

## Friuli Venezia Giulia

## GLI IMMOBILI IN FRIULI VENEZIA GIULIA

| Immobili ad uso abitazione principale (in proprietà e in locazione) |                           | Altri immobili NON occupati come abitazione principale |  |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|--|
| <b>Italia</b>                                                       | <b>19.180.073 (73,4%)</b> | <b>5.073.753 (19,4%)</b>                               |  |
| <b>Friuli Venezia Giulia</b>                                        | <b>434.496 (77,0%)</b>    | <b>101.897 (18,2%)</b>                                 |  |
| <b>Provincia Udine</b>                                              | <b>182.160 (79,0%)</b>    | <b>38.915 (16,0%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Gorizia</b>                                            | <b>51.649 (78,1%)</b>     | <b>11.292 (17,2%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Trieste</b>                                            | <b>83.876 (70,7%)</b>     | <b>29.171 (24,8%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Pordenone</b>                                          | <b>106.809 (78,8%)</b>    | <b>22.519 (16,8%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Treviso</b>                                            | <b>131.141 (78,8%)</b>    | <b>22.519 (16,8%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Belluno</b>                                            | <b>131.141 (78,8%)</b>    | <b>22.519 (16,8%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia FVG</b>                                                | <b>434.496 (77,0%)</b>    | <b>101.897 (18,2%)</b>                                 |  |
| <b>Provincia Udine</b>                                              | <b>182.160 (79,0%)</b>    | <b>38.915 (16,0%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Gorizia</b>                                            | <b>51.649 (78,1%)</b>     | <b>11.292 (17,2%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Trieste</b>                                            | <b>83.876 (70,7%)</b>     | <b>29.171 (24,8%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Pordenone</b>                                          | <b>106.809 (78,8%)</b>    | <b>22.519 (16,8%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Treviso</b>                                            | <b>131.141 (78,8%)</b>    | <b>22.519 (16,8%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia Belluno</b>                                            | <b>131.141 (78,8%)</b>    | <b>22.519 (16,8%)</b>                                  |  |
| <b>Provincia FVG</b>                                                | <b>434.496 (77,0%)</b>    | <b>101.897 (18,2%)</b>                                 |  |

Fonte: Uppi - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

# Case fantasma sono più di 100 mila

L'allarme dell'Uppi: la maggior parte necessita di ristrutturazione

Cristian Rigo

Sono più di 100 mila, in tutto il Friuli Venezia Giulia, le abitazioni vuote che non vengono utilizzate, spesso bloccate dalla necessità di una ristrutturazione. A denunciarlo è il coordinamento regionale dell'Unione piccoli proprietari immobiliari (Uppi) che ha condotto uno studio basandosi sui dati dell'Istat per analizzare il patrimonio immobiliare regionale. A preoccupare, oltre al

numero di immobili inutilizzati, è la difficoltà a reperire un affitto a medio lungo termine visto il boom delle locazioni brevi che si rivolgono principalmente ai turisti.

## INUMERI

In Friuli Venezia Giulia ci sono oltre 563 mila abitazioni "principali", cioè quelle abitate da famiglie residenti in proprietà o in affitto. «Tuttavia - sottolinea il coordinatore regionale dell'Uppi, Paolo Tom-

masino - il numero totale di immobili residenziali è ben più alto: includendo quelli non utilizzati come residenza principale, si raggiunge una cifra che supera quota 750 mila». Gli immobili non utilizzati da residenti sono quindi 187 mila e di questi, secondo una stima dell'Uppi ben 100 mila non sono in stato di abbandono o comunque non vengono utilizzate. «Il dato più significativo, e per certi versi allarmante, emerge proprio dalla

categoria degli "altri immobili". Questa voce - spiega Tommasino -, che comprende certamente le seconde case usate a scopoturistico o di villeggiatura, ma anche le abitazioni vuote, sfitte, non agibili o non utilizzate per qualsiasi motivo, rappresenta quasi un quarto dell'intero patrimonio immobiliare regionale.

## ICOMUNITARI

La situazione, però, non è uniforme sul territorio. Nei comuni

turistici come Lignano Sabbiadoro (dove le case non principali sono il 66,8%), Grado (66,7%), Sappada (76,8%) o Ravascletto (77,6%), questa percentuale elevata è fisiologica: «Si tratta - continua Tommasino - per lo più di seconde case e appartamenti per vacanze, quindi immobili che svolgono una precisa funzione economica».

## LA MONTAGNA

Ben diversa è la situazione in

molte comuni montane e dell'entroterra, meno battuti dal turismo. In centri come Forni Avoltri (67,6% di case non principali), Cormons (71,9%), Tramonti di Sotto (68,4%) o Vito d'Asio (63,6%), l'alta percentuale di immobili inutilizzati secondo l'Uppi nasconde spesso un fenomeno di spopolamento e abbandono reale.

## IL BOOM EDILIZIO

«Stimando per difetto ed escludendo le località a prevalente vocazione turistica, l'analisi evidenzia che mediamente il 15% del patrimonio immobiliare abitativo regionale, corrispondente a oltre 100 mila unità, può essere considerato sfittito o di fatto inutilizzato», argomenta Tommasino. Ma l'Uppi si è anche chiesto quante di queste case siano inutilizzabili perché energeticamente inefficienti o bisognose di importanti interventi manutentivi. E la risposta, a parere di Tommasino, si ricava guardando il periodo di costruzione: «Il boom edilizio degli anni '60 e '70 ha contribuito in modo massiccio al patrimonio odierno. Queste costruzioni,

## IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

IN REGIONE CI SONO COMPLESSIVAMENTE 750 MILA ABITAZIONI

A frenare le ristrutturazioni degli immobili non utilizzati sono spesso i costi

Il boom delle locazioni brevi destinate ai turisti rende difficile trovare un affitto

se non già riqualificate, sono oggi energeticamente obsolete e necessiterebbero di ristrutturazione: dispersioni termiche, impianti e materiali antiquati le rendono costose da riscaldare, poco confortevoli e superate. Spesso abbisognano di interventi radicali (cappotto termico, sostituzione di infissi e caldaie, impianti rinnovabili) il cui costo è proibitivo per molti proprietari, soprattutto per immobili di scarso valore di mercato o situati in

aree marginali.

## I BANDI REGIONALI

Una prima risposta a questa problematica è arrivata dai bandi regionali per la ristrutturazione finalizzata all'efficientamento energetico per la realizzazione di cappotti termici (interni o esterni), la sostituzione di infissi e l'isolamento delle coperture. In totale sono stati stanziati 20 milioni. «L'obiettivo è chiaro e condivisibile - sostiene Tommasino - rendere di nuovo abitabili quelle case oggi bloccate, riducendo gli sprechi e valorizzando il potenziale inesperto del territorio».

## L'ACCESSO AL CREDITO

L'Uppi è al lavoro anche per rendere più agevole l'accesso al credito dei proprietari interessati a effettuare le ristrutturazioni. «Stiamo studiando con una banca la possibilità di offrire mutui agevolati - annuncia Tommasino - perché in molti casi chi deve fare i lavori non dispone delle risorse necessarie perdendo così anche l'opportunità di sfruttare i contributi regionali».

di PRESSIONE REGIONALE

## PAOLO TOMMASINO

«Inefficienza»



«I dati Istat rivelano che quasi il 25% degli immobili regionali non è occupato da residenti. In molti casi si tratta di seconde case, ma una quota significativa è costituita da abitazioni inefficienti o abbandonate, soprattutto nei comuni montani e periferici». Così il coordinatore dell'Uppi Paolo Tommasino.

## LE FAMIGLIE

Due persone



Sulla base delle elaborazioni effettuate dall'Istat negli anni 2021 e 2023, l'Uppi ha sottolineato il dato che evidenzia la frammentazione sempre più accentuata nei nuclei familiari che risiedono e occupano gli immobili in via principale (sia in proprietà che in locazione): in media una famiglia è composta soltanto da due persone ed è un dato in lenta progressiva diminuzione.

di PRESSIONE REGIONALE

## IL PROTOCOLLO

## Anche per gli iscritti all'Its ci sarà il contratto studenti

## L'INTESA

Si amplia la platea di chi potrà stipulare il contratto con le condizioni riservate agli studenti. È stato infatti sottoscritto il quarto protocollo integrativo all'accordo territoriale sulle locazioni agevolate per la città di Udine. Il documento, siglato in una cornice di collaborazione tra la proprietà e l'Uppi, introduce una novità di rilievo, forse la prima in Italia nel suo genere: l'equiparazione degli studenti degli Istituti Tecnologici Superiori (Its Academy) agli studenti universitari fuori sede per l'accesso ai contratti di locazione a canone concordato. Grazie a questo accordo, i contratti di locazione stipulati con la

proprietà e l'Uppi, introduce una novità di rilievo, forse la prima in Italia nel suo genere: l'equiparazione degli studenti degli Istituti Tecnologici Superiori (Its Academy) agli studenti universitari fuori sede per l'accesso ai contratti di locazione a canone concordato. Grazie a questo accordo, i contratti di locazione stipulati con la

proprietà e l'Uppi, introduce una novità di rilievo, forse la prima in Italia nel suo genere: l'equiparazione degli studenti degli Istituti Tecnologici Superiori (Its Academy) agli studenti universitari fuori sede per l'accesso ai contratti di locazione a canone concordato. Grazie a questo accordo, i contratti di locazione stipulati con la



Alcuni studenti dell'Its Academy all'ex Dormisch di Udine

Eqf, altamente professionalizzati e strettamente collegati alle esigenze delle imprese del territorio. Al termine dei corsi, della durata di due o tre anni, si ottiene un diploma di specializzazione tecnica superiore riconosciuto a livello nazionale e valido per l'accesso ai pubblici concorsi. Il protocollo risponde a un'esigenza concreta: molti studenti Its provengono da fuori Udine e persino da altre province. Fino a oggi, non potendo accedere alle locazioni agevolate, incontravano difficoltà nel trovare alloggio. Ora, grazie all'estensione dei benefici, si amplia il potenziale dell'offerta abitativa disponibile, favorendo la mobilità studentesca e sostenendo la crescita di una formazione tecnologica d'eccellenza, fondata

mentale per il sistema produttivo. Da parte dell'Uppi è stata poi rilevata l'importanza dei bandi regionali che, oltre alla riqualificazione del patrimonio in sé, pongono particolare attenzione alle fasce più vulnerabili della popolazione e ai giovani, contrastando così lo spopolamento e favorendo la vitalità dei centri minori. «Grazie ai consistenti contributi a fondo perduto - ha rilevato il coordinatore Uppi, Paolo Tommasino - si intende facilitare l'accesso all'abitazione per i proprietari economicamente più deboli sostenendo i costi di riassetto, altrimanti proibitivi, oltre che favorire l'aumento delle case in locazione agevolata. Questa scelta politica segna un cambio di passo apprezzabile: non

più solo contrasto al degrado, ma una visione proattiva di rigenerazione urbana e sociale, che crede nel bene casa e riconosce nel patrimonio esistente una risorsa da valorizzare per il futuro della regione. È previsto un incentivo premiale per la locazione abitativa agevolata di immobili riqualificati con il sostegno dei fondi pubblici, venendo così a dare risposta alla domanda non sempre soddisfatta di alloggi in affitto per famiglie, lavoratori e studenti universitari. «Si tratta di una occasione da non trascurare per i proprietari che non necessitano di utilizzare direttamente l'immobile, ma che intravedono una possibilità di investimento», chiude Tommasino.

di PRESSIONE REGIONALE

Screenshot