

Bologna, 15 febbraio 2024
Prot. 55/2024

Gent.ma

Barbara Lori

Assessore alla Programmazione territoriale,
edilizia, politiche abitative, parchi e forestazione,
pari opportunità, cooperazione internazionale allo sviluppo
Regione Emilia Romagna

Gent.ma

Giulia Angelelli

Responsabile area politiche per l'abitare
Regione Emilia Romagna

Oggetto: Piano casa nazionale, documento Conferenza delle Regioni. Note e proposte integrative.

Gentilissime,

innanzitutto, desidero di nuovo ringraziare per averci coinvolti nella costruzione di una proposta condivisa da portare al Tavolo della Conferenza delle Regioni. Apprezzo, in particolare, la sensibilità mostrata dalla Regione in un frangente difficile per il Paese, e per il settore abitativo in particolare, sull'importanza di riuscire a fare squadra e proseguire sulla via della virtuosa collaborazione che da sempre caratterizza l'interlocuzione con i portatori di interessi.

A ulteriore specificazione delle considerazioni che ho avuto il piacere di illustrare brevemente durante la videoconferenza di martedì scorso, **allego alla presente le proposte di medio e lungo periodo inerenti al Piano Casa che Confcooperative Habitat ha presentato nell'ambito dei lavori di avvio dell'apposito Tavolo costituito presso il MIMIT**, sperando che possano costituire un utile contributo all'arricchimento del Documento della Conferenza (si allegano, in particolare, il documento sintetico presentato ufficialmente e quello in forma più estesa e analitica); in sintesi, per la nostra associazione, il Piano dovrebbe essere capace di:



- **innescare processi di riuso e rigenerazione urbana e edilizia** all'interno delle nostre città, senza dimenticare la necessità di sostenere anche il rilancio dei territori più svantaggiati;
- **promuovere un'offerta adeguata di alloggi ERS/di edilizia convenzionata**, a canoni e prezzi calmierati e con una significativa prevalenza delle varie forme di locazione/godimento, articolata su diverse tipologie e con titoli di godimento differenziati, in grado di favorire anche una confacente mixité sociale e funzionale;
- creare una **complementarietà tra il sistema dell'ERP e il sistema dell'ERS**; si allega al riguardo la presentazione di una delle diverse esperienze portate avanti dalle ns. cooperative (ma non solo), riguardante la partnership con Aler Milano, sperimentata per la riqualificazione e il recupero abitativo di due edifici disabitati di ERP nel quartiere Stadera di Milano che versavano da molti anni in stato di grave degrado e abbandono;
- **favorire e sviluppare progetti di filiera**, in grado di agire simultaneamente sui diversi livelli della rigenerazione urbana, e cioè non solo sulla dimensione edilizia, ma anche sul tessuto sociale, culturale e di cittadinanza;
- **costituire un'importante occasione**, dopo l'ubriacatura e la fallimentare esperienza del superbonus 110%, **per un utilizzo più appropriato dei bonus fiscali edilizi**, al fine di concentrare le poche risorse disponibili sui veri interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica del patrimonio edilizio del Paese, **incentivando robustamente gli interventi complessi di riuso e rigenerazione urbana e indirizzando dette risorse al sostegno dei programmi ERS ed ERP**, con particolare riguardo ai soggetti che realizzano alloggi con vincolo permanente di locazione/godimento, come ad esempio le cooperative di abitanti a proprietà indivisa;
- **favorire la partecipazione attiva e l'iniziativa dei Comuni nella realizzazione del Piano**, anche attraverso la **semplificazione delle procedure di acquisizione e utilizzo degli immobili demaniali dismessi** (caserme, scuole, aree militari, aree e fabbricati confiscati alle organizzazioni malavitose, ex macelli, ex mercati ortofrutticoli, ecc.), con l'obiettivo di **attivare programmi integrati di ERS ed ERP** anche attraverso



forme di **concessione gratuita o a prezzi altamente agevolati** di detti immobili, a favore di soggetti attuatori privati accreditati (cooperative di abitanti, imprese sociali o del terzo settore, imprese di costruzione, anche consorziate o associate), **mediante procedure concorsuali di evidenza pubblica** in cui i criteri di valutazione delle proposte (o delle manifestazioni d'interesse) avanzate dai privati attribuiscano un peso rilevante alla dimensione e alla sostenibilità sociale degli interventi, piuttosto che all'offerta economica;

- **rivedere organicamente il complesso normativo in materia urbanistica ed edilizia**, sotto il profilo della semplificazione e velocizzazione dei procedimenti, **nonché affrontare la grande questione degli ingenti costi legati alle bonifiche ambientali**, al fine di rendere fattibili in tempi brevi e sostenibili economicamente gli interventi di riuso e rigenerazione urbana su cui impiantare il Piano casa.

Ringraziando per la Vostra cortese attenzione e restando a disposizione per l'eventuale approfondimento o confronto sui temi e le proposte da noi individuati, porgo i miei più cordiali saluti.

Il Presidente
Dott. Marco Galante

