

IL NUOVO APPROCCIO ALLA TRASFORMAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Qual è il contributo che Confcooperative Habitat può e deve dare rispetto al perseguimento dell'interesse pubblico sotteso al nuovo ciclo edilizio del riuso e della rigenerazione urbana? Va subito detto che il nostro impegno, nei prossimi quattro anni, sarà quello di promuovere e realizzare uno o più progetti concreti in ogni ambito regionale, ad alta qualità architettonica, urbana e sociale, in grado di determinare crescita umana, sociale, civile ed economica. E lo faremo declinando l'impianto valoriale della "Carta dell'Habitat" e del Rating mutualistico, quindi mettendo al centro della nostra azione le persone dei soci nel loro rapporto con il territorio; quindi, non solo la casa e i servizi, pur necessari, a essa collegati, ma anche i contesti e la qualità urbana dei luoghi su cui incidono inevitabilmente i processi di riuso e rigenerazione urbana. Infatti, è soprattutto all'interno della città costruita, dai centri storici per arrivare alle periferie, che si sono sedimentate e, quindi, vanno rispettate e valorizzate, o si sono disgregate e, viceversa, devono essere ricreate, relazioni, valori e rapporti tra le persone e tra queste e l'ambiente in cui vivono.

I nostri interventi di trasformazione e rigenerazione del territorio urbanizzato metteranno, pertanto, al centro le caratteristiche dell'intorno e le relazioni di prossimità, e quindi la qualità dell'abitare, rigettando l'idea che vede il contesto solo come metro per valutare le opportunità che esso offre all'investimento economico e le relative relazioni e valori come ostacoli da rimuovere, qualora non funzionali al conseguimento della redditività attesa dell'investimento stesso.

Tutto ciò, nella consapevolezza, che le relazioni di prossimità, le caratteristiche dell'intorno, la dotazione di servizi alla residenza, i rapporti e l'articolazione delle attività umane, le efficaci soluzioni progettuali e tipologiche adottate, ma soprattutto il rapporto che si instaura tra gli spazi e le funzioni pubbliche e gli spazi e le funzioni private, incidono in modo rilevante sulla natura e sul valore a tutto tondo (e, quindi, non soltanto economico), del bene casa. Tra l'altro, per restare a un tema oggi molto sentito nelle città, cioè quello della sicurezza, quanto più si elevano le qualità fisiche e relazionali del contesto e quanto maggiore è la coesione sociale che ne deriva, tanto più i luoghi risultano in genere sicuri.

Abbiamo, quindi, costituito un apposito Gruppo di Lavoro per il "Common Housing", coordinato dal Presidente, per realizzare una rete di progetti nei tessuti urbani consolidati, che possa avere anche una valenza simbolica, in modo da farli diventare modelli di riferimento per generare nuova

cooperazione.

Il Gruppo di Lavoro avrà anche il compito di mettere a sistema e condividere con le cooperative associate le importanti iniziative e progetti che sono già stati realizzati e che hanno consentito di intercettare e capitalizzare energie fresche; come, ad esempio, l'ormai decennale concorso di "AAA – Architetti cercasi" che, nella nuova edizione del 2018, si propone di appunto di affrontare i temi della rigenerazione urbana all'interno delle città metropolitane. Da ultimo, si ricorda anche la partecipazione della Cooperativa "Solidarnosc", con un intervento di Common Housing, al "Progetto 6" di Milano, recentemente presentato a "Urbanpromo"; intervento che si prefigge di sviluppare alternative residenziali incentrate su una forte condivisione di funzioni e sulla convivenza e collaborazione degli abitanti, proprio all'interno di un tessuto urbano consolidato oggetto di un vasto intervento di rigenerazione.

In tema di rigenerazione urbana, sociale e civile, **va sottolineato il prezioso lavoro che le Cooperative di Comunità, già da anni, stanno svolgendo** nei piccoli comuni delle aree interne del paese, in funzione di contrasto al loro progressivo abbandono e al conseguente declino identitario, nonché in realtà urbane fortemente degradate sotto il profilo urbanistico ed edilizio, infrastrutturale, sociale, economico, della sicurezza e insediativo. Esse costituiscono uno strumento fondamentale per la liberazione e l'organizzazione delle energie dormienti proprio in quei contesti – dai piccoli borghi e le piccole comunità, alle periferie delle grandi città, dai piccoli centri urbani alle frazioni delle zone terremotate – **dove le sole valutazioni finanziarie e di convenienza economica scongiurerebbero gli investimenti, sia pubblici che privati.** Questo, per la loro capacità di valorizzare e utilizzare le vocazioni e le risorse latenti del territorio (ambientali, paesaggistiche, sociali, turistiche, storiche, culturali), coinvolgendo le comunità e creando reti e infrastrutture sociali e relazionali (ad esempio, con associazioni territoriali, parrocchie, imprenditori e artigiani locali, Comuni, ecc.); che sono poi anche le condizioni indispensabili al fine di creare il clima e le condizioni per la condivisione degli obiettivi dei programmi di riuso e rigenerazione urbana e per la loro realizzazione. L'azione di queste cooperative **va sostenuta e incoraggiata**, da una parte, affinché per le attività da esse svolte sia riconosciuto il codice Ateco 83.10.10, cioè la "cura del paesaggio", e dall'altra, attraverso l'introduzione di una legge nazionale quadro specifica, **soprattutto al fine di prevenire eventuali abusi o usi impropri del modello.**

In concreto, è stato già messo in campo l'importante progetto pilota dell'Agenzia per l'Abitare Abruzzo, che può fare da apripista su altre aree territoriali e che si prefigge di sviluppare i temi dell'Abitare Sociale negli ambiti urbani e nelle piccole comunità dei borghi e delle aree interne.

L'Agenzia è pensata come fattore di aggregazione di imprese soprattutto cooperative, operanti in vari settori e con diverse finalità mutualistiche, il cui scopo è quello di rispondere ai molteplici bisogni degli abitanti, intesi come soggetti attivi e partecipativi e, quindi, essi stessi artefici dello sviluppo urbano. In conclusione, l'Agenzia si propone come struttura operativa di animazione e coordinamento di tutte queste energie, per lo sviluppo e la gestione sostenibili delle città o di parti di esse (centri storici e periferie), così come dei borghi e delle aree interne. Anche in questo caso, al fine di pervenire alla implementazione, codificazione e condivisione delle esperienze, è stato costituito il Gruppo di Lavoro specifico per le Aree interne e le Cooperative di Comunità, coordinato dal collega Massimiliano Monetti, peraltro promotore dell'Agenzia per l'Abitare Abruzzo.

LA INTERSETTORIALITÀ

Ci troviamo oggi ad affrontare sfide e temi sociali complessi, come i crescenti flussi migratori, il progressivo invecchiamento della popolazione, le difficoltà di un ceto medio sempre più impoverito e dei giovani, che faticano a dare stabilità al proprio progetto di vita, in un quadro di inaccettabili e crescenti condizioni di disuguaglianze sociali ed economiche. In questo contesto, sono in primis le stesse comunità che chiedono di limitare al massimo il consumo di nuovo territorio e di gestirlo in modo sapiente, di recuperare e riutilizzare i fabbricati e le abitazioni esistenti, i centri storici e le aree degradate o dismesse, di accompagnare la costruzione di abitazioni alla dotazione di "servizi all'abitare" (portierato sociale, amministrazione condominiale, intermediazione immobiliare sociale, app. dedicate, ecc.) e di "welfare abitativo" (comunità alloggio, residenzialità leggera per persone con disabilità, strutture di accoglienza e residenzialità temporanea per richiedenti asilo/immigrati, ecc.), nonché alla realizzazione e riqualificazione dei servizi, degli spazi e delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

Per rispondere ai nuovi bisogni delle famiglie e dei territori, all'interno della nuova frontiera del riuso e della rigenerazione urbana, per essere protagonisti e continuare a operare in quell'ottica di sussidiarietà che da sempre contraddistingue l'agire cooperativo, siamo chiamati a studiare e a mettere in campo ricerca e innovazione progettuale, che richiedono adeguatezza e complessità di strutture, solidità patrimoniale e adeguate risorse da impiegarsi anche per tempi lunghi, oltre che normative adeguate, anche di settore. Questo esige che le cooperative si coordinino, si aggregino e facciano sistema, per creare sinergie economiche e umane, nonché per sfruttare al meglio ed esaltare la varietà, la ricchezza e la qualità delle esperienze maturate nei vari settori in cui esse

operano. Per dare efficacia e sostanza a proposte di politica urbana realmente sostenibili e rispondenti ai bisogni del territorio, si è quindi ravvisata la necessità di costruire risposte integrate al nostro interno, in cui esistono potenziali enormi in termini di sinergie, attraverso la **promozione di un COORDINAMENTO STABILE DELLA COOPERAZIONE URBANA**, che vedesse coinvolte, ad esempio, le cooperative di abitazione, le cooperative di produzione e lavoro, le cooperative sociali, le cooperative di professionisti e culturali, e che fosse in grado di mettere in campo e sottoporre agli interlocutori pubblici, nei diversi ambiti territoriali, **proposte credibili e sostenibili di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato**, per la sicurezza e la vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, per contribuire al conseguimento dei livelli minimi essenziali dei servizi e delle attrezzature/infrastrutture urbane, per il sostegno alle fragilità sociali e sanitarie, per il superamento delle condizioni di degrado spaziale e il rafforzamento della coesione sociale e delle relazioni e per la promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale finalizzati al soddisfacimento del diritto all'abitazione.

Proprio al fine di assumere o coordinare iniziative di promozione e sviluppo su materie comuni afferenti a più settori, e in conformità al nuovo statuto di Confcooperative Habitat, è stato costituito all'interno della nostra Federazione un COMITATO INTERFEDERATIVO, che vede la partecipazione di Cooperative operanti in vari ambiti e categorie, inteso come una sorta di laboratorio o incubatore per la costruzione di una futura progettualità in chiave intersettoriale.

LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEGLI INTERVENTI

1. IL RILANCIO DELL'E.R.S.

Il problema abitativo, durante gli anni della crisi, ha assunto i connotati di un **bisogno gravemente insoddisfatto per una quota crescente della popolazione** in condizioni di sofferenza economica.

In generale, tranne sporadiche eccezioni locali, da anni si registra la **latitanza di una organica politica pubblica della casa** – e, segnatamente, di piani, programmi e finanziamenti DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE – in grado di consentire l'accesso ad una abitazione a **prezzi e canoni di locazione o di godimento economicamente sostenibili** e capaci di dare adeguata risposta alle crescenti richieste provenienti da un ceto medio fortemente ingrossato e impoverito, dai giovani alle prese con un futuro lavorativo sempre più incerto e precario, dagli studenti che non trovano alloggi in affitto, dai flussi migratori, dalle giovani coppie e da tutti coloro che, per ragioni di lavoro, studio o formazione, necessitano di soluzioni abitative temporanee.

È pur vero che oggi esistono opportunità di accedere a costi delle aree e degli immobili più bassi rispetto a quelli di mercato, con particolare riferimento a quelle con destinazione urbanistica residenziale e inedificate, che si prestano quindi alla realizzazione di alloggi a prezzi/canoni accessibili, all'interno di procedure concorsuali o di cui altri soggetti hanno acquistato il credito della banca mutuante. Infatti diverse nostre cooperative hanno colto queste opportunità e sono stati avviati singoli progetti a livello locale, **ma ciò non è sufficiente a dare una risposta strutturata alla domanda di alloggi sociali**, anche in considerazione dell'esaurimento della stagione del P.E.E.P., legata **alla fine del ciclo edilizio espansivo** e delle sentenze che impongono di acquisire le aree e gli immobili privati inseriti in piani urbanistici di iniziativa pubblica sostanzialmente a valori di mercato, **anche se per finalità d'interesse pubblico**.

La promozione dell'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) sostenibile e dei relativi servizi rientra tra i compiti statutarî di "Confcooperative Habitat", anche in virtù del suo preciso inquadramento giuridico (art.5 della legge n.9/2007 e art.1 del D.M. 22/04/2008), che la definisce e qualifica come sistema costituito dall'**insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie dei cittadini**, di cui l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale. L'alloggio sociale, inoltre, in quanto qualificato come **servizio economico di interesse generale, costituisce per legge** (art.1, comma 258, della legge n.244/2007 e art.1, comma 5, del D.M. 22/04/2008) STANDARD URBANISTICO DI NATURA SOLIDARISTICA, da assicurare mediante la cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base delle specifiche normative urbanistiche regionali.

L'impianto valoriale e culturale della Carta dell'Habitat, a cui tutti abbiamo convintamente aderito, ci impegna a cambiare definitivamente il nostro approccio ai processi di trasformazione urbana e territoriale, mettendo al centro (come sopra descritto) non soltanto la casa e i suoi abitanti, ma anche la città e il contesto, in un rapporto di apertura e di recupero di senso e coesione sociale. Ma ricordiamoci che LA PIENEZZA DEL SERVIZIO a favore delle comunità in cui operiamo non può comunque prescindere dalla difesa e dalla risposta che daremo ai soci e ai cittadini più vulnerabili economicamente e socialmente, i quali devono poter accedere ad abitazioni di adeguata qualità (sotto il profilo energetico, sismico e tecnologico) a prezzi di acquisto e a canoni di locazione o di godimento realmente sostenibili. Il sistema dell'E.R.S., **va pertanto difeso, sostenuto, valorizzato e, naturalmente, adattato al nuovo contesto** in cui ci troveremo ad operare nei prossimi anni, che vedrà le città trasformarsi per vie interne, attraverso il riuso e la rigenerazione, o al più ai margini del territorio urbanizzato, in chiave di ricucitura tra edificato e aree rurali, con esclusione di qualsiasi processo di inurbamento massivo in espansione. In definitiva, OLTRE ALLA SOSTENIBILITÀ

SOCIALE, UMANA E TERRITORIALE DEI PROGRAMMI EDILIZI, OCCORRERÀ OPERARE ANCHE PER LA LORO SOSTENIBILITÀ ECONOMICA, in un rapporto sinergico di obiettivi e valori.

In quest'ottica, proprio il sub-strato valoriale e culturale della Carta dell'Habitat e del Rating associativo (e delle Linee Guida di Qualità mutualistica in ambito A.C.I.) potrebbe costituire l'occasione per vederci *PROTAGONISTI CREDIBILI DI UN RILANCIO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE* *QUALE FATTORE STRATEGICO E PROPULSIVO DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA DELLE PERIFERIE E DELLE AREE DISMESSE DELLE CITTÀ*, laddove saremo capaci di ritrovare slancio e passione per raccogliere istanze, aggregare cittadini e proporre concreti progetti agli interlocutori e decisori pubblici, proprio com'è negli intenti del nostro programma quadriennale del Common Housing. Anche le immobiliari e le imprese di costruzione sono e saranno in grado di realizzare alloggi P.E.E.P. o di edilizia convenzionata a prezzi e canoni calmierati, *MA SOLO I NOSTRI SARANNO DAVVERO RICONOSCIUTI (O "CERTIFICATI") COME VERI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE*.

In definitiva, dobbiamo fare tesoro del fatto che il **modello cooperativo è intrinsecamente sostenibile** e che esso che rappresenta un patrimonio economico, sociale, di competenze e di valori che resta radicato sul territorio e che dobbiamo mettere a disposizione delle comunità, in ragione del carattere intergenerazionale dell'agire cooperativo. Si tratta di una sostenibilità **che deve essere garantita a tutti i livelli**, ambientale, sociale ed economica, poiché strettamente interdipendenti e imprescindibili l'uno dall'altro. Questo è il nostro modello di sviluppo economico; capace di generare inclusione, benessere e coesione, ponendo al centro le persone.

2. LA NORMATIVA FISCALE

Intervenire sul costruito, come noto, in genere comporta costi sensibilmente maggiori rispetto alla realizzazione di interventi di nuova costruzione, con la conseguenza che, in mancanza di finanziamenti pubblici, non è possibile assicurare prezzi di vendita e, soprattutto canoni di godimento, accessibili a nuclei familiari con redditi medi non elevati.

La leva fiscale immobiliare, quindi, costituisce uno dei principali strumenti a disposizione per creare le condizioni di **agibilità operativa e di fattibilità economica** degli interventi sul costruito. L'idea di fondo, tradotta nel recente "Libro Bianco della Fiscalità Immobiliare", è che un uso intelligente di questo strumento costituisca la premessa per realizzare, sul lungo periodo, un serio piano di rigenerazione urbana del Paese, **funzionale alla realizzazione dell'interesse pubblico** sui temi della riqualificazione energetica, della messa in sicurezza sismica degli edifici, dell'economia circolare e di uno sviluppo sostenibile che ripudia il consumo indiscriminato di suolo, inteso come bene

collettivo non riproducibile.

Il Libro Bianco, pertanto, non possiamo permetterci che rimanga l'ennesima dichiarazione d'intenti; dovremo cioè fare in modo che esso sia adeguatamente promosso e fatto conoscere a livello locale e che le idee e le proposte in esso contenute **siano poste alla base di una futura, costante e coordinata azione comune con i vari soggetti che hanno contribuito alla sua stesura.**

Alcune proposte del Libro sono già state tradotte in appositi emendamenti, come A.C.I., alla legge di bilancio 2019, tra cui la proroga al 31/12/2020 della detrazione Irpef del 50% dell'Iva versata dagli acquirenti di abitazioni in classe energetica elevata e la detrazione Irpef del 50% del prezzo versato per l'assegnazione in proprietà delle prime case di abitazione ad alta efficienza energetica, realizzate in aree dismesse, o con interventi di sostituzione edilizia nei programmi di riuso e rigenerazione urbana, ovvero attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Molto, tuttavia, rimane ancora da fare rispetto all'obiettivo di conseguire la più ampia rigenerazione e la massima diffusione degli interventi. Da una parte, vi è infatti l'esigenza di procedere ad una **definitiva stabilizzazione degli incentivi fiscali**, quali il sisma-bonus e l'eco-bonus, uscendo dalla logica ormai incomprensibile delle proroghe periodiche, e dall'altra, **occorrerebbe aumentare il grado di efficienza di tali incentivi**, la cui appetibilità per il contribuente risulta attutita dall'obbligo di ripartizione su più anni del beneficio corrispondente alla detrazione spettante.

Per agevolare la finanziabilità degli interventi, sarà altresì molto importante lavorare per arrivare ad una **libera e generalizzata cessione degli incentivi fiscali**, potenziando l'efficacia delle detrazioni, a vantaggio sia dei contribuenti, sia dell'economia nel suo complesso, che beneficerebbe di una forte iniezione di liquidità, al servizio anche di nuovi investimenti per la rigenerazione urbana su ampia scala.

3. LA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA

La possibilità di concreta attuazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana e di efficientamento energetico e messa in sicurezza sismica del patrimonio immobiliare costruito, **RICHIEDE ANCHE UN QUADRO COERENTE SUL FRONTE DELLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA**, in molte realtà non ancora in linea con le esigenze proprie degli interventi sul costruito, a causa della mancata previsione di oneri concessori realmente incentivanti rispetto a quelli richiesti per le nuove costruzioni e che non tengono conto degli ingenti costi da sostenere per le opere di bonifica dei suoli.

La necessità di rivedere la normative urbanistiche, soprattutto a livello regionale, costituisce anche l'occasione per dare tempestiva risposta alle esigenze abitative espresse dal territorio, in un mondo che cambia rapidamente. Dovremo, quindi, richiedere con urgenza **che siano finalmente ridotti e specializzati i livelli della pianificazione urbanistica**, senza improprie sovrapposizioni di ruoli e competenze, **nonché semplificate e velocizzate le procedure di approvazione**, da parte dei Comuni, degli strumenti urbanistici generali di governo del territorio; questi ultimi, in particolare, **dovranno necessariamente perdere la loro connotazione essenzialmente prescrittiva, conformativa e scarsamente flessibile** nell'articolazione delle previsioni, AL FINE DI PRIVILEGIARE LA DIMENSIONE ATTUATIVA E PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI, NONCHÉ LA SOSTENIBILITÀ DELLA PROPOSTA IMPRENDITORIALE, rispetto agli interessi generali del territorio, e ferma restando l'iniziativa del pubblico per i programmi complessi che interessino le aree strategiche della città. **Di fondamentale importanza**, nel passaggio dal percorso di progressiva espansione urbana a quello della rigenerazione e della riqualificazione dell'esistente, **sarà il presidio**, da parte dell'associazione, **delle norme relative alla gestione della fase transitoria di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, dell'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e della conclusione dei procedimenti in corso**; ciò, affinché tale fase possa avere caratteristiche, modalità applicative e ampiezza temporale tali da evitare, o perlomeno attenuare, le possibili ricadute negative di bilancio derivanti dalle eventuali svalutazioni dei cespiti patrimoniali.

Ritornando agli **interventi di "riuso e rigenerazione urbana"**, si ravvisa l'esigenza e l'urgenza di **definire quali interventi si configurino effettivamente come tali** (visto che non esiste ancora un'univoca qualificazione) e di **predisporre per essi un regime differenziato e di vantaggio** rispetto alle nuove urbanizzazioni, i cui aspetti essenziali possono essere così riassunti:

- INCENTIVI URBANISTICI: a) **mancata applicazione**, all'interno del territorio urbanizzato, del **contributo straordinario** di cui all'art.16, comma 4, lettera d-ter, del D.P.R. n.380/2001 (T.U. dell'Edilizia), per gli interventi di riuso e rigenerazione delle aree già urbanizzate **che prevedano la variazione dei parametri urbanistici stabiliti dagli strumenti di pianificazione previgenti o il mutamento delle destinazioni d'uso precedentemente ammesse**, nonché in caso di rilascio di permessi di costruire in deroga alle previsioni generali di piano ; b) **contributo di costruzione**, relativamente a tutte le sue componenti, **ridotto in misura non inferiore ad una significativa percentuale**, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, CON FACOLTÀ PER I COMUNI DI DELIBERARE RIDUZIONI MAGGIORI, FINO ALLA SUA COMPLETA ESENZIONE, PER GLI INTERVENTI CHE RICHIEDANO LA BONIFICA DEI SUOLI INQUINATI o la rimozione dell'amianto e di altri materiali

pericolosi per la salute, ovvero che prevedano quote significative di desigillazione; c) **riconoscimento di diritti edificatori o altre premialità aggiuntive**, previa verifica di sostenibilità del carico urbanistico, per gli interventi di riuso e riqualificazione in aree strategiche delle città, ovvero in aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, e volti anche all'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale; d) **attribuzione di diritti edificatori parametrati al grado di miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e della sostenibilità degli edifici** rispetto alla loro condizione originaria (sulla base di rating o protocollo di certificazione energetico-ambientale); e) **altre forme di incentivazione legate alla qualità progettuale degli interventi**; quali l'adozione di standard tecnici delle opere edilizie più elevati rispetto ai requisiti minimi di legge, l'osservanza dei criteri della bioarchitettura o la **realizzazione di insediamenti in forma di cohousing e di altri interventi residenziali innovativi per ridurre il disagio abitativo delle categorie sociali deboli**;

- STANDARD URBANISTICI DIFFERENZIATI E DEROGHE AL D.M. N.1444 DEL 1968: a) gli interventi complessi di ristrutturazione urbanistica e di addensamento o sostituzione urbana, **non sono tenuti all'osservanza dei limiti di densità edilizia e di altezze degli edifici** di cui agli artt. 7 e 8 dello stesso D.M., fermo restando il rispetto del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.n.42/2004) e le prescrizioni dei piani urbanistici generali sugli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale; b) possibilità per i Comuni di individuare ambiti del territorio urbanizzato nei quali gli interventi di cui sopra comportino la **cessione di aree per opere di urbanizzazione anche dal sotto della quantità minima prevista** dagli artt.3, 4, e 5 del citato D.M. 1444/1968, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi, tenuto conto anche di quelli generati dall'intervento, sono pienamente soddisfatti nei medesimi ambiti o in aree contermini, ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo-pedonali protetti o con una confacente organizzazione del trasporto pubblico; c) in attuazione dell'art.2-bis del D.P.R. n.380/2001, gli edifici esistenti nel territorio urbanizzato, **oggetto di interventi di riuso e rigenerazione urbana**, o di ogni altra trasformazione **espressamente qualificata di interesse pubblico** dalla disciplina statale e regionale vigente, **possono essere demoliti e ricostruiti**, all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, **anche in deroga ai limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art.9 del D.M. n.1444/1968**, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative alla tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale; d) **gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere utilizzati per la**

sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga ai limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati, previsti (rispettivamente) dagli artt. 7, 8 e 9 del predetto D.M. del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario, quando siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'art.9 del D.M. stesso.

Alcune Regioni (Emilia Romagna, Lazio, Lombardia, Toscana, Prov. Trento, Umbria, Veneto) si sono già attrezzate con apposite normative organiche sul contenimento del consumo di suolo e sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, tradotte in specifiche leggi urbanistiche. Importante è il risultato conseguito dalla Regione Emilia Romagna, che ha recepito buona parte delle suddette indicazioni, che peraltro, come A.C.I.-Abitazione, avevamo illustrato in occasione dell'audizione del maggio 2017, alla Commissione d'inchiesta della Camera istituita sul tema della riqualificazione delle periferie. Bisogna riconoscere a questa Regione **anche il merito di aver dato spazio e rilevanza all'Edilizia Residenziale Sociale, attribuendo ai Comuni, sulla base della nuova strumentazione urbanistica generale, IL COMPITO DI INDIVIDUARE IL FABBISOGNO COMPLESSIVO DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DI STABILIRE LE MODALITÀ CON CUI GLI INTERVENTI DI RIUSO E DI RIGENERAZIONE E DI NUOVA URBANIZZAZIONE CONCORRONO AL SODDISFACIMENTO DI TALE FABBISOGNO: E PREVEDENDO, ALTRESÌ, CHE NEI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA LA QUOTA COMPLESSIVA DI E.R.S. NON POSSA COMUNQUE ESSERE INFERIORE AL 20% DEGLI ALLOGGI AMMISSIBILI.**

A tal fine, la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio prevede:

- la possibilità per i Comuni **di cedere ai privati le aree a standard destinate a servizi collettivi**, ai fini della realizzazione di programmi di E.R.S.;
- la possibilità, per i Comuni medesimi, di riconoscere quote edificatorie aggiuntive, anche al di fuori del territorio urbanizzato, a compensazione della realizzazione di alloggi di E.R.S. nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana.
- = **la cessione gratuita ai Comuni, quali aree a standard urbanistico di natura solidaristica, delle aree da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale**, tenuto conto dell'entità e del valore degli interventi di trasformazione urbana.

L'impianto di base di questa legge, frutto anche del duro lavoro svolto da Confcooperative Habitat Emilia Romagna, **può rappresentare un valido riferimento da condividere tra tutte le cooperative aderenti e le altre Federazioni regionali**, da assumere nella interlocuzione con i decisori pubblici delle altre Regioni. Allo stesso modo, esso potrà orientare la nostra azione nel caso in cui dovesse riprendere l'iter approvativo del testo del Disegno di Legge sul "Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato" approvato dalla Camera dei Deputati il 12/05/2016.