



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA

Visto il decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133 recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria";

Visto, in particolare, l'articolo 11 del citato decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 che dispone che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) e d'intesa con la Conferenza Unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, sia approvato un piano nazionale di edilizia abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana;

Visto altresì, il comma 12 del richiamato articolo 11, che dispone che per l'attuazione degli interventi facenti parte del piano nazionale di edilizia abitativa è istituito un apposito Fondo nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nel quale confluiscono le risorse finanziarie di cui all'articolo 1, comma 1154, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, nonché di cui agli articoli 21, 21-bis, ad eccezione di quelle già iscritte nei bilanci degli enti destinatari e impegnate, nonché art. 41 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159 convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, e successive modificazioni;

Considerato che le risorse pubbliche di cui al comma 12 del richiamato articolo 11, da destinare al piano nazionale di edilizia abitativa ammontano in fase di prima attuazione del piano e salvo ulteriore definizione, complessivamente ad euro

Vista l'intesa, espressa dalla Conferenza Unificata nella seduta del 2008, sulla proposta concernente il piano nazionale di edilizia abitativa di cui al richiamato articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

Vista la delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) in data..... resa ai sensi del comma 1 del menzionato articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

DECRETA:

Art. 1

(Piano nazionale di edilizia abitativa)

1. Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana è approvato il piano nazionale di edilizia abitativa ai sensi dell'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n.

133. Il piano è articolato in cinque "linee di intervento", di seguito indicate:

- a) *sistema integrato di fondi immobiliari* per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale finanziate dai fondi immobiliari, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, costituiti per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa, ovvero da altri strumenti innovativi finanziari, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati;
- b) *incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica* con le risorse derivanti anche dall'alienazione 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 nonché 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 anche sociale.

Art. 2

(Dotazione finanziaria)

1. In fase di prima attuazione la dotazione finanziaria del Fondo è costituita dalle risorse di cui al comma 12 dell'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.
2. Per gli anni successivi al primo, la disponibilità annuale, entro i limiti 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, unitamente alle risorse rese disponibili dalla revoca dei contributi concessi negli anni precedenti, a seguito del mancato rispetto dei cronoprogrammi da allegare alle proposte di concessione di contributo ed alle ulteriori eventuali risorse comunque rinvenienti, sono utilizzate:
 - sino all'importo massimo di 150 milioni di euro per la costituzione di un sistema integrato di fondi immobiliari di cui al successivo articolo 10;
 - le residue risorse per concedere contributi per le singole annualità dei programmi con le modalità previste per ciascuna linea d'intervento.

Art. 3

(Articolazione delle risorse)

1. Le risorse di cui all'articolo 2 del presente decreto sono destinate, quanto a 150 milioni di euro al finanziamento della costituzione di un sistema integrato di fondi immobiliari.
2. La restante parte delle risorse di cui all'art. 2 è destinata:
 - al finanziamento delle linee di intervento di cui alle lettere b), c), d) dell'articolo 1.
 - alla promozione di programmi integrati di edilizia residenziale anche sociale di cui alla lettera e)

dell'articolo 1 del presente decreto ed è ripartita su base regionale.

Art.4

(Accordi di programma e Infrastrutture strategiche)

1. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti promuove 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 e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione di problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati.
2. Gli accordi di programma di cui al comma 1 sono approvati, ai sensi del comma 4 dell'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.
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 modalità di approvazione di cui alla parte II, titolo III, capo IV del citato decreto legislativo n. 163/2006.

Art.5

(Parametri di finanziamento)

1. Ciascuna tipologia d'intervento ricadente nelle linee d'intervento di cui all'articolo 1 lettere da b) ad e), potrà essere oggetto di contributo statale.
2. In relazione a ciascun intervento l'onere a carico dello Stato non potrà 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.
3. Qualora gli alloggi da offrire a canone sostenibile realizzati o recuperati raggiungano un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile, tale da conseguire un indice di prestazione energetica inferiore di almeno il 50% rispetto ai valori riportati nell'allegato C- numero 1), tabella 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 potrà essere attribuito, in relazione a ciascun alloggio realizzato o recuperato, un ulteriore contributo statale fino ad un massimo di 10 mila euro.

Art.6

(Canone di locazione)

1. Gli alloggi realizzati o recuperati ai sensi dell'art. 11 del decreto-legge 112/2008 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'articolo 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, a canone agevolato, non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Art.7

(Criteri di selezione delle proposte da ammettere a contributo)

1. La concessione di contributi alle proposte di intervento predisposte ai sensi dell'articolo 1 lettere da b) ad e) sarà effettuata assumendo a riferimento i seguenti parametri:

- a) incidenza dell'investimento privato in rapporto all'investimento pubblico;
- b) incidenza del numero di alloggi a canone sostenibile in rapporto al totale degli alloggi;
- c) efficienza energetica;
- d) dimensione demografica del comune;
- e) salubrità, vivibilità e sicurezza dell'alloggio.

2. A parità di punteggio costituiscono condizioni di priorità per l'ammissione a contributo i parametri aggiuntivi nell'ordine di seguito indicato :

- dimensione economica dell'intervento;
- numero degli alloggi in locazione a canone sostenibile o in proprietà;
- dimensione demografica del comune in cui ricade l'intervento in rapporto al numero delle richieste, validamente in graduatoria, di alloggi di edilizia residenziale pubblica in ragione di procedure esecutive di rilascio delle abitazioni.

Le proposte d'intervento dovranno pervenire entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto con le modalità che saranno definite con il decreto di cui al successivo art.8.

Art. 8

(Commissioni selezionatrici delle proposte)

1. Con successivo decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti saranno nominate le Commissioni per la selezione delle proposte da ammettere a contributo nelle linee di intervento di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art. 1. Le Commissioni saranno formate da rappresentanti designati dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, dalle Regioni e dall'Anci.

Art. 9

(Poteri sostitutivi)

1. In caso di ritardi nell'attuazione dei programmi di interventi, con riferimento ai tempi di realizzazione e alle modalità attuative previste, il Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti esercita poteri sostitutivi, previa diffida, con le modalità che saranno definite con apposito decreto ministeriale.

Art. 10

(Sistema integrato di fondi Immobiliari)

1. E' demandata al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e al Ministro dell'economia e delle finanze la promozione di un fondo immobiliare nazionale riservato ai sensi dell'art. 1, comma 1 lettera a), cui possono aderire investitori istituzionali di lungo termine.

2. Il fondo d'investimento nazionale è dedicato allo sviluppo di una rete di fondi immobiliari e di investimenti che contribuiscono a rispondere al bisogno abitativo attraverso iniziative locali promosse da soggetti pubblici c/o privati nell'ambito della definizione di alloggio sociale ai sensi del Decreto Interministeriale 22.4.2008 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche della famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive.

3. E' istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti un gruppo di lavoro cui partecipano rappresentanti del Ministero dell'economia e delle finanze, un rappresentante delle Regioni ed un

rappresentante dei Comuni indicati dalla Conferenza Stato-Regioni e dall'ANCI, nonché investitori ed esperti del settore immobiliare sociale nominati dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti.

4. Il gruppo di lavoro entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto definisce il piano delle attività necessarie all'avvio del fondo, i requisiti della società di gestione e lo schema di regolamento di gestione del fondo stesso.

Nel Consiglio di Amministrazione della società di gestione dovranno essere presenti due consiglieri uno designato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ed uno dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, il cui voto favorevole sarà necessario per l'approvazione delle decisioni d'investimento.

Lo schema di regolamento di gestione del fondo dovrà essere articolato secondo i seguenti criteri:

- Definizione di una adeguata dimensione del fondo nazionale, comunque inizialmente idonea ad un intervento significativo sul territorio;

- durata di 30 anni;

- adeguata diversificazione territoriale degli investimenti;

- criteri di partecipazione agli investimenti locali che prevedano la valutazione, fra l'altro, dei seguenti elementi:

- I. strategia di investimento;
- II. sostenibilità economico-finanziaria del piano di attività, o previsione di adeguati presidi in tal senso;
- III. fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in termini di onorabilità e professionalità, esperienza dei promotori e delle società di gestione locali;
- IV. modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi;
- V. dimensione significativa degli interventi;
- VI. durata e modalità di dismissione a scadenza della partecipazione detenuta dal fondo nazionale;
- VII. regole di governo che consentano al fondo nazionale un'efficace monitoraggio e partecipazione alle procedure d'investimento.

5. Il fondo nazionale, per assicurare il rispetto degli obiettivi di interesse pubblico e sociale della propria strategia di investimento richiamati al comma 2, parteciperà in investimenti locali che prevedano:

a) un'efficace strategia di risposta al bisogno abitativo locale attraverso la realizzazione di interventi sostenibili dal punto di vista sociale, ambientale ed energetico;

b) 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 del comma 10 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133;

c) l'apporto, ove disponibile, di contributi pubblici e/o privati, ad esempio attivati da amministrazioni locali, dallo Stato o dall'Unione Europea compresi quelli di cui all'articolo 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;

d) l'eventuale interesse di più comunità locali;

e) l'assunzione di partecipazioni di minoranza da parte del fondo nazionale, fino a un massimo del 40% dell'investimento;

f) un processo di investimento che minimizzi i rischi di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari, anche con riferimento al loro percorso tecnico-amministrativo di attuazione.

6. Nei casi in cui l'attuazione degli interventi in cui vengono impegnate risorse del Sistema integrato di fondi immobiliari avvenga attraverso un Accordo di programma ai sensi dell'art. 4 del presente decreto, l'Accordo di programma dovrà essere sottoscritto anche dal Fondo nazionale.

7. Nell'ambito del 10% del proprio ammontare complessivo, il fondo nazionale potrà promuovere

iniziative locali derogando, ove necessario ed espressamente motivato, al limite di cui al precedente comma 5 lettera e)

8. In considerazione dell'interesse pubblico e sociale del Piano Casa, e della natura di interesse economico generale degli investimenti effettuati dal fondo nazionale, la sottoscrizione delle quote del fondo nazionale:

- è consentita attraverso l'utilizzo fino a un massimo di 150 milioni di euro a valere sul Fondo di cui al comma 12 dell'articolo 11 del D.L. 112/08, così come convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, istituito nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;

- è attuabile in applicazione delle previsioni di cui all'art. 5 commi 7 e 8 del D.L. 30.9.2003, n. 269 così come convertito con modificazioni dall'art. 1 della legge 24.11.2003, n. 326, ed a quelle di cui all'art. 5 del Digs. 153 del 17 maggio 1999;

- assolve gli obblighi di costituzione della riserva tecnica delle compagnie di assicurazione di cui all'art.

.....

9. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti d'intesa con il Ministero dell'Economia, nell'ambito delle risorse di cui al comma 12 dell'articolo 11 del D.L. 112/08, così come convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2008 n. 133, potrà autorizzare l'utilizzo di risorse disponibili 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, sottoscrizione del capitale della SGR che gestisce il fondo nazionale, piani di "risparmio casa" che favoriscano il riscatto a medio termine degli alloggi anche in collaborazione con istituti bancari.

Art. 11

(Ammissione al piano degli interventi senza contributi)

Al fine di utilizzare le procedure e le agevolazioni di cui all'articolo 4, nell'ambito delle singole linee di intervento, sono inseriti, per ogni annualità, gli interventi rispondenti alle finalità del presente decreto per i quali non è richiesto alcun contributo di fondi pubblici.

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma,

Il Presidente del Consiglio dei Ministri
- Silvio Berlusconi