

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 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 trasporti, nel quale confluiscono le risorse finanziarie di cui all’articolo 1 comma 1154, della legge 27 dicembre 2006 n 296, nonché gli articoli di cui agli articoli 21 e 21 bis, ad eccezione di quelle già iscritte nei bilanci degli enti destinatari e impegnate, nonché art. 41 del decreto legge 1 ottobre 2001 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 ad euro.....

Vista l’intesa espressa dalla Conferenza Unificata nella seduta del2008, 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”, si 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 dei privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III del decreto legislativo 12 aprile 2006, 163;
- d) agevolazioni a cooperative edilizia costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché i 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 risorse comunque rinvenienti, sono utilizzate:
 - sino all'importo 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'articolo 2 è destinata:
 - al finanziamento delle linee di intervento di cui alle lettere b), c) e 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 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 n 163/2006.

Art 5 (parametri di finanziamento)

1. Ciascuna tipologia d'intervento ricadente nelle linee di 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 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 10.000 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.

Art. 7 (criteri di selezione 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 aggiunti 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.

La proposta di intervento dovrà pervenire entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto con le modalità che saranno definite con decreto di cui al successivo art. 8

Art 8 (commissioni selezionatrici della proposta)

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 Ministero 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' avviata la procedura per la definizione delle modalità di partecipazione, attraverso l'utilizzo fino ad 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 le cui quote possono essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine.
2. I fondi immobiliari di cui al comma 1 dovranno essere dedicati allo sviluppo d una rete di fondi o altri strumenti finanziari che contribuiscano ad 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
3. E' istituito entro 15 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un gruppo di lavoro a cui partecipano i rappresentanti del medesimo Ministero, del Ministero dell'economia e delle finanze, delle Regioni e dei Comuni indicati questi ultimi rispettivamente dalla Conferenza Stato – Regioni e dall'Anci ed esperti nominati dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

4. Il gruppo di lavoro entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto definisce i requisiti del Regolamento dei fondi di investimento di cui al comma 1, sulla base dei seguenti criteri:

- dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro e ammontare minimo di 1 miliardo di euro;
- durata non inferiore a 25 anni;
- rendimento obiettivo in linea con quello degli strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;
- adeguata diversificazione territoriale degli investimenti;
- composizione degli organi del fondo tale da assicurare una adeguata rappresentatività agli investitori;
- criteri di partecipazione agli investimenti locali acquisendo partecipazioni di minoranza fino ad un limite massimo del 40% sulla base, fra gli altri, dei seguenti elementi:

i strategia di investimento

ii rendimento obiettivo in linea con quelli di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;

iii sostenibilità economico – finanziaria del piano di attività o previsione di adeguati presidi in tal senso

iv fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in termini di onorabilità e professionalità, esperienze dei promotori e delle società in gestioni locali;

v modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi;

vi dimensione significativa degli interventi;

vii durata e modalità di dismissione a scadenza della partecipazione detenuta dal fondo nazionale;

viii regole di governo che consentano al fondo nazionale un efficace monitoraggio e partecipazione alle procedure d'investimento anche mediante la costituzione di un comitato consultivo con rappresentanti del Ministero dell'economia e delle finanze , del Ministero infrastrutture e dei trasporti , delle Regioni e dei Comuni;

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

x l'integrazione con le politiche pubbliche locali, evidenziate dal coordinamento con programmi regionali e comunali per l'edilizia sociale (piani casa regionali o 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 del decreto legge 25 giugno 2008, n 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n 133;

xi 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 del Consiglio dell'11 luglio comma 10 e dell'articolo 13 del decreto legge 25 giugno 2008, n 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n 133;

xii l'eventuale coinvolgimento di più comunità locali;

xiii un processo di investimento che minimizza i rischi di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari anche con riferimento al loro percorso economico, tecnico e amministrativo di attuazione.

- previsione della possibilità di investire fino ad un massimo del 10% del proprio ammontare sottoscritto 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 rinegoziazione 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 commi 7 lettera a) e 8 del decreto legge 30 novembre 2003 n 269 così come convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003 n 326 da parte delle fondazioni di cui al decreto legislativo 17 maggio 1999 n 153 mediante la 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 assicurazioni di cui ai decreti legislativi 17 marzo 1995, n 174 e 17 marzo 1995 n 175, e ai provvedimenti Isvap n 147 e 148 del 1996 e successive modifiche ed integrazioni nei limiti ed alle condizioni ivi contenute;

7. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti provvede agli adempimenti necessari alla definizione della procedura di cui al presente articolo;

8. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti d'intesa con il Ministero dell'economia potrà autorizzare l'utilizzo delle 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, 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 11
(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.

Il presente decreto sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana

Roma

Il Presidente del Consiglio dei Ministri
Silvio Berlusconi