

## Piano nazionale di edilizia abitativa

### Art. 1.

#### Linee d'intervento

1. Il piano e' articolato in sei «linee di intervento», di seguito indicate:

- a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;
  - b) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle regioni, delle province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici, comprese quelle derivanti anche dall'alienazione, ai sensi e nel rispetto delle normative regionali ove esistenti, ovvero statali vigenti, di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo;
  - c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
  - d) agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonche' termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;
  - e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;
  - f) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, gia' ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con decreto ministeriale del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007, regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilita', ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie e' piu' alta. L'immediata fattibilita' degli interventi e' accertata dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sulla scorta della comunicazione che, entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, di cui il presente Piano costituisce allegato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano effettuano per documentare lo stato delle procedure tecnico-amministrative di realizzazione di ogni singola opera.
2. Agli interventi di cui al presente piano si applicano, qualora oggetto di finanziamento pubblico anche parziale, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3.

### Art. 2.

#### Dotazione finanziaria

1. In fase di prima attuazione la dotazione finanziaria del Fondo nazionale di edilizia abitativa e' costituita dalle risorse di cui al comma 12 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Le disponibilita' finanziarie di cui al comma 12, ultimo capoverso, dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, sono utilizzate:

- a) sino all'importo massimo di 150 milioni di euro per gli interventi di cui al successivo art. 11;
- b) una quota non superiore a 200 milioni di euro per gli interventi di cui all'art. 1, comma 1, lettera f);
- c) nei limiti delle residue risorse per concedere contributi per il finanziamento di ciascuna linea d'intervento come indicate nel seguente art. 3.

### Art. 3.

#### Articolazione delle risorse

1. Le risorse di cui all'art. 2, comma 2, lettera c), del presente decreto sono ripartite, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui il presente

Piano costituisce allegato, con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, sulla base dei coefficienti stabiliti dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 17 marzo 2003 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 132 del 10 giugno

2003, e destinate:

a) al finanziamento delle linee di intervento di cui all'art. 1, comma 1, lettere b), c) e d);

b) alla promozione di programmi integrati di edilizia residenziale anche sociale di cui all'art. 1, comma 1, lettera e).

Art. 4.

#### Accordi di programma e infrastrutture strategiche

1. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove con le regioni ed i comuni, sulla base delle procedure attuative di cui all'art. 8, la sottoscrizione di appositi accordi di programma al fine di concentrare gli interventi sull'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilita', salubrita', sicurezza e sostenibilita' ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione di problemi di mobilita', promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati.

2. Gli accordi di programma di cui al comma 1 sono elaborati in modo coerente con la programmazione regionale relativa alle politiche abitative e allo sviluppo del territorio ed approvati, ai sensi del comma 4 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del CIPE, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni.

3. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo sono attuati anche ai sensi del comma 5 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

4. In alternativa alle previsioni di cui al comma 1, gli interventi sono attuati con le modalita' di approvazione di cui alla parte II, titolo III, capo IV, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Art. 5.

#### Parametri di finanziamento

1. Ciascuna tipologia d'intervento ricadente nelle linee d'intervento di cui all'art. 1, lettere da b) ad f), e' oggetto di contributo statale.

2. In relazione a ciascun intervento l'onere a carico dello Stato non puo' essere superiore al 30% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi che saranno offerti in locazione a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, alle categorie individuate ai sensi del comma 2 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Per gli alloggi locati, ai sensi del comma 1 dell'art. 6, per una durata superiore a 25 anni, l'onere a carico dello Stato non puo' essere superiore al 50% del predetto costo. Nel caso invece di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale l'onere a carico dello Stato puo' essere pari al costo di realizzazione.

3. Per la realizzazione ed il recupero degli alloggi in attuazione del presente Piano si applica quanto previsto dal decreto legislativo

n. 192 del 19 agosto 2005, e successive modificazioni e integrazioni, relativo al rendimento energetico nell'edilizia.

Art. 6.

Canone di locazione

1. Gli alloggi realizzati o recuperati ai sensi dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e oggetto del finanziamento statale andranno locati per una durata non inferiore a 25 anni ai sensi dell'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, ad un canone non superiore a quello di cui all'art. 2, comma 3, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con i Ministri della solidarieta' sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attivita' sportive del 22 aprile 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 giugno 2008, n. 146.

2. Nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione puo' essere inferiore a quella indicata al comma 1, ma comunque non inferiore ai 10 anni, e il canone di locazione dovra' essere determinato ai sensi del precedente comma 1.

Art. 7.

Vendita degli alloggi

1. Al termine del periodo di locazione a canone agevolato di cui all'art. 6, gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalita', nell'ordine di seguito indicato:

a) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 1,3 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilita' e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;

b) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilita' e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto a messa in mora degli inquilini;

c) cessione degli alloggi sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;

d) offerta al comune ed agli ex IACP comunque denominati ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilita' e il momento dell'offerta.

Art. 8.

Procedure attuative

1. Per partecipare al piano, le regioni d'intesa con gli enti locali interessati propongono al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, un programma coordinato con riferimento alle linee di intervento di cui all'art. 1, lettere da b) ad e), volti a incrementare, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo, il patrimonio di edilizia residenziale, anche sociale, per le categorie sociali di cui all'art. 11, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Il proponente, attraverso procedure di evidenza pubblica, promuove e valuta, ai fini dell'ammissibilita', le proposte di intervento candidate all'inserimento nel programma di edilizia abitativa che pervengono dai soggetti pubblici, dagli ex IACP comunque denominati, e dai privati interessati.

3. Qualora, ai fini del coordinamento delle azioni previste nelle proposte di intervento, sia necessaria la contestuale definizione o variazione di piu' atti di programmazione economico-finanziaria e di pianificazione territoriale di competenza di amministrazioni diverse, il proponente promuove apposita conferenza di servizi, cui

partecipano tutti i soggetti interessati al rilascio di atti di assenso comunque denominati. Il proponente richiede al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che la conferenza di servizi sia convocata ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, comma 11, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

#### Art. 9.

Linee di indirizzo per la selezione degli interventi

1. La selezione degli interventi, oggetto degli accordi e delle modalita' di cui all'art. 4, e' effettuata nel rispetto dei seguenti criteri di carattere generale:

- a) soddisfacimento del fabbisogno abitativo riferito ai soggetti di cui all'art. 11, comma 2 e comma 3, lett. d), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- b) apporto di risorse aggiuntive con particolare riferimento a quelle di provenienza privata;
- c) incidenza del numero di alloggi a canone sociale e sostenibile in rapporto al totale degli alloggi;
- d) fattibilita' urbanistica e rapida cantierabilita';
- e) perseguimento di livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilita' ambientale secondo le migliori tecnologie disponibili;
- f) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale.

2. I programmi di intervento di cui al comma 1 dell'art. 8 devono pervenire al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto di cui all'art. 3, comma 1.

#### Art. 10.

Poteri sostitutivi

1. In caso di ritardi nell'attuazione dei programmi di interventi, con riferimento ai tempi di realizzazione e alle modalita' attuative previste, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti esercita poteri sostitutivi, previa diffida, con le modalita' che saranno definite con apposito decreto ministeriale anche attraverso la nomina di apposito commissario ai sensi dell'art. 20 del decreto-legge del 28 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

#### Art. 11.

Sistema integrato di fondi immobiliari

1. E' avviata la procedura per la definizione delle modalita' di partecipazione, attraverso l'utilizzo fino ad un massimo di 150 milioni di euro a valere sul Fondo di cui al comma 12 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, ad uno o piu' fondi immobiliari chiusi ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni ed integrazioni, le cui quote possano essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine.

2. I fondi immobiliari di cui al comma 1 dovranno essere dedicati allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari che contribuiscano a incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarieta' sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attivita' sportive del 22 aprile 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 giugno 2008, n. 146.

3. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro 15 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui il presente Piano costituisce allegato, istituisce, presso il proprio Ministero un gruppo di lavoro cui partecipano tre rappresentanti dello stesso Ministero, tre rappresentanti del Ministero dell'economia e delle finanze, tre rappresentanti delle regioni e tre rappresentanti degli enti locali indicati dalla Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto

legislativo 28 agosto 1997, n. 281, nonché due esperti designati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per la programmazione ed il coordinamento della politica economica. Il gruppo di lavoro potrà, altresì, essere integrato da eventuali ulteriori esperti nominati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Ai partecipanti al gruppo di lavoro non sono dovuti compensi a qualsiasi titolo.

4. Il gruppo di lavoro entro novanta giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui il presente Piano costituisce allegato, indica i requisiti che i regolamenti dei fondi di cui al comma 1 devono possedere, sulla base dei seguenti criteri:

- a) dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro e ammontare minimo di 1 miliardo di euro;
- b) durata non inferiore a 25 anni;
- c) rendimento obiettivo in linea con quelle di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;
- d) adeguata diversificazione territoriale degli investimenti;
- e) composizione degli organi del Fondo tale da assicurare un'adeguata rappresentatività agli investitori;
- f) criteri di partecipazione agli investimenti locali, acquisendo partecipazioni di minoranza fino a un limite massimo del 40%, sulla base fra gli altri dei seguenti elementi:
  - f.1) strategia di investimento;
  - f.2) rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;
  - f.3) sostenibilità economico-finanziaria del piano di attività o previsione di adeguati presidi in tal senso;
  - f.4) fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in termini di onorabilità e professionalità, esperienza dei promotori e delle società di gestione locali;
  - f.5) modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi;
  - f.6) dimensione significativa degli interventi;
  - f.7) durata e modalità di dismissione a scadenza della partecipazione detenuta dal fondo nazionale;
  - f.8) regole di governo che consentano al fondo nazionale un'efficace monitoraggio e partecipazione alle procedure d'investimento;
  - f.9) un'efficace strategia di risposta al bisogno abitativo locale attraverso la realizzazione di interventi sostenibili dal punto di vista economico, sociale, ambientale ed energetico;
  - f.10) l'integrazione con le politiche pubbliche locali, evidenziata dal coordinamento con programmi regionali e comunali per l'edilizia sociale (piani casa regionali e comunali), programmi di riqualificazione o trasformazione urbana, realizzazione di infrastrutture locali strategiche per il territorio, nonché piani di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico anche ai sensi dell'art. 11, comma 10, e dell'art. 13 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
  - f.11) l'eventuale apporto di contributi pubblici o privati, ad esempio attivati a amministrazioni locali, dallo Stato o dall'Unione europea compresi quelli di cui all'art. 44 del regolamento (CE) n. 1083/2006 del Consiglio dell'11 luglio 2006 sui fondi strutturali e quelli in cui può intervenire il Fondo Europeo per gli Investimenti;
  - f.12) l'eventuale coinvolgimento di più comunità locali;
  - f.13) un processo di investimento che minimizzi i rischi di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari, anche con riferimento al loro percorso economico, tecnico e amministrativo di attuazione;
- g) previsione della possibilità di investire fino ad un massimo del 10% del proprio ammontare sottoscritto in iniziative locali anche in deroga al limite massimo del 40% sopra indicato, nel rispetto degli altri criteri indicati ed in particolare del rendimento

obiettivo del fondo.

5. Qualora per gli interventi locali realizzati ai sensi dell'art. 4 si intenda proporre la partecipazione all'investimento di uno o piu' Fondi di cui al comma 1 del presente articolo, i medesimi sono invitati a partecipare alla negoziazione ed alla eventuale sottoscrizione dell'Accordo di programma.

6. L'investimento in fondi di cui al comma 1 e' attuabile in applicazione delle previsioni di cui all'art. 5, comma 7, lettera a), e comma 8, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e da parte delle fondazioni di cui al decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153, mediante destinazione del reddito, ai sensi dell'art. 8 del medesimo decreto, ovvero del patrimonio ed e' compatibile con le vigenti disposizioni in materia di attivita' di copertura delle riserve tecniche delle compagnie di assicurazione di cui ai decreti legislativi 17 marzo 1995, n. 174 e 17 marzo 1995, n. 175, e successive modificazioni, e ai provvedimenti ISVAP n. 147 e 148 del 1996, e successive modificazioni, nei limiti ed alle condizioni ivi contenute.

7. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti stabilisce con proprio decreto da emanarsi entro 30 giorni dalla definizione dei criteri di cui al comma 4 gli adempimenti necessari per la definizione e l'attuazione delle procedure di cui al presente articolo, ivi compreso i criteri di ripartizione dei fondi di cui al comma 1 in caso di partecipazione alle procedure di piu' di un concorrente.

8. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze, potra' autorizzare l'utilizzo delle risorse di cui all'art. 11, comma 12, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, anche per l'attivazione di strumenti finanziari innovativi dedicati al settore dell'edilizia sociale quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo fondi di garanzia, forme di finanziamento in pool, piani di «risparmio casa» che favoriscano il riscatto a medio termine degli alloggi anche in collaborazione con istituti bancari.

Art. 12.

Ammissione al piano degli interventi senza contributi

1. Al fine di utilizzare le procedure e le agevolazioni di cui all'art. 4 e all'art. 8, comma 3, nell'ambito delle singole linee di intervento, sono inseriti, d'intesa con le regioni, province autonome ed i comuni interessati per ogni annualita', gli interventi rispondenti alle finalita' del presente decreto per i quali non sono richieste risorse pubbliche di qualsiasi natura.

2. Le procedure e le agevolazioni di cui all'art. 4 e all'art. 8, comma 3, possono essere comunque attivate per gli interventi dei fondi immobiliari chiusi previsti dall'art. 12.

Art. 13.

Comitato per il monitoraggio  
del Piano nazionale di edilizia abitativa

1. Il Ministro delle infrastrutture e trasporti istituisce, presso il proprio Ministero, il Comitato paritetico per il monitoraggio del Piano nazionale di edilizia abitativa, costituito da dieci membri, di cui cinque individuati dal Ministero delle infrastrutture e trasporti e dal Ministero dell'economia e delle finanze di cui uno su proposta della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per la programmazione ed il coordinamento della politica economica, ed i restanti cinque individuati dalla Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in rappresentanza delle regioni e degli enti locali.

2. Il Comitato di cui al comma 1 attiva il sistema di monitoraggio del Piano avvalendosi eventualmente di esperti del settore anche al fine di suggerire nuove modalita' d'intervento per le finalita' di cui all'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito

con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

3. Per l'attuazione dei commi precedenti non possono essere previsti compensi a qualsiasi titolo.

Art. 14.

Competenze delle province autonome di Trento e Bolzano

1. Le province autonome di Trento e Bolzano provvedono alle finalita' del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, di cui il presente Piano costituisce allegato, nell'ambito delle competenze ad esse spettanti ai sensi dello statuto speciale e delle relative norme di attuazione e secondo quanto disposto dai rispettivi ordinamenti. A tal fine si applica quanto disposto dall'art. 5 della legge 30 novembre 1989, n. 386.