

Gentili periti, Egregi professionisti, presenti tutti,

possiamo tranquillamente affermare che il recupero del patrimonio edilizio e la transizione energetica siano due degli ambiti d'azione prioritari e strategici nei quali questa maggioranza regionale sta legiferando con grande convinzione ed in maniera efficace e costante, come confermano i dati di adesione alle conseguenti linee contributive avviate per tali finalità.

Questo incontro è l'occasione giusta per analizzare proprio queste norme di settore, a cominciare, dalle ultime due leggi approvate dal Consiglio regionale, la L.R. 8/2025, ricca di risorse che stanno già fungendo da volano per interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, e la L.R. 9/2025, che ha adeguato la normativa regionale alle modifiche introdotte a livello statale dal cosiddetto "salva casa", operando alcuni ulteriori aggiustamenti al sistema edilizio regionale nell'ottica di agevolare il cittadino rendendo più semplici e veloci procedure assai complesse. Entrambe sono nate con l'obiettivo di dare nuovi impulsi al settore dell'edilizia in regione, stimolando il mercato prioritariamente mediante la rivitalizzazione ed ammodernamento del patrimonio esistente, sempre nell'ottica della razionalizzazione e contenimento del consumo di nuovo suolo nonché nel rispetto dei vincoli di tutela paesaggistica, igienico-sanitaria e di sicurezza.

La Regione ha posto da ultimo a disposizione dei cittadini un capitale importante (59 milioni di euro), da utilizzare per il recupero e il rinnovamento energetico degli edifici privati, anche al fine di ricavare nuovi alloggi da porre sul mercato degli affitti, a fronte di una notevole domanda; il tutto legato a uno snellimento del testo unico dell'edilizia regionale, per incoraggiare ed

agevolare la messa a terra degli investimenti destinati a dare nuova vita ai nostri tessuti urbani.

Nel dettaglio i bandi emessi a fronte della L.R. 8 dispongono tre linee contributive, complessivamente finalizzate a dare risposta ai bisogni abitativi – anche individuandone una specifica a favore delle fasce di popolazione meno abbienti - contestualmente promuovendo, attraverso una rigenerazione urbana, la qualità di vita sul territorio regionale e misure di contrasto attivo al calo demografico, nei territori con maggiore spopolamento.

Alla data del 5 novembre, come comunicatoci dalla struttura, le domande pervenute in risposta a due dei tre bandi promossi ammontano a 5.685, mentre una terza linea è tuttora aperta e a tale data riscontrava un migliaio di domande presentate.

La norma si pone molteplici finalità quale il supporto alla riqualificazione, l'efficientamento e l'auto sostenibilità energetica, la sicurezza sismica, l'eliminazione delle barriere architettoniche e la promozione dell'utilizzo di materiali ecosostenibili, incentivando la riqualificazione del patrimonio immobiliare privato.

Nei primi tre bandi emessi si pongono come target specifici alcune condizioni soggettive dei beneficiari e oggettivi degli immobili, come:

- soggetti in condizione di povertà energetica, sociale ed economica;
- giovani UNDER 36 anni di età o che si impegnano a formare un nuovo nucleo familiare;
- famiglie numerose o con soggetti disabili o con anziani (over 75);

- edifici in territori montani, anche con finalità di mantenimento delle tipologie architettoniche tipiche e tradizionali;
- Comuni con forte spopolamento in corso; attività sociali o no-profit a favore della comunità;
- edifici dismessi o che mettono a rischio l'incolumità delle persone;
- interventi a pronta cantierabilità;
- interventi nei centri storici, in aree di trasformazione, in aree compromesse o degradate o soggette a interventi edilizi convenzionati;
- miglioramento sismico;
- sostituzione di impianti alimentati da combustibili fossili maggiormente inquinanti;
- unità immobiliari o edifici aventi bassa prestazione energetica (classe F o G);
- unità immobiliari o edifici da locare per un periodo di almeno cinque anni a canone concordato o a uso transitorio, non turistico;
- recupero a fini abitativi per lavoratori fuori sede;
- persone o nuclei familiari con ISEE non superiore a 25.000 euro.

L'altra norma approvata da pochi mesi, la L.R. 9/25 è un recepimento del cosiddetto "decreto salva casa" in modifica alla legge 19/2009 (Codice regionale dell'edilizia).

Nell'articolato si prevede un incremento delle ipotesi di intervento eseguibili in attività di edilizia libera, come l'introduzione delle VEPA, vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, installabili senza permessi purché non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio comunale e dalla legge, che possano generare nuova volumetria o comportare il

mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.

Entro il limite di 40 metri quadrati di superficie massima, questi spazi funzionali sono tesi a garantire una naturale micro aerazione, con caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da assicurare il mantenimento delle preesistenti linee architettoniche. Negli edifici condominiali o plurifamiliari, è necessaria l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale o dalla maggioranza dei proprietari.

Sono poi previste in attività libera anche altre opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici di superficie massima pari a 25 metri quadrati (sopra tale limite vanno in CILA), la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, nonché le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili e che sia addossata oppure connessa al fabbricato o unità immobiliare, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera.

In ogni caso, tali opere non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con caratteristiche tali da ingenerare nuova superficie utile e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.

Sul versante della transizione energetica, ricordo che dall'istituzione della norma (L.R. 1/2023) e la conseguente previsione di diverse linee contributive a favore di chi, privato,

impresa, associazione, intende installare un impianto fotovoltaico, sono stati stanziati complessivamente, a fronte di oltre 40 mila nuovi impianti, quasi 400 milioni (386 per l'esattezza) di cui 292 milioni solo per abitazioni private, oltre 90 riservati alle imprese, quasi 2 milioni per aziende agricole. A questi si aggiungono le risorse stanziare per il solare termico (quasi 1.000 impianti incentivati).

Sia in questa legislatura che nella precedente abbiamo adottato diverse norme che vanno nella direzione di agevolare interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente, per scongiurare il consumo di suolo.

Ricordo per esempio nella legge di assestamento del 2023, proprio a inizio di questo mandato, abbiamo presentato un emendamento, diventato norma, per favorire il rilancio delle zone industriali e artigianali sotto valorizzate, con un'estensione dell'esenzione per oneri Bucalossi per le diverse destinazioni d'uso insediabili in zone industriali e artigianali, al fine di consentire l'ottimale organizzazione interna dei complessi produttivi e favorire l'insediamento delle diverse attività compatibili con le destinazioni prevalenti delle zone D.

Nella stessa norma si è pensato a una proroga dei titoli abilitativi edilizi per situazione emergenziali globali (era da poco iniziata la guerra in Ucraina) ed è stato previsto un potenziamento dei contributi a favore dei Comuni per l'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale al fine di sostenere le spese "per il conferimento di incarichi professionali necessari alla redazione degli elaborati dello strumento medesimo".

Sempre nel 2023, con una norma multisettoriale, è stato introdotto il cosiddetto “provvedimento Mortegliano”, per agevolare il recupero che è seguito agli eventi calamitosi di luglio 2023:

<<...per facilitare il ripristino di manti di copertura danneggiati dagli eventi di cui alle dichiarazioni dello stato di emergenza per gli intensi eventi meteorologici occorsi sul territorio regionale a partire dal 13 luglio 2023 [...] reso ammissibile in via straordinaria ed anche in deroga alle disposizioni urbanistiche e regolamenti edilizi l'utilizzo di materiali di rivestimento non identificabili con le tipologie indicate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente al fine di incentivare il recupero ed alleviare i costi, pur sempre con la garanzia di un recupero mirato e compatibile con le finalità di mantenimento del decoro e dell'estetica dei centri urbani>>.

Nella legge collegata al bilancio, sempre del 2023, con una norma ad hoc è stata introdotta una collaborazione istituzionale tra regione e Comuni in tema di strutture e norme tecniche sulle costruzioni “In attuazione del principio di sussidiarietà e di leale collaborazione, l'Amministrazione regionale è autorizzata a fornire un parere tecnico alle stazioni appaltanti e agli Enti concedenti, su richiesta degli stessi, ai fini dell'accertamento di conformità alle norme tecniche per le costruzioni, limitatamente ad edifici di interesse strategico e opere la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile e per edifici e opere che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.”.

Altro provvedimento riguarda l'estensione della possibilità di operare interventi in deroga per facilitare le opere su edifici pubblici o di interesse pubblico (cfr. art. 35 LR 19/2009),

disponendo la possibilità di operare in totale deroga rispetto alla strumentazione urbanistica vigente per tali tipologie di opere

Con un'altra legge multisetoriale e di semplificazione (L.R. 3 del 2024) si è pensato di ridurre le sanzioni riferite ad abusi vetusti (cfr. articolo 54 della legge regionale 19/2009), nell'ottica di un recupero dei medesimi. Questo è uno dei diversi provvedimenti che stanno affrontando questo tema, mettendo al centro di tutto le persone e ponendole nelle condizioni di provvedere alla regolarizzazione dei propri beni immobiliari, in maniera ragionevole e proporzionata.

Con la L.R. 2/2024 (Misure di programmazione strategica per lo sviluppo del sistema territoriale regionale in materia di infrastrutture e territorio) si è pensato di innovare la disciplina regionale in materia di contratti pubblici e opere pubbliche, anche con precisazioni e specifiche in ambito urbanistico e di pianificazione a sollievo delle attività dei professionisti che operano nel settore.

Con l'occasione è stata integrata la disciplina sui profili temporali delle CILA e degli atti abilitativi edilizi in genere, ma anche sulle agibilità risalenti di cui all'articolo 27 bis, con un'importante previsione (nostro emendamento) che facoltizza i Comuni a disporre la sospensione dell'aggiornamento quinquennale degli oneri cd. Bucalossi per un periodo di due anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale 5 aprile 2024, n. 2, al fine di agevolare il riavvio dell'attività edilizia e sostenere il settore.

Sempre nel 2024, con la legge estiva di assestamento al bilancio, è stato introdotto in norma un incremento della scontistica sulle misure sanzionatorie previste per i casi di abusi più gravi, quando riferite a interventi risalenti nel tempo (cfr. art. 45 LR 19/2009, con

aumento delle scontistiche per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 765/1967 o della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) o della legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica) o della LR 19/2009, in linea con le previsioni sopra evidenziate.

E al contempo è nata una linea contributiva destinata ai Comuni proprietari dei prefabbricati acquisiti post terremoto del 1976, a seguito della dismissione degli stessi, che stanZIA fondi per la manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di favorire la nuova destinazione a uso ricreativo o, *in extrema ratio*, per l'eventuale demolizione, nel limite di 15.000 euro a intervento.

A fine 2024, con la legge 12 (collegata al bilancio) è stato introdotto un ampliamento del novero delle opere realizzabili in attività edilizia libera, andando ad includere l'installazione di "tendostrutture e tensostrutture non temporanee, anche ancorate al suolo, purché facilmente rimovibili senza opere di demolizione, destinate allo svolgimento di attività sportive e soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, in deroga ai vincoli di inedificabilità relativi a fasce di rispetto stradali, qualora realizzate in aree sportive già esistenti e operanti nell'attività."

E siamo giunti al 2025, quando con la multisettoriale n. 7 e con la legge di recepimento del salva-casa nazionale, la n. 9, il Consiglio regionale ha approvato un aggiornamento della disposizione di deroga sul recupero dei sottotetti di cui all'articolo 39 della L.R. 19/2009, comprendendo la possibilità di aumento del numero di unità immobiliari anche al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e un'estensione delle misure di tolleranza di cui all'articolo 40, innalzando la soglia che rende non

essenziali alcune variazioni per tutto il patrimonio edilizio esistente a marzo 2003: divengono così di fatto sanabili opere abusive e difformità che prima non lo erano.

Un articolo riguarda la digitalizzazione dell'archivio della ricostruzione (post terremoto 1976) il quale recita: «Al fine di valorizzare l'esperienza della ricostruzione delle zone colpite dal sisma nell'anno 1976 e il relativo patrimonio documentale, anche in occasione del cinquantesimo anniversario, l'Amministrazione regionale è autorizzata a sostenere gli oneri derivanti dalle attività di digitalizzazione della documentazione tecnico scientifica conservata presso il patrimonio archivistico di interesse regionale e locale».

Infine ho il piacere di illustrarvi i contenuti di un emendamento all'ultima legge multisettoriale, la cui approvazione risale a poche settimane fa, teso a preservare la dignità ed il senso estetico dei nostri centri storici, elemento che caratterizza le nostre realtà.

All'articolo 37 bis, è stata introdotta una specifica e dettagliata norma che dispone le “Modalità costruttive concernenti l'installazione di impianti fotovoltaici”, secondo cui a tutela del territorio e dei centri storici “i Comuni possono prevedere specifiche modalità costruttive concernenti l'installazione di impianti fotovoltaici visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico nelle zone A e B0 di cui al decreto ministeriale 1444/1968. Le disposizioni degli strumenti urbanistici possono, quindi, individuare le dimensioni, le tonalità e le modalità di integrazione dell'impianto fotovoltaico nella struttura del manto di copertura dell'edificio o unità immobiliare.

Nell'articolo viene dettata la disciplina ad hoc per l'installazione dei moduli fotovoltaici in centro storico secondo cui i pannelli devono essere:

- inseriti senza coprire integralmente la singola falda dando il senso di lucernai;
- con basso coefficiente di riflesso al fine di limitare le interferenze visive dovute a superfici lucide e riflettenti;
- cromaticamente omogenei e compatibili con la copertura;
- integrati nella copertura, in posizione complanare alla falda e in aderenza alla medesima.

La norma contiene anche alcune specificazioni su altezze e superfici dei locali ai fini del riconoscimento delle condizioni di agibilità nonché alcune previsioni in punto di recupero dei sottotetti di cui all'articolo 39, con previsione della possibilità di incremento del numero di unità immobiliari in certi casi.

Viene inoltre garantito che la disciplina di favore – con deposito di elaborati *as built* ai fini della definizione della pratica - di cui all'articolo 27 bis trovi applicazione per tutte le ipotesi di interventi con agibilità vetuste, a prescindere dalla creazione o meno di nuovi spazi in aggiunta a quelli concessi.

Vengono introdotti due automatismi: sia in punto di aree di pertinenza urbanistica ed asservimento volumetrico sia in punto valutazioni preventive alle pratiche abilitative edilizie, per cui - al fine di evitare ipotesi di stallo - se il Comune non regola entro termine, trova automatica applicazione la disciplina regionale.

Ci sono poi facilitazioni e agevolazioni in termini di tolleranze (parametrate e proporzionate alla vetustà delle opere difformi) che incidono sulle possibilità di sanare interventi originariamente difformi, anche ampliando il novero degli elementi probatori a dimostrazione dello stato legittimo degli immobili.

Vengono inoltre previsti ulteriori alleggerimenti e scontistiche sulle sanzioni edilizie da corrispondere in relazione ad abusi accertati, tema che ha contraddistinto, come anticipato, diversi treni legislativi, sulla consapevolezza che le difformità vadano perseguite e sanate ma... “est modus in rebus” .

Nel complesso ci tengo a evidenziarvi lo spirito utilizzato nella composizione di tutte queste norme, che ha sempre voluto partire da un confronto, franco e produttivo, con le categorie tecniche ed i soggetti più interessati per trovare soluzioni che possano rappresentare un equilibrato e valido punto di atterraggio a favore della società e delle nostre comunità tutte. Cercando in ogni caso di favorire non solo con importanti risorse i nostri territori, promuovendoli e valorizzandoli, ma anche con dei cambi di rotta per giungere a una positiva e costruttiva celerità dei processi autorizzativi, tutta a vantaggio dei professionisti, delle imprese e, in generale, del mondo del fare, ma anche, ovviamente, dei nostri concittadini.

Crediamo fermamente in questo percorso di crescita del territorio e miglioramento dell'azione amministrativa che lo deve supportare, confidando nella continuazione di queste importanti iniziative che danno lustro e valore alla nostra bella, e unica, regione.

Concludo questa presentazione che, ovviamente, è solo esemplificativa e non esaustiva, ringraziandovi per il gradito invito a questa serata.