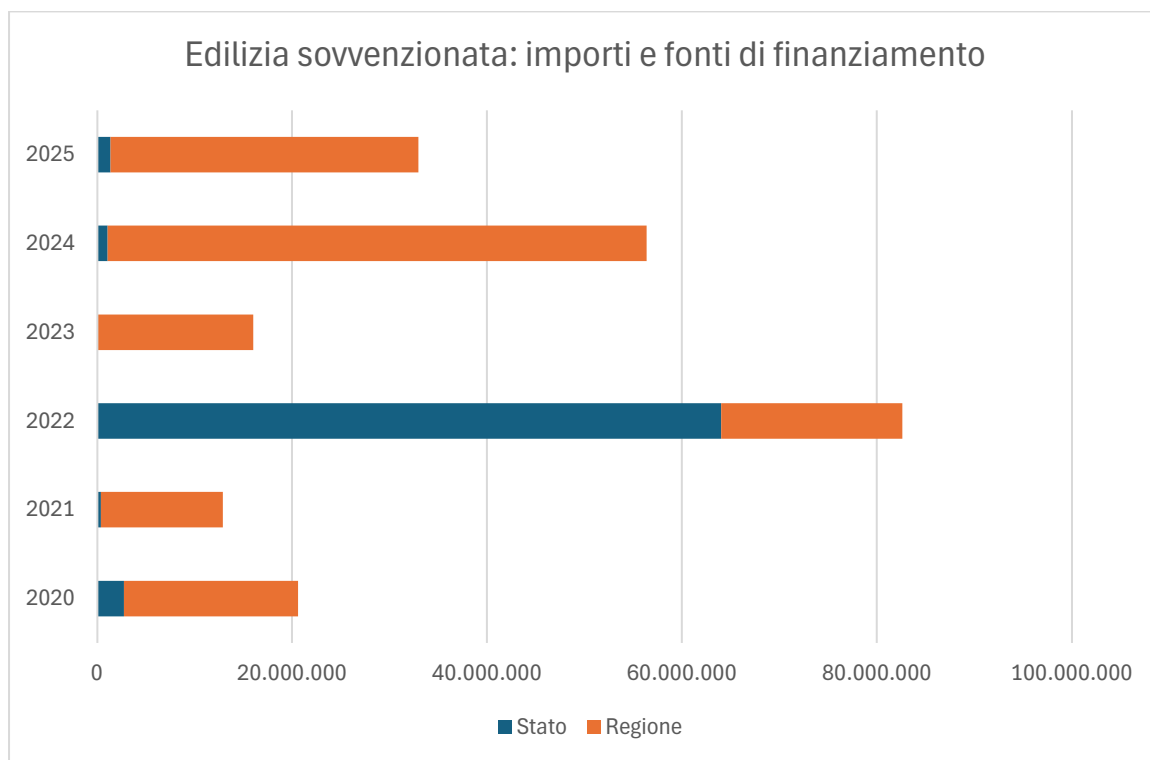


Tabella 12 -Ripartizione fonti al Fondo Sociale di ciascuna Ater 2017-2025

Ater	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GO	1.844.160,00	1.869.533,63	1.804.625,29	1.774.295,72	1.710.140,31	1.658.400,00	2.080.500,00	3.202.460,74	2.549.086,00
PN	1.998.760,00	1.966.600,53	1.896.703,38	1.819.197,28	1.741.094,11	1.756.800,00	2.220.000,00	4.131.485,90	2.759.046,00
TS	6.351.400,00	6.254.214,86	6.002.468,26	5.492.666,99	5.412.805,93	5.277.600,00	6.577.500,00	8.078.681,07	7.706.180,00
UD (*)	2.533.140,00	2.668.569,66	2.564.142,55	3.213.840,01	3.135.959,65	3.307.200,00	4.122.000,00	5.587.372,29	4.985.688,00
AF	472.540,00	441.081,32	432.060,52	-	-	-	-	-	
<b>TOT</b>	<b>13.200.000,00</b>	<b>13.200.000,00</b>	<b>12.700.000,00</b>	<b>12.300.000,00</b>	<b>12.000.000,00</b>	<b>12.000.000,00</b>	<b>15.000.000,00</b>	<b>21.000.000,00</b>	<b>18.000.000,00</b>

(\*) I dati dell'Ater Udine comprendono dal 2020 anche i dati dell'ex Ater Alto Friuli in essa confluiti a seguito della fusione per incorporazione avvenuta nel 2020

I dati di cui alle tabelle sopra riportate permettono di formulare le seguenti indicazioni quanto al loro andamento:

- lo Stato 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).
- Solo nel corso del 2021 lo Stato nel finanziare il Fondo Complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza (Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell'edilizia residenziale pubblica") ha ripartito, a favore della Regione FVG, più di 61 ML di euro acconsentendo l'avvio di 27 interventi; al fine di ottimizzare l'utilizzo tali risorse statali la Regione, per alcuni interventi, ha riconosciuto ulteriori risorse proprie supportate anche da fondi propri di bilancio Ater.
- Anche le Ater hanno comunque destinato risorse proprie di bilancio a favore del mantenimento in esercizio del patrimonio alloggiativo e in special modo quello ordinario.

Peraltro, le Ater sono state impegnate - oltre che sull'ordinaria gestione amministrativa, manutentiva e tecnica – anche con interventi per i quali hanno usufruito del "Superbonus 110%".

Gli interventi avviati dal 2020 hanno avuto un notevole impatto sull'operatività delle strutture Ater, anche in relazione al quadro normativo nazionale sugli appalti in continua evoluzione

Gli importi degli interventi avviati riguardano un numero considerevole di alloggi nell'ultimo quinquennio, complessivamente quasi 2.500, e hanno riguardato tutte le Ater, pur con stati di avanzamento lavori diversi a seconda dell'ubicazione dell'intervento.

Si ritiene quindi importante sintetizzare l'analisi degli stanziamenti destinati al sistema Ater raggruppandoli per quinquennio:

- **Quinquennio 2014–2018**  
In questo arco temporale il volume complessivo degli stanziamenti regionali e statali destinati al sistema ATER ammonta a 118.180.397,86 euro, per uno stanziamento medio annuo di 23,6 milioni di euro.

Nel dettaglio annuale:

- negli anni 2014 e 2015 gli stanziamenti ammontano rispettivamente ad euro 14.955.089,53 e 18.589.311,49, dei quali prevalentemente riconducibili al Fondo sociale (11.400.000,00 euro ad annualità);
- nel 2016 gli stanziamenti raggiungono l'importo complessivo di euro 32.428.668,00, così composti: stanziamenti regionali per euro 11.400.000,00 destinati al Fondo sociale e per euro 15.890.000,00 quali spese di investimento cui si sono aggiunti euro 5.138.668 a valere sugli stanziamenti statali;
- nel 2017 sono stati confermati gli elevati livelli di finanziamento (totali 29.752.178), così composti: stanziamenti regionali per euro 13.200.000,00 destinati al Fondo sociale e per euro 11.877.200,00 quali spese di investimento cui si sono aggiunti euro 5.138.668 a valere sugli stanziamenti statali;
- nel 2018 si osserva una lieve riduzione (totali 22.455.150,84), così composti: stanziamenti regionali per euro 13.200.000,00 destinati al Fondo sociale ed euro 7.460.000 quali spese di investimento cui si sono aggiunti euro 1.795.150,84 di stanziamenti statali.

- **Quinquennio 2019–2023**

Nel successivo quinquennio, 2019–2023, il totale degli stanziamenti destinati al sistema Ater risulta pari a 151.103.248 euro, con un incremento significativo rispetto al periodo precedente, per uno stanziamento medio annuo di oltre 30 milioni di euro.

Nel dettaglio annuale:

- nel 2019 gli stanziamenti totali si attestano ad euro 18.980.830, così composti: stanziamenti regionali destinati al Fondo sociale per euro 12.700.000,00 e per spese di investimento per euro 4.000.000 cui si sono aggiunti euro 2.280.830 di stanziamenti statali;
- nel 2020 gli stanziamenti totali si attestano ad euro 20.615.707,00, così composti: stanziamenti regionali destinati al Fondo sociale per euro 12.300.000,00 e per spese di investimento per euro 5.575.000,00 cui sono aggiunti euro 1.795.150,84 di stanziamenti statali;
- nel 2021 si osserva un ridimensionamento degli stanziamenti, che scendono a complessivi 12.886.162,00 euro, pur garantendo la copertura del Fondo sociale regionale (euro 12.000.000,00) e lo stanziamento di spese di investimento per euro 500.000,00 euro), i rimanenti 1.795.150,84 appartengono a finanziamenti statali;
- l'anno 2022 rappresenta un elemento di forte discontinuità, con stanziamenti complessivi pari ad euro 82.620.549, determinati dall'ingente apporto di fondi statali (euro 64.020.549) comprensivi anche delle risorse afferenti al Piano Nazionale Complementare al PNRR, mentre gli stanziamenti regionali per euro 12.000.000 sono stati destinati al Fondo sociale e per euro 6.600.000 a spese di investimento;
- nel 2023, le risorse tornano su valori importanti attestandosi a complessivi 16 milioni di euro di stanziamenti regionali destinati per euro 15.000.000 al Fondo sociale ed euro 1.000.000 a spese di investimento;

- **Biennio 2024-2026**

Nel biennio 2024–2026 il totale degli stanziamenti risulta pari a 108.326.455 euro, per uno stanziamento medio annuo di oltre 36,1 mln, in crescita rispetto al quinquennio precedente

- nel 2024 il volume complessivo degli stanziamenti destinati al sistema ATER ammonta a 56.378.994 euro, raggiungendo uno dei valori più alti dell'intera serie storica analizzata. Tale entità di risorse

riflette una combinazione particolarmente significativa di finanziamenti regionali (un consistente stanziamento destinato al Fondo sociale regionale, pari a 21 milioni di euro, un apporto rilevante alle spese di investimento per euro 32.985.000 euro, oltre ad ulteriori 2 contributi straordinari di euro 840.000 per la LR 16/2023 articolo 5 comma 32 (contributo straordinario all'Ater di Trieste per interventi manutentivi sugli immobili degradati, nonché per la realizzazione di stalli per i veicoli e il recupero o la riqualificazione di aree pertinenziali) e di euro 500.000 afferenti alle morosità) e di finanziamenti statali (euro 1.053.994);

- nel 2025, il totale degli stanziamenti si attesta a 32.947.461,29 euro, con una riduzione rispetto all'anno precedente. Anche in questo esercizio la componente finanziaria prevalente è rappresentata dalle risorse regionali [uno stanziamento di 18 milioni di euro al Fondo sociale regionale e di euro 9.379.475 euro quale spese di investimento oltre ad ulteriori 4.200.000 di euro stanziati ai sensi della L.R. 12/2025 articolo 5 comma 106 (di cui 4milioni per Ater di Udine per la riqualificazione di un immobile in ambito di un progetto di riqualificazione urbana e di cui 200mila ad integrazione del suddetto contributo straordinario all'Ater di Trieste)]; in questa annualità la quota statale è residuale, pari a circa euro 1.367.986;
- nel 2026, il totale degli stanziamenti disponibili – ancora da trasferire in rapporto ai fabbisogni delle singole Ater - è di complessivi 19.000.000 di euro dei quali 12.000.000 di euro per il Fondo sociale, 5.000.000 di euro per il riatto di alloggi non allocabili e 2.000.000 di euro per spese di investimento.

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

Dopo l'assetto degli organi Ater previsto dalla Legge regionale 1/2016 che aveva istituito la figura di un Direttore Generale per ciascuna Ater, con la legge regionale 14/2019 sono stati ripristinati i Consigli di amministrazione, nella misura delle quattro Ater in considerazione dell'accorpamento previsto entro il 31 marzo 2020, mediante fusione per incorporazione dell'Ater Alto Friuli nell'Ater di Udine.

Con tale norma del 2019 si è infatti ritenuto di garantire rappresentanza e autonomia decisionale ai territori, ottimizzando al contempo le risorse, al fine di mettere a disposizione della comunità una struttura che risponda in modo più dinamico ed efficiente alle necessità dei cittadini.

Affidare la gestione delle quattro Aziende ad altrettanti Consigli di amministrazione ha manifestato da un lato la volontà dell'Esecutivo di consolidare il legame delle Ater con i territori di riferimento e, dall'altro, di restituire responsabilità politica sulle scelte di carattere abitativo.

Un potenziamento, dunque, dell'autonomia decisionale decentrata con Presidenti, che siano diretta espressione dei territori, associata all'esigenza di ridurre i costi e il carico burocratico delle Aziende con l'obiettivo di snellire l'operatività e rispondere con maggior rapidità ed efficienza alle sollecitazioni del territorio.

Tabella 13 - Raffronto tra i compensi degli odierni Consigli di Amministrazione/Revisori/Direttori Ater come istituiti dalla LR 14/2019 rispetto agli organi come istituiti con la LR 1/2016

Ater	Anno 2018			Differenza 2024 su 2018		
	Consigl. Amm.ne	Revisori	Direttore Generale	Consigl. Amm.ne	Revisori (*)	Direttore
Alto Friuli	-	1.905	90.000	0	-	-
Gorizia	-	7.748	115.000	27.000	-	} 109.080
Trieste	-	22.040	135.000	36.000	-	
Pordenone	-	6.426	115.000	27.000	-	} 163.620
Udine	-	12.843	135.000	41.000	-	
Totale FVG	-	50.962	590.000	131.000	51.000	272.700

(\*) il costo del collegio unico dei revisori è dato unitario da rapportare al peso dei bilanci delle diverse Ater

NOTE: Tutti gli importi sono esposti, al lordo

- A differenza del 2018, ad oggi c'è un unico collegio dei revisori il cui costo annuo complessivo per tutte le Ater è di 51.000 euro, il costo viene ripartito tra le Ater in proporzione al numero degli alloggi gestiti da ogni singola Azienda.
- A differenza del 2018, ad oggi ci sono due Direttori, il primo gestisce le Ater di Gorizia e Trieste, il secondo le Ater di Pordenone e Udine; il loro costo annuo è rispettivamente di 109.080 euro e di 163.620 euro.

Quanto ai costi di gestione sin dall'inizio del 2020 le Ater hanno dovuto affrontare il problema legato all'aumento dei costi dell'energia e del gas, che ha avuto un grave impatto sugli oneri accessori per gli inquilini (quali le spese per le parti comuni dei condomini e le spese delle utenze qualora centralizzate).

L'aumento delle tariffe ha portato nel solo 2022 ad un aumento di oltre il 43% sia per la spesa legata al riscaldamento sia per la spesa legata a vario modo all'energia elettrica.

Tali aumenti hanno generato un aumento diffuso della morosità dell'inquilinato, a fronte di un incremento degli acconti e dei conguagli per i suddetti servizi, pur in presenza di rateizzazioni su 6 o 12 mesi per entrambi gli importi o a rimodulazione degli acconti in corso d'anno.

#### 4.4 Utilizzo patrimonio alloggiativo in locazione negli ultimi quattro anni

Tabella 14 - Consistenza del patrimonio alloggiativo in locazione.

Ater	Data	Alloggi di proprietà	Alloggi in gestione	Totale alloggi ERP a disposizione	di cui locati	di cui idonei alla locazione	di cui sfitti non locabili
Gorizia	31.12.2025	4.211	478	4.689	3.658	28	1.003
	31.12.2024	4.215	483	4.698	3.677	56	965
	31.12.2023	4.207	479	4.686	3.801	80	805
	31.12.2022	4.142	481	4.623	3.774	48	801
	31.12.2021	4.223	485	4.708	3.890	60	758
	31.12.2020	4.249	486	4.735	3.908	91	736
Pordenone	31.12.2025	3.552	242	3.794	3.541	21	232
	31.12.2024	3.558	242	3.800	3.569	28	203
	31.12.2023	3.575	242	3.817	3.596	46	175
	31.12.2022	3.580	242	3.822	3.626	35	161
	31.12.2021	3.589	241	3.830	3.618	65	147
	31.12.2020	3.572	237	3.809	3.598	76	135
Trieste	31.12.2025	11.207	1.047	12.254	9.465	57	2.732
	31.12.2024	11.223	1.049	12.272	9.606	52	2.614
	31.12.2023	11.257	1.061	12.318	9.785	82	2.451
	31.12.2022	11.209	1.144	12.353	9.889	131	2.333
	31.12.2021	11.385	1.144	12.529	10.069	127	2.333
	31.12.2020	11.167	1.149	12.316	10.159	206	1.951
Udine (*)	31.12.2025	7.951	794	8.745	7.510	313	922
	31.12.2024	7.938	799	8.737	7.576	275	886
	31.12.2023	7.896	800	8.696	7.650	263	783
	31.12.2022	7.925	870	8.795	7.665	325	805
	31.12.2021	7.928	872	8.800	7.793	272	735
	31.12.2020	7.939	877	8.816	8.014	217	585

\*\* Essendo la tabella riferite all'intervallo temporale 2020-2025 nei dati dell'Ater Udine sono compresi anche di dati dell'ex Ater Alto Friuli in essa confluita a seguito della fusione per incorporazione avvenuta nel 2020

Gli elementi principali emergenti dai dati sono:

- Trieste continua a essere il territorio con il patrimonio più ampio (oltre 12.200 alloggi) e con il più alto numero di alloggi sfitti non locabili (2.732), per effetto dell'elevata vetustà edilizia.
- Udine registra un patrimonio di 8.745 alloggi, con una quota di sfitti non locabili pari a 922, in parte legati a interventi già programmati.
- Gorizia presenta 4.689 alloggi, di cui 812 non locabili, valore in crescita rispetto al 2024 e legato soprattutto a fabbricati vetusti o in attesa di interventi finanziati su cicli pluriennali.

- Pordenone conferma un quadro più equilibrato, con soli 232 alloggi non locabili, su un patrimonio complessivo di 3.794 unità.

Si rappresenta peraltro la difficoltà riscontrata dalle Ater nella riqualificazione, e gestione, di alloggi collocati in condomini ove l'Azienda risulta in minoranza millesimale; tale situazione si è riverberata anche nell'individuazione degli alloggi da inserire nei Piani di vendita.

Nel 2025 l'uso del patrimonio alloggiativo riflette comunque un miglioramento dell'efficienza locativa grazie alla reimmissione di un maggior numero di alloggi rinnovati, anche se persiste la presenza di alloggi non locabili per motivi tecnici, progettuali o strutturali. L'evoluzione complessiva conferma quindi l'importanza degli investimenti 2020–2025 (Superbonus, PNC, fondi regionali) per la riduzione della quota di alloggi non disponibili alla locazione.

#### 4.5 Dati sulla cittadinanza dell'inquilinato Ater

Dalle due sottostanti tabelle emerge, per singola Ater, che i beneficiari italiani (assegnatari di alloggi Ater di proprietà o comunque da queste gestiti) a fine 2025 rappresentano l'87% dell'inquilinato.

Negli ultimi 8 anni i beneficiari italiani si sono ridotti di 4 punti in percentuale (dal 91,2% all'87%), risulta pressoché stabile la percentuale dell'inquilinato comunitario (cresciuto dall'1,3% al 2%) nel mentre risulta in crescita del 3,5% l'inquilinato extra comunitario (dal 7,5% all'11%).

La distribuzione risulta coerente con l'andamento dei flussi migratori regionali e con le caratteristiche socio-demografiche dei singoli territori.

#### Assegnatari

Tabella 15 - Suddivisione degli assegnatari in base alla cittadinanza come emerge nelle annualità di rilevazione Ater

ATER	2018						
	ITALIANA		COMUNITARIA		EXTRA-COMUNITARIA		TOT.
	N.	%	N.	%	N.	%	
Gorizia	3.708	93,9	42	1,1	199	5,0	3.949
Pordenone	3.213	91,0	51	1,4	267	7,6	3.531
Trieste	9.570	92,0	148	1,4	687	6,6	10.405
Udine	7.032	89,0	93	1,2	776	9,8	7.901
<b>Totali</b>	<b>23.523</b>	<b>91,2</b>	<b>334</b>	<b>1,3</b>	<b>1.929</b>	<b>7,5</b>	<b>25.786</b>

ATER	2023						
	ITALIANA		COMUNITARIA		EXTRA-COMUNITARIA		TOT.
	N.	%	N.	%	N.	%	
Gorizia	3.377	92,9	43	1,2	217	6,0	3.637
Pordenone	3.187	89,6	53	1,5	316	8,9	3.556
Trieste	8.908	91,0	183	1,9	694	7,1	9.785
Udine	6.586	89,7	109	1,5	650	8,8	7.345
<b>Totali</b>	<b>22.058</b>	<b>90,7</b>	<b>388</b>	<b>1,6</b>	<b>1.877</b>	<b>7,7</b>	<b>24.323</b>

ATER	2025						
	ITALIANA		COMUNITARIA		EXTRA-COMUNITARIA		TOT
	N.	%	N.	%	N.	%	
Gorizia	3.291	92,3	48	1,3	227	6,4	3.566
Pordenone	3.128	89,5	58	1,7	309	8,8	3.495
Trieste	8.555	90,0	193	2,0	717	7,6	9.465
Udine	6.626	88,0	130	2,0	754	10,0	7.510
<b>Totali</b>	<b>21.600</b>	<b>89,8</b>	<b>429</b>	<b>1,8</b>	<b>2.007</b>	<b>8,4</b>	<b>24.036</b>

### Inquilini (titolari assegnatari e componenti loro nuclei familiari)

Tabella 16 - Numero inquilini (assegnatari e componenti) degli assegnatari in base alla cittadinanza come emerge nelle annualità di rilevazione Ater

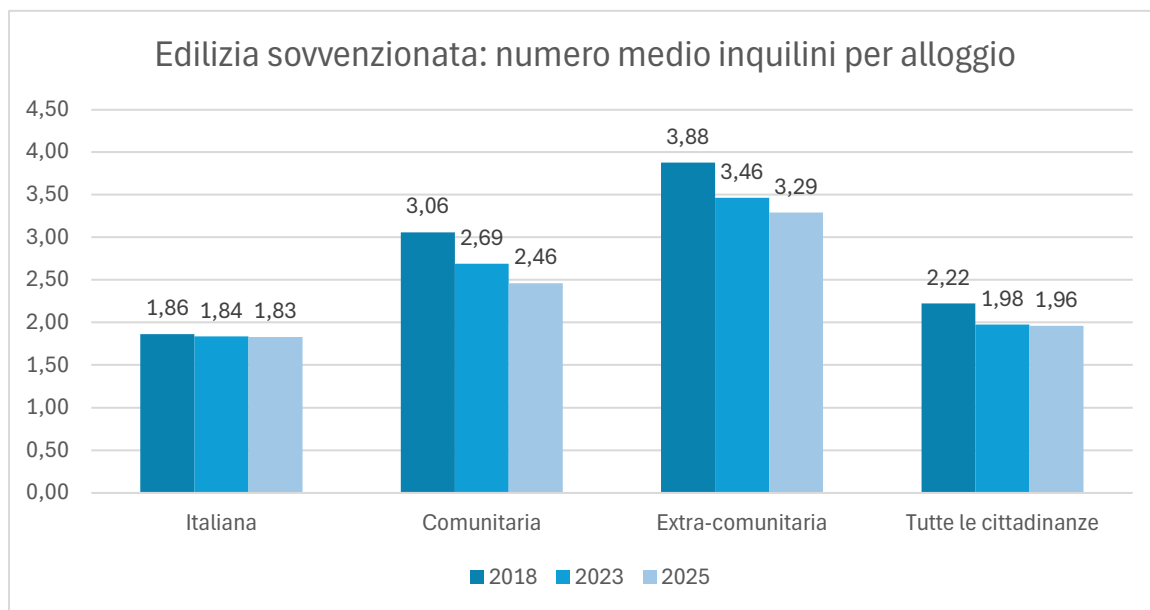
ATER	2018						
	ITALIANA		COMUNITARIA		EXTRA-COMUNITARIA		TOT.
	N.	%	N.	%	N.	%	
Gorizia	7.071	87,4	127	1,6	891	11,0	8.089
Pordenone	6.570	81,2	169	2,1	1.351	16,7	8.090
Trieste	16.928	87,2	413	2,1	2.076	10,7	19.417
Udine	13.221	79,2	312	1,9	3.159	18,9	16.692
<b>Totali</b>	<b>43.790</b>	<b>83,7</b>	<b>1.021</b>	<b>2,0</b>	<b>7.477</b>	<b>14,3</b>	<b>52.288</b>

ATER	2023						
	ITALIANA		COMUNITARIA		EXTRA-COMUNITARIA		TOT.
	N.	%	N.	%	N.	%	
Gorizia	6.352	86,9	111	1,5	850	11,6	7.313
Pordenone	6.502	80,9	153	1,9	1.383	17,2	8.038
Trieste	15.459	86,6	470	2,6	1.932	10,8	17.861
Udine	12.186	82,2	309	2,1	2.337	15,8	14.832
<b>Totali</b>	<b>40.499</b>	<b>84,3</b>	<b>1.043</b>	<b>2,2</b>	<b>6.502</b>	<b>13,5</b>	<b>48.044</b>

ATER	2025						
	ITALIANA		COMUNITARIA		EXTRA-COMUNITARIA		TOT.
	N.	%	N.	%	N.	%	
Gorizia	6.062	86,0	108	1,5	881	12,5	7.051
Pordenone	6.526	82,3	148	1,9	1.254	15,8	7.928
Trieste	14.662	86,1	461	7,7	1.907	11,2	17.030
Udine	12.237	81,0	338	2,0	2.560	17,0	15.135
<b>Totali</b>	<b>39.487</b>	<b>83,8</b>	<b>1.055</b>	<b>2,2</b>	<b>6.602</b>	<b>14,0</b>	<b>47.144</b>

I dati di cui sopra evidenziano una progressiva diminuzione negli anni del numero medio di componenti per nucleo familiare degli assegnatari (in otto anni un calo di abitanti negli alloggi Ater di circa il 10%).

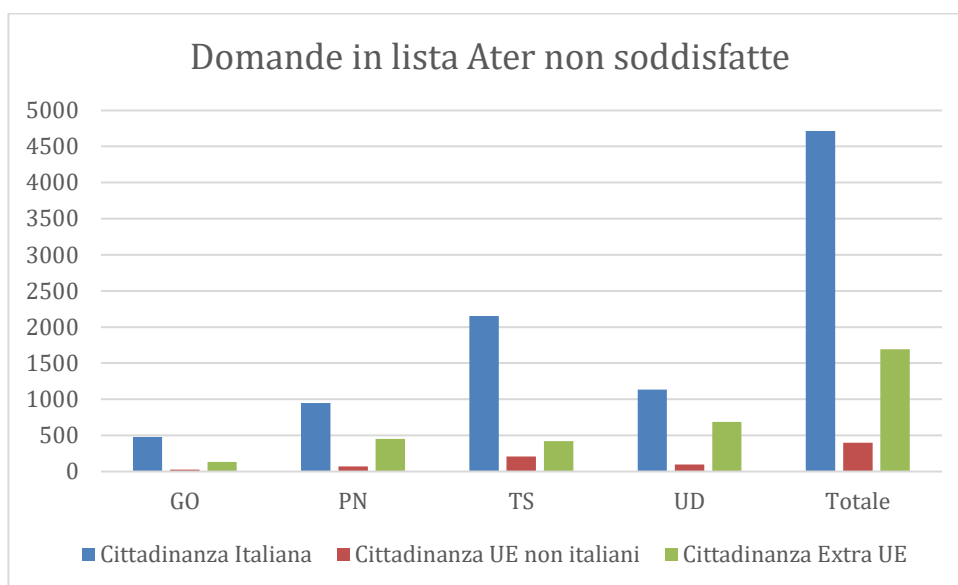
Figura 8 - Numero medio componenti nucleo familiare per cittadinanza dell'assegnatario negli anni 2018, 2023 e 2025



### Domanda in graduatoria per cittadinanza

I dati confermano che circa il 75% delle nuove domande presentate alle Ater nel 2025 proviene da cittadini italiani, mentre il restante 25% si suddivide tra cittadini UE e extra UE. Il dato ribadisce che il fabbisogno abitativo pubblico coinvolge prevalentemente nuclei italiani, pur con differenze territoriali, più marcate a Trieste e Udine.

Figura 9 - Domande valide in graduatoria di edilizia sovvenzionata non ancora soddisfatte suddivise per Ater alla data del 31/12/2025 (elaborazione dati tabella 9)



IL SEGRETARIO GENERALE IL PRESIDENTE