

“Piano nazionale di edilizia abitativa”

Art. 1

(Linee d'intervento)

1. 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 società immobiliari quotate, 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. La disponibilità per il primo anno, entro i limiti di cui al comma 12, ultimo capoverso, dell'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, unitamente, per gli anni successivi al primo, 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:
 - a) sino all'integrazione dell'importo massimo di 150 milioni di euro per la costituzione di un sistema integrato di fondi immobiliari di cui al successivo articolo 12;
 - b) le residue risorse per concedere contributi per le singole annualità dei programmi con le modalità previste per ciascuna linea d'intervento definite nel seguente articolo 3.

Art. 3
(Articolazione delle risorse)

1. Le risorse di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), del presente decreto sono ripartite su base regionale e destinate:

- a) al finanziamento delle linee di intervento di cui all'articolo 1, comma 1, lettere b), c) e d);
- b) alla promozione di programmi integrati di edilizia residenziale anche sociale di cui all'articolo 1, comma 1, lettera e).

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'articolo 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 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'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'articolo 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, punto 1.1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, può 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'articolo 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'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.
2. Nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione può essere inferiore a quella indicata al comma 1, ma comunque non inferiore ai 10 anni, e il canone di locazione dovrà essere determinato in sede di accordo di programma ai sensi dell'art. 4.

Art.7
(Vendita degli alloggi)

1. Al termine del periodo di locazione a canone agevolato di cui all'articolo 6, gli alloggi potranno essere dismessi secondo le seguenti modalità, nell'ordine di seguito indicato:
 - a) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale o collettiva, ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutata dell'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta, nel caso in cui gli inquilini abbiano mantenuto un tasso di morosità inferiore al 5% e non abbiano danneggiato l'alloggio;
 - b) offerta al comune ad un prezzo pari al costo di costruzione rivalutata dell'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta;
 - c) cessione degli alloggi sul mercato.

Art. 8
(Procedure attuative)

1. Per partecipare al piano, le regioni o gli enti locali interessati, quali soggetti proponenti, presentano proposte facenti parte di un programma di interventi coordinati, volte a incrementare, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo, il patrimonio di edilizia residenziale, anche sociale, destinato prioritariamente a prima casa per la categorie sociali di cui all'articolo 11, comma 2, del decreto legge 25 giugno 2008, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Nel caso in cui il programma sia presentato in forma congiunta, le regioni o gli enti locali interessati indicano il soggetto proponente legittimato alla presentazione del programma.

3. Il proponente, attraverso procedure di evidenza pubblica, promuove e valuta, ai fini dell'ammissibilità, 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.

4. Qualora, ai fini del coordinamento delle azioni previste nelle proposte di intervento, sia necessaria la contestuale definizione o variazione di più 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'articolo 11, comma 11, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Art. 9

(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), è effettuata assumendo a riferimento i seguenti parametri:

- a) più rilevante incidenza dell'investimento privato in rapporto all'investimento pubblico;
- b) coinvolgimento di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;
- c) incidenza del numero di alloggi a canone sostenibile in rapporto al totale degli alloggi;
- d) fattibilità urbanistica delle proposte, anche con riferimento all'iter tecnico-amministrativo e ai relativi tempi necessari per pervenire alla conformità urbanistica degli interventi.
- e) efficienza energetica;
- f) 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;
- g) salubrità, vivibilità e sicurezza dell'alloggio.
- h) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale;

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

- a) dimensione economica dell'intervento in relazione al numero complessivo di alloggi realizzati;
- b) numero degli alloggi in locazione a canone sostenibile anche riscattabili in rapporto al numero complessivo di alloggi realizzati;
- c) tempi di realizzazione dell'intervento.

3. Le proposte d'intervento devono pervenire al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto di cui all'articolo 10, con le modalità definite nel medesimo decreto.

Art. 10

(Commissioni selezionatrici delle proposte)

1. Con successivo decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti sono nominate le Commissioni per la selezione delle proposte da ammettere a contributo nelle linee di intervento di cui all'articolo 1, lettere b),c), d) ed e). Le Commissioni sono formate da membri designati dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, e dalla Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in rappresentanza delle regioni, delle province e dei comuni.

Art. 11

(Poteri sostituitivi)

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 sostituitivi, previa diffida, con le modalità che saranno definite con apposito decreto ministeriale anche attraverso la nomina di apposito commissario.

Art. 12

(Sistema integrato di fondi immobiliari)

1. E' avviata la procedura per la definizione delle modalità di partecipazione, 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 decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, ad uno o più fondi immobiliari chiusi ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i., 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 solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 giugno 2008, n. 146.

3. Il Ministro delle infrastrutture e trasporti entro 15 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto istituisce, presso il proprio il Ministero, un gruppo di lavoro, cui partecipano rappresentanti dello stesso Ministero, del Ministero dell'economia e delle finanze, un rappresentante delle regioni e uno dei comuni indicati dalla Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, nonché esperti nominati dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

4. Il gruppo di lavoro entro 90 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 quello 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'articolo 11, comma 10, e dell'articolo 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 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;
- 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'articolo 4 si intenda proporre la partecipazione all'investimento di uno o più 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 è attuabile in applicazione delle previsioni di cui all'articolo 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 è compatibile con le vigenti disposizioni in materia di attività 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 lsvap n. 147 e 148 del 1996 e successive modificazioni, nei limiti ed alle condizioni ivi contenute.

7. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti provvede agli 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 più di un concorrente.

8. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze, potrà autorizzare l'utilizzo delle risorse di cui all'articolo 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. 13

(Ammissione al piano degli interventi senza contributi)

1. 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.

Art. 14

(Comitato per l'attuazione del Piano nazionale di edilizia abitativa)

1. Il Ministro delle infrastrutture e trasporti istituisce, presso il proprio il Ministero, il Comitato per l'attuazione del Piano nazionale di edilizia abitativa, costituito da rappresentanti dello stesso Ministero e del Ministero dell'economia e delle finanze, un rappresentante delle regioni, uno delle province e uno dei comuni indicati dalla Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

2. Il Comitato di cui al comma 1 attiva un sistema di monitoraggio del Piano avvalendosi di esperti del settore al fine di elaborare ulteriori proposte d'intervento per le finalità di cui all'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.