

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2920

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
(MELONI)

E DAL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
(SALVINI)

DI CONCERTO CON IL MINISTRO PER GLI AFFARI EUROPEI, IL PNRR E LE POLITICHE DI
COESIONE
(FOTI)

CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
(GIORGETTI)

E CON IL MINISTRO DELL'INTERNO
(PIANTEDOSI)

Conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66,
recante disposizioni urgenti per il Piano Casa

Presentato il 7 maggio 2026

ONOREVOLI DEPUTATI ! – Con il presente disegno di legge, il Governo sottopone alle Camere, per la conversione in legge, il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa, il cui contenuto è di seguito illustrato.

ART. 1

(Finalità e oggetto)

Il decreto-legge in esame trae la sua origine dalla stringente necessità di affrontare, con carattere di straordinarietà e urgenza, l'acuta tensione abitativa che interessa il territorio nazionale, delineando una strategia organica per incrementare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili. L'intervento si focalizza primariamente sulla valorizzazione e sulla rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare esistente, privilegiando il recupero e la riconversione di beni pubblici attualmente non utilizzati o non redditizi.

L'obiettivo di incrementare lo stock di edilizia residenziale pubblica e sociale, sia essa destinata alla vendita o alla locazione a canoni calmierati, si coniuga strettamente con una visione sociale che pone al centro le diverse dimensioni della fragilità umana e familiare. In quest'ottica, la norma identifica specifiche categorie di destinatari la cui tutela è considerata prioritaria per la coesione del tessuto sociale. Particolare attenzione viene riservata alle nuove generazioni, con il fine di sostenere il percorso di autonomia di studenti universitari, lavoratori fuori sede e giovani coppie, categorie che oggi incontrano barriere d'accesso spesso insormontabili nel mercato immobiliare ordinario. Analogamente, si riconosce la necessità di fornire risposte concrete a situazioni di vulnerabilità emergente, come quella dei genitori separati, per i quali l'abitazione rappresenta un pilastro fondamentale nel mantenimento di una stabilità esistenziale e relazionale.

Tanto premesso, il **comma 1** definisce il perimetro operativo e la natura d'urgenza dell'intervento Piano Casa, qualificandolo come un piano d'azione straordinario per incrementare l'offerta di alloggi sostenibili. L'attenzione si concentra sul recupero e sulla trasformazione del patrimonio pubblico esistente, in particolare di quegli immobili non utilizzati o improduttivi che, attraverso programmi di rigenerazione urbana e sostituzione edilizia, possono essere convertiti in residenze pubbliche, sociali o a canone calmierato senza consumare nuovo suolo.

Il **comma 2** identifica invece le principali finalità sociali del Piano Casa, delineando i destinatari prioritari e promuovendo modelli abitativi innovativi. La disposizione punta a sostenere il percorso di autonomia di giovani, studenti e lavoratori fuori sede, nonché di figure in nuova difficoltà come i genitori separati. Infine, introduce il concetto di welfare abitativo attraverso il cohousing, incentivando la collaborazione solidale tra anziani e lo scambio tra generazioni diverse all'interno degli stessi spazi abitativi, nel rispetto dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dalla legislazione vigente.

ART. 2

(Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale)

L'articolo in esame reca disposizioni urgenti finalizzate a contrastare il disagio abitativo e a incrementare l'offerta di alloggi a canone sostenibile, istituendo un programma straordinario nazionale orientato al recupero e alla manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale. La disposizione muove dalla necessità di reimmettere nel circuito delle assegnazioni il cosiddetto "residuo storico", ossia quella quota di patrimonio immobiliare pubblico attualmente inagibile e preclusa all'utilizzo a causa di gravi carenze manutentive, nonché di rifunzionalizzare immobili da destinare stabilmente all'edilizia sociale.

L'urgenza e la necessità dell'intervento legislativo trovano puntuale riscontro nelle evidenze emerse dalle principali rilevazioni di settore sulle politiche abitative. Dalle analisi di fonte istituzionale e associativa emerge,

infatti, che una rilevante quota dello stock complessivo di alloggi di edilizia residenziale pubblica su scala nazionale risulta attualmente sfitta e strutturalmente non assegnabile a causa della cronica carenze manutentive. Tale consistenza di immobili di fatto “inutilizzabili” si pone in stridente contrasto con una tensione abitativa in costante peggioramento. A fronte di un tasso storico di riqualificazione strutturale del patrimonio del tutto marginale, la disposizione in esame intende colmare tale asimmetria tra patrimonio inerte e domanda sociale inevasa attraverso un programma di supporto agli enti territoriali competenti per materia, nonché agli enti dai medesimi costituiti o partecipati per lo svolgimento di tali funzioni.

Oltre al ripristino fisico dell’esistente, la disposizione persegue l’obiettivo strategico di promuovere una rigenerazione qualitativa e funzionale del tessuto abitativo attraverso la valorizzazione dell’edilizia residenziale sociale (ERS). L’intento del legislatore, infatti, non si esaurisce nella mera riparazione del patrimonio degradato, ma punta a incentivare la presentazione di proposte integrate che sappiano coniugare il recupero degli alloggi ERP con la creazione di nuove unità immobiliari dedicate alla cosiddetta “fascia grigia” dell’edilizia sociale.

Il **comma 1** definisce la finalità della norma, individuando l’ambito oggettivo di intervento nel ripristino degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e nel recupero degli immobili destinati all’edilizia sociale. L’obiettivo primario è quello di fornire una risposta immediata alla crescente tensione abitativa attraverso la valorizzazione dell’esistente, nel pieno rispetto del principio del contenimento del consumo di suolo.

Il **comma 2** declina l’architettura della governance del programma straordinario. Al fine di garantire la rapida messa a terra degli investimenti, il legislatore autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti a stipulare un’apposita convenzione con l’Agenzia nazionale per l’attrazione degli investimenti e lo sviluppo d’impresa S.p.A. (Invitalia), che assume il ruolo di soggetto gestore. È espressamente previsto il coinvolgimento del Ministero dell’economia e delle finanze per i profili economico-finanziari. La disposizione specifica che il programma sarà alimentato da risorse pubbliche erogate sotto forma di contributi a favore degli enti costituiti o partecipati da enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia pubblica e aventi come scopo l’acquisizione, costruzione, gestione, cessione di beni destinati all’edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominati, quali, a titolo esemplificativo, enti pubblici non economici ed economici, consorzi fra enti locali e consorzi-azienda, società di capitali nel cui assetto proprietario siano presenti enti locali territoriali, loro consorzi o aziende speciali e aziende municipalizzate ed aziende speciali.

Il **comma 3** disciplina il contenuto della convenzione tra Ministero e Invitalia per l’attuazione del programma e per l’assegnazione delle risorse disponibili, che sono accreditate, in coerenza con il cronoprogramma procedurale e finanziario, su un apposito conto corrente infruttifero intestato ad Invitalia, aperto presso la Tesoreria dello Stato. In particolare, spetta alla convenzione disciplinare i criteri e le modalità di selezione dei progetti presentati dai soggetti attuatori, che saranno selezionati mediante uno o più avvisi pubblici. I predetti avvisi intendono promuovere la presentazione di offerte integrate aventi ad oggetto la realizzazione di programmi di manutenzione straordinaria sugli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica, nonché di interventi di edilizia sociale. Gli interventi di edilizia sociale, in particolare, dovranno essere predisposti nel rispetto dei seguenti criteri:

a) quanto alle finalità, tali interventi dovranno essere rivolti a soddisfare i fabbisogni individuati come prioritari dall’articolo 1, comma 2, del decreto-legge in esame (fabbisogni abitativi di giovani, studenti universitari, lavoratori fuori sede, giovani coppie e genitori separati nonché sperimentazione di modelli innovativi di coabitazione, come il senior cohousing e il cohousing intergenerazionale) attraverso una riduzione del canone calmierato applicabile a livello territoriale, quantificata nell’offerta presentata dal soggetto attuatore. Tale previsione intende così promuovere la realizzazione di proposte di edilizia sociale di matrice pubblicistica che, in quanto beneficiarie di contributi pubblici, sono idonee a realizzare più idonee condizioni di accessibilità alle unità abitative a canone calmierato a favore delle fasce sociali in possesso dei relativi requisiti;

b) quanto alle modalità di realizzazione degli interventi, si intende evitare il consumo di nuovo attraverso il recupero e la riconversione di immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, degli Enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate che, in considerazione delle relative

caratteristiche edilizie ed urbanistiche, delle condizioni manutentive e degli attuali utilizzi possono essere destinati a finalità di edilizia sociale;

c) quanto all'impatto degli interventi di cui alla lettera b) sul territorio, i progetti di edilizia sociale dovranno essere inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati.

Al fine di incentivare la sostenibilità economica dei progetti di edilizia sociale presentati dai soggetti attuatori, assume particolare rilevanza strategica il ricorso a forme di cofinanziamento privato e partenariato pubblico-privato (PPP) ai sensi dell'articolo 175 del Codice dei contratti pubblici.

Rispetto ai tempi di realizzazione degli interventi proposti dai soggetti attuatori (che, a loro volta, dipendono dai relativi iter approvativi, dal regime di affidamento e dai tempi di esecuzione), la disposizione in esame precisa che gli avvisi pubblicati da Invitalia potranno prevedere la realizzazione delle proposte selezionate anche mediante successivi stralci funzionali, nei limiti delle risorse disponibili. Tale previsione intende consentire margini di flessibilità attuativa ad Invitalia nella selezione e nel finanziamento dei progetti, dando priorità agli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili di edilizia residenziale, che presentano tempi di attuazione comparativamente più brevi.

Il **comma 4** quantifica la dotazione finanziaria iniziale dello strumento in 970 milioni di euro per il periodo 2026-2030. Tale dotazione è alimentata mediante la rimodulazione di autorizzazioni di spesa preesistenti, specificamente attingendo alle risorse recate dalla legge di bilancio per il 2025 (Legge n. 207/2024, come modificata dalla Legge n. 199/2025) e dalla legge di bilancio per il 2024 (Legge n. 213/2023).

Il **comma 5** introduce un ulteriore strumento di alimentazione del programma in esame, di derivazione europea. In particolare, si destina al fondo il 50 per cento delle risorse del Fondo sociale per il clima (Regolamento UE 2023/955) preordinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente ERP.

Il **comma 6** prevede la facoltà di incrementare ulteriormente le risorse attraverso il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di assegnazione dei contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana previsto dall'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge n. 160 del 2019, attingendo al fondo per gli investimenti delle amministrazioni centrali nel limite di 500 milioni annui per il 2027-2030 e 700 milioni annui per il 2031-2034. Le risorse del fondo destinate al programma di cui al presente articolo, individuate con il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui sopra, saranno assegnate, in deroga a quanto previsto dal secondo periodo del citato comma 43 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, mediante avvisi di Invitalia S.p.a. riservati ai Comuni. I criteri di selezione dei progetti saranno individuati nel medesimo provvedimento attuativo (ovvero con il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge n. 160 del 2019).

Il **comma 7** definisce il quadro giuridico applicabile alle procedure di affidamento e realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 3. Il primo periodo del comma stabilisce, in linea con i principi di trasparenza, concorrenza e legalità, che agli interventi realizzati dai soggetti attuatori si applica integralmente il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (nuovo Codice dei contratti pubblici). Il secondo periodo precisa che a tali procedure possono partecipare anche i soggetti che propongono i programmi di edilizia integrata (disciplinati al Capo II), limitatamente alla quota di edilizia convenzionata di cui all'articolo 9, comma 3, lettera b).

ART. 3

(Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi)

La disposizione in esame è finalizzata ad assicurare la celere realizzazione degli interventi di realizzazione, di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale disciplinati dall'articolo 2 del presente decreto, e, pertanto, di quelli ricompresi nell'ambito del Programma straordinario nazionale di recupero e

manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale, per il quale il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti viene autorizzato a stipulare apposita convenzione con l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (Invitalia).

In particolare, al **comma 1**, al fine di garantire la tempestiva attuazione dei suddetti interventi, si prevede la nomina, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di un apposito Commissario straordinario, che resta in carica fino al 31 dicembre 2027. Si riconosce al Commissario la facoltà di nominare un sub-commissario (la cui durata massima non può essere superiore a quella del Commissario straordinario). Si prevede che con il medesimo decreto di nomina del Commissario sia stabilito il compenso del Commissario e dell'eventuale sub-commissario (anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, che prevede 50 mila euro per la parte fissa e 50.000 euro per la parte variabile, e comunque nel limite massimo previsto dall'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, che rimette a un DPCM la definizione del trattamento economico annuo onnicomprensivo di chiunque riceva a carico delle finanze pubbliche emolumenti o retribuzioni nell'ambito di rapporti di lavoro dipendente o autonomo con pubbliche amministrazioni statali stabilendo come parametro massimo di riferimento il trattamento economico del primo presidente della Corte di cassazione). Al riguardo, si specifica che il compenso del sub-commissario è fissato in misura non superiore al 60% del compenso del Commissario. Con il medesimo decreto di cui sopra, sono altresì individuate le funzioni di indirizzo e coordinamento attribuite al Commissario rispetto agli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale di cui all'articolo 2.

Al **comma 2**, sono specificati i poteri attribuiti al Commissario per l'esercizio dei propri compiti. In particolare, si precisa che il Commissario può operare a mezzo di ordinanza, in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Inoltre, si prevede che le ordinanze adottate dal Commissario sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale.

Al **comma 3**, sono dettagliati i compiti attribuiti al Commissario straordinario di cui trattasi. Al riguardo, si prevede che il Commissario straordinario debba avviare, entro 30 giorni dal decreto di nomina, in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, degli Enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. La suddetta procedura dovrà svolgersi mediante pubblicazione di apposito avviso per la segnalazione, da parte degli enti e delle amministrazioni competenti, dell'elenco degli immobili non redditizi e non in uso, corredato della manifestazione di interesse a destinarli a progetti di recupero e riconversione nel settore dell'edilizia sociale. Sulla base delle informazioni in tal modo acquisite, ferme restando eventuali verifiche istruttorie, si prevede che il Commissario straordinario provveda, nel dettaglio, a definire, previa comunicazione alla Cabina di monitoraggio: (i) l'elenco degli immobili su cui possono essere presentate iniziative di edilizia sociale; (ii) uno o più schemi-tipo di convenzione volti a disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori, che prevedano, tra l'altro, la costituzione di diritti di superficie o di altri diritti reali di godimento di durata proporzionata al piano di ammortamento degli investimenti e, comunque, di durata non inferiore a venticinque anni. Nell'ambito di tale ricognizione, deve essere altresì acquisito l'elenco degli immobili inseriti nel programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, di cui all'articolo 28-quinquies, comma 2 del decreto-legge 22 giugno 2023, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 agosto 2023, n.112.

Al **comma 4**, si prevede che il Commissario, in relazione agli interventi ricompresi nel Programma nazionale di cui all'articolo 2 individuati, in ragione della relativa complessità, dalla Cabina di monitoraggio su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, adotti un'ordinanza volta a definire le procedure da seguire per la realizzazione. Le suddette procedure dovranno, in particolare, prevedere:

- in caso di dissenso, diniego, opposizione o altro atto equivalente proveniente da un'amministrazione pubblica che, secondo la legislazione vigente, sia idoneo a precludere, in tutto o in parte, la realizzazione di un intervento, la possibilità, da parte del Commissario straordinario, di proporre al Presidente del Consiglio dei ministri la sottoposizione, entro i successivi 5 giorni, della questione all'esame del Consiglio dei ministri per le conseguenti determinazioni, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c-bis), della legge 23 agosto 1988, n. 400 (**lettera a**));
- ai fini della procedura di gara (**lettera b**):
 - l'avvio delle verifiche antimafia di cui all'articolo 85 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 nei confronti degli operatori economici interessati a partecipare alla procedura, alla scadenza del termine di presentazione delle offerte (**numero 1**));
 - la consegna delle prestazioni in via di urgenza prima della stipula contrattuale, nelle more del completamento delle verifiche del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale propedeutiche alla stipula del contratto (**numero 2**));
 - la modifica del contratto senza procedere ad un nuovo affidamento, per l'esecuzione di lavori supplementari non inclusi nell'appalto iniziale, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 72 della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sugli appalti pubblici (**numero 3**)).

Il **comma 5** precisa che gli interventi individuati ai sensi del comma 4 dianzi illustrato sono identificati da apposito codice unico di progetto e recano le indicazioni in ordine ai rispettivi cronoprogrammi procedurali e finanziari.

Quanto alle caratteristiche tecniche degli interventi in argomento, il **comma 6** prevede che gli stessi debbano garantire il rispetto dei principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale, al fine di assicurare l'accessibilità, l'autonomia, la sicurezza nonché la fruibilità da parte delle persone con disabilità, in conformità ai principi sanciti dagli articoli 2 e 9 della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, ratificata ai sensi della legge 3 marzo 2009, n. 18.

Ai fini della gestione amministrativa dei compiti assegnati, il **comma 7** chiarisce che il Commissario si avvale di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al comma 1, che opera sino alla data di cessazione dell'incarico commissariale. A detta struttura è assegnato un contingente massimo di personale pari a tre unità, di cui una di personale dirigenziale di livello non generale e due di personale non dirigenziale, dipendenti di pubbliche amministrazioni centrali e di enti territoriali, previa intesa con le amministrazioni e con gli enti interessati, con esclusione del personale docente, educativo, amministrativo, tecnico e ausiliario delle istituzioni scolastiche.

Si prevede che il personale della struttura sia collocato fuori ruolo o in posizione di comando, distacco o altro analogo istituto o posizione previsti dai rispettivi ordinamenti, conservando lo stato giuridico e il trattamento economico fondamentale dell'amministrazione di appartenenza. Si prevede l'applicazione dell'articolo 70, comma 12, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165. Al personale non dirigenziale della struttura di supporto sarà riconosciuto il trattamento economico accessorio, ivi compresa l'indennità di amministrazione, del personale non dirigenziale del comparto della Presidenza del Consiglio dei ministri e, con uno o più provvedimenti del Commissario straordinario, potrà essere riconosciuta la corresponsione di compensi per prestazioni di lavoro straordinario nel limite massimo di trenta ore mensili effettivamente svolte, oltre a quelle già previste dai rispettivi ordinamenti e comunque nel rispetto della disciplina in materia di orario di lavoro. Al personale di livello dirigenziale sarà invece riconosciuta una retribuzione di posizione in misura equivalente ai valori economici medi attribuiti ai titolari di incarichi dirigenziali di livello non generale della Presidenza del Consiglio dei ministri, nonché un'indennità sostitutiva della retribuzione di risultato, determinata con provvedimento del Commissario straordinario, di importo non superiore al 50 per cento della retribuzione di posizione. Si precisa ulteriormente che, all'atto del collocamento fuori ruolo del suddetto personale, sarà reso

indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario.

Il **comma 8** prevede che il Commissario straordinario si avvalga, per l'esercizio dei propri compiti e nei limiti della dotazione di cui al successivo comma 9, dalla società Infrastrutture Milano Cortina 2026 S.p.A.. In considerazione di ciò, si precisa che il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui all'articolo 2-bis, comma 1, del decreto-legge 30 giugno 2025, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 2025, n. 118, dovrà tenere conto, ai fini della proroga dell'operatività della Società, delle funzioni alla stessa attribuite ai sensi del presente decreto-legge. Per l'esercizio delle proprie funzioni, si prevede, altresì, che il Commissario straordinario possa avvalersi delle amministrazioni pubbliche centrali o periferiche interessate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, nonché del supporto tecnico-operativo, a titolo gratuito, dell'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa - INVITALIA S.p.A.

Il **comma 9** prevede che per l'esercizio delle proprie funzioni, compresa la stipula di eventuali convenzioni e la nomina di esperti per lo svolgimento dell'attività di indirizzo, coordinamento e monitoraggio al medesimo affidata, al Commissario straordinario è riconosciuta una dotazione, nel limite di spesa di 500.000 euro per l'anno 2026 e di 1 milione di euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. È inoltre prevista l'apertura di una contabilità speciale.

Al **comma 10**, ai fini dell'indirizzo, coordinamento e monitoraggio degli interventi, è istituita la Cabina di monitoraggio, presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri o dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, composta dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti o da un suo delegato, dal Ministro per le politiche di coesione, dal Commissario straordinario, dai Sindaci dei Comuni e dai Presidenti delle regioni interessati dagli interventi, dai rappresentanti delle associazioni rappresentative degli enti di edilizia residenziale pubblica e sociale. Si prevede che alle sedute della cabina di monitoraggio possano essere invitati, in dipendenza della tematica affrontata, soggetti pubblici ed esperti, nonché rappresentanti dei soggetti attuatori.

In particolare, alla Cabina di monitoraggio è attribuito il compito di: a) definire gli indirizzi generali, le priorità territoriali e tipologiche di intervento, anche ai fini della rigenerazione urbana e territoriale e del recupero e valorizzazione del patrimonio pubblico; b) individuare gli interventi di particolare complessità ai sensi del comma 4. il grado di attuazione degli interventi. A tale scopo, si prevede che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti riferisca periodicamente alla Cabina di monitoraggio sullo stato di attuazione degli interventi ricompresi nel Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale di cui all'articolo 2.

ART. 4

(Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica)

L'articolo in esame prevede l'istituzione di un fondo di garanzia volto a sostenere i conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica che si trovano in condizione di morosità incolpevole.

In particolare, al **comma 1** si prevede l'istituzione, nello stato di previsione del MEF, di un Fondo di garanzia – con una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni di euro per il 2027 - destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica, nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà.

Si stabilisce che il Fondo sia alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e che, nei limiti delle somme erogate, si surroggi nei diritti del locatore. Si individua, inoltre, la copertura degli oneri derivanti dal comma in esame.

Al **comma 2**, si prevede che la definizione dell'entità della quota del canone di locazione destinata ad affluire al Fondo, nonché la definizione dei criteri e delle condizioni di accesso alle prestazioni erogate dallo stesso, delle modalità di erogazione e di surrogazione e delle procedure di verifica è demandata a un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi nel termine di sessanta giorni dalla di entrata in vigore del decreto in esame.

ART. 5

(Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti)

L'articolo 5 prevede l'adozione di procedure di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, con riconoscimento del diritto di riscatto a favore dell'assegnatario, al fine di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione e il coordinamento della finanza pubblica.

Nel dettaglio, si prevede l'adozione - entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto in esame - di un decreto interministeriale (Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Ministro dell'economia e delle finanze e Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa della Conferenza unificata), avente ad oggetto l'approvazione delle procedure di alienazione degli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, di proprietà di Comuni, enti pubblici anche territoriali e aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, nonché i criteri per la selezione degli immobili che, in ragione del relativo valore di mercato, possono essere sottoposti alle procedure di alienazione in questione.

Si precisa che la procedura di alienazione debba contemplare il riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto dell'immobile, purché:

- a. i soggetti interessati non siano già proprietari altra abitazione;
- b. l'assegnatario non sia moroso nel pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori.

Si pone, inoltre, un vincolo di destinazione con riferimento ai proventi derivanti dalle alienazioni, i quali si prevede siano destinati, dagli enti territoriali, alla riduzione anticipata del debito e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Gli altri enti destinano i suddetti proventi al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

ART. 6

(Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita)

La disposizione intende favorire la formula del "rent to buy" (locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva) in relazione ai progetti di edilizia sociale realizzati mediante recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente.

Nel dettaglio, si prevede la possibilità di destinare le risorse relative ai progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente a specifici progetti di edilizia sociale volti alla concessione dell'abitazione principale dei soggetti assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva, secondo scadenze predefinite.

Si specifica, **al comma 1**, che sono ricompresi nei suddetti progetti di recupero gli interventi di demolizione e ricostruzione ovvero di acquisto e trasformazione immobiliare di edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari.

A tal fine, **al comma 2**, si prevede che le unità immobiliari siano assoggettate ad apposito atto d'obbligo da trasciversi a favore del Comune in cui gli edifici sono ubicati, recante l'impegno a mantenerne la destinazione a locazione di lunga durata in base alle convenzioni sottoscritte con il Comune di competenza. Le menzionate convenzioni provvederanno a definire, in particolare, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione in caso di vendita delle unità immobiliari da parte dell'originario locatario all'esito del riscatto.

Infine, **al comma 3**, la disposizione specifica che gli immobili interessati dalla clausola in esame dovranno rispondere a standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica.

ART. 7

(Istituzione dello strumento finanziario “Fondo Housing Coesione”)

La disposizione è volta a prevedere l’istituzione di un nuovo strumento per il contrasto al disagio abitativo, denominato “Fondo Housing Coesione”, finalizzato a sostenere interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale sul territorio nazionale. L’intervento mira, in particolare, a promuovere iniziative di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare, contribuendo al rafforzamento dell’offerta abitativa a canone sostenibile e al contenimento del consumo di suolo, in coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana e di sviluppo territoriale perseguiti nell’ambito delle politiche di coesione.

A tal fine, è prevista l’istituzione di uno strumento finanziario alimentato da risorse pubbliche, volto a consentire un impiego più efficiente e orientato ai risultati delle risorse destinate alle politiche abitative, mediante il conferimento delle stesse a un soggetto gestore specializzato in grado di indirizzarne efficacemente l’impiego verso interventi di riqualificazione e riconversione del patrimonio immobiliare a finalità di edilizia residenziale pubblica e sociale. Tale impostazione risulta coerente con l’evoluzione delle politiche di coesione europee, che promuovono il ricorso a strumenti finanziari funzionali ad assicurare una maggiore efficacia e continuità degli investimenti pubblici.

In tale contesto, il **comma 1**, autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere, per un importo pari a 100 milioni di euro per l’anno 2026, quote di un apposito fondo denominato “Fondo Housing Coesione”, istituito e gestito dalla società Investimenti Immobiliari Italiani – Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (INVIMIT SGR), società istituita ai sensi dell’articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, interamente partecipata dal Ministero dell’economia e delle finanze e che assicura il possesso dei requisiti previsti dall’articolo 59, paragrafo 3, lettera c) del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 giugno 2021 (recante “*le disposizioni comuni applicabili al Fondo europeo di sviluppo regionale, al Fondo sociale europeo Plus, al Fondo di coesione, al Fondo per una transizione giusta, al Fondo europeo per gli affari marittimi, la pesca e l’acquacoltura, e le regole finanziarie applicabili a tali fondi e al Fondo Asilo, migrazione e integrazione, al Fondo Sicurezza interna e allo Strumento di sostegno finanziario per la gestione delle frontiere e la politica dei visti*”).

Come noto, il citato regolamento (UE) 2021/1060 contiene, al Titolo V, Capo II, Sezione II, la disciplina relativa all’utilizzo degli strumenti finanziari per l’impiego delle risorse europee della politica di coesione per il periodo di programmazione 2021-2027. In particolare, l’articolo 59, paragrafo 3, del citato regolamento prevede che “*L’autorità di gestione può procedere all’aggiudicazione diretta di un contratto per l’attuazione di uno strumento finanziario [...] a un istituto di proprietà dello Stato costituiti come entità giuridiche che svolgono attività finanziarie su base professionale.*” (cfr. la lettera c).

In coerenza con la suindicata disciplina europea di riferimento, il fondo si configura quale *Specific Equity Fund* strutturato come fondo di fondi, che non investe direttamente in immobili ma in quote di altri fondi immobiliari di secondo livello (Target Real Estate Funds). Lo *Specific Equity Fund* è gestito da INVIMIT SGR S.p.A. sulla base di un regolamento di gestione, definito d’intesa con il Dipartimento per le politiche di coesione, che disciplina in modo puntuale i criteri di selezione dei fondi target, la struttura dei costi e delle commissioni, i presidi di governance, controllo e rendicontazione e la politica di investimento, prevedendo espressamente che le risorse siano destinate a fondi immobiliari orientati alla realizzazione di interventi di edilizia pubblica e sociale. INVIMIT SGR S.p.A., in qualità di soggetto gestore del Fondo, definisce e attua le strategie di investimento, seleziona, attraverso procedure competitive, i fondi target e coordina il processo decisionale e operativo, assicurando coerenza con gli obiettivi complessivi dell’iniziativa. I fondi immobiliari target, gestiti da SGR terze selezionate sul mercato, sono responsabili della gestione operativa delle iniziative e, in particolare, dello sviluppo e della valorizzazione degli immobili. La selezione delle citate SGR terze avviene attraverso procedure competitive, finalizzate a garantire trasparenza, qualità degli operatori e coerenza con gli obiettivi complessivi dell’iniziativa, valutando sia i requisiti delle SGR sia le caratteristiche dei progetti proposti da realizzare tramite i fondi target. Ciascun fondo immobiliare di secondo livello è disciplinato da un regolamento di gestione condiviso in fase di istituzione dei fondi target con INVIMIT SGR S.p.A., che regola gli obiettivi, la strategia, la durata, le modalità operative, la governance, i diritti degli investitori e la struttura dei costi. In particolare, la politica di investimento è vincolata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, escludendo la possibilità di sviluppare iniziative non coerenti con tali finalità.

Il **comma 2** prevede la possibilità di incrementare la dotazione del fondo mediante la sottoscrizione di ulteriori quote da parte del Dipartimento per le politiche di coesione, utilizzando le risorse del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche europee di cui all'articolo 5 della legge 16 aprile 1987, n. 183 derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud, approvata con decisione della Commissione europea C(2025)9104 final del 17 dicembre 2025. L'ammontare delle risorse destinabili a tale finalità è definito con apposita delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS), adottata su proposta dell'Autorità politica delegata in materia di politiche di coesione. Inoltre, si prevede che, in caso di sottoscrizione delle quote del fondo ai sensi del primo periodo, la ripartizione territoriale tra le Città metropolitane delle relative politiche di investimento tiene conto anche dell'entità della riduzione del cofinanziamento nazionale di ciascun piano operativo del citato Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027.

Il **comma 3** prevede che, ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri è autorizzato a sottoscrivere il regolamento di gestione del fondo predisposto dal soggetto gestore del fondo (INVIMIT SGR S.p.A.), al fine di disciplinare il quadro operativo di utilizzo delle risorse conferite, nel rispetto del Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, nonché, ai fini dell'adesione al fondo da parte delle pubbliche amministrazioni di cui ai commi 4 e 5, del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 giugno 2021 e degli ulteriori regolamenti europei applicabili, dei criteri di selezione stabiliti nei programmi europei e dei vincoli territoriali previsti dalla normativa unionale. Il regolamento di gestione, definito d'intesa tra la società INVIMIT SGR S.p.A. e il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei Ministri individua, in particolare, le modalità di adesione allo stesso, le politiche di investimento e le tempistiche di realizzazione degli interventi, nonché le procedura e le modalità di verifica, controllo e rendicontazione degli stessi.

I **commi 4, 5 e 6** regolano le modalità di adesione al fondo da parte delle regioni, delle province autonome e delle Amministrazioni centrali titolari di programmi finanziati con le risorse europee delle politiche di coesione e che prevedono la realizzazione di interventi in materia di politiche abitative pubbliche o di edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili, nonché mediante l'impiego delle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027, assegnate alle regioni e alle province autonome e finalizzate a detti scopi negli Accordi per la coesione sottoscritti ai sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera d), della legge n. 178 del 2020.

In particolare, il **comma 4** riconosce alle regioni e alle province autonome la possibilità di partecipare al fondo mediante la sottoscrizione di quote. A tal fine, gli enti territoriali possono destinare risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione relative al ciclo di programmazione 2021-2027, finalizzate a tale scopo nell'ambito degli Accordi per la coesione sottoscritti con il Governo ai sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera d), della legge n. 178 del 2020, secondo i cronoprogrammi finanziari definiti in coerenza con l'articolo 1, comma 3, del DL n. 124/2023, come modificato dall'articolo 28, comma 1, lettera a), del DL n. 19/2026.

La disposizione stabilisce, poi, che la sottoscrizione delle quote possa avvenire utilizzando risorse destinate alla realizzazione di interventi in materia di politiche abitative pubbliche nell'ambito della politica di coesione europea 2021-2027, secondo quanto previsto dall'intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni e Province autonome nella seduta del 29 dicembre 2025. L'impiego di tali risorse avviene nel rispetto delle disposizioni del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 giugno 2021 e degli ulteriori regolamenti europei applicabili, nonché dei criteri di selezione stabiliti nei programmi e dei vincoli territoriali previsti dalla normativa unionale. Conseguentemente, viene previsto che, ai fini dell'adesione al fondo quale strumento finanziario, le regioni e le province autonome sottoscrivano con il soggetto gestore gli accordi di finanziamento nel rispetto dell'articolo 59 del regolamento (UE) 2021/1060 e, giuste le previsioni di cui al paragrafo 5 del citato articolo 59, all'Allegato X al medesimo regolamento (UE) 2021/1060.

Il **comma 5** prevede la possibilità di partecipazione al fondo da parte delle Amministrazioni centrali titolari di Programmi nazionali della politica di coesione 2021-2027 che, nell'ambito dei rispettivi programmi, abbiano previsto l'allocazione di risorse a favore di priorità riconducibili all'edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili. Anche in tal caso, la partecipazione avviene nel rispetto della normativa unionale applicabile, con

particolare riferimento al regolamento (UE) 2021/1060, nonché in coerenza con le disposizioni programmatiche e attuative dei singoli Programmi. Conseguentemente, viene previsto che, ai fini dell'adesione al fondo quale strumento finanziario, le regioni e le province autonome sottoscrivano con il soggetto gestore gli accordi di finanziamento nel rispetto dell'articolo 59 del regolamento (UE) 2021/1060 e, giuste le previsioni di cui al paragrafo 5 del citato articolo 59, all'Allegato X al medesimo regolamento (UE) 2021/1060.

Il **comma 6** stabilisce che, nel caso di sottoscrizione di quote del fondo, oltreché da parte del Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, anche da parte delle Amministrazioni di cui ai commi 3 e 4, siano istituiti comparti dedicati a ciascun soggetto sottoscrittore. Tale articolazione del fondo consente di assicurare la separazione contabile delle risorse europee e nazionali conferite dai diversi soggetti e di garantire la corretta gestione e rendicontazione delle stesse, in coerenza con le disposizioni della normativa europea in materia di strumenti finanziari.

Il **comma 7** stabilisce che i proventi derivanti dall'alienazione delle quote sottoscritte ai sensi dei commi 1 e 2 sono versati ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato; quelle sottoscritte ai sensi del comma 4 sono destinate alla riduzione anticipata del debito delle Regioni e delle Province autonome e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

Il **comma 8** stabilisce che il Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione renda un'informativa annuale sull'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo in esame, nell'ambito della relazione sugli interventi realizzate nelle aree sottoutilizzate, allegata al Documento di economia e finanza e presentata alle Camere.

ART. 8

(Disposizioni di semplificazione e di coordinamento)

L'articolo introduce, in primo luogo, un pacchetto di misure di semplificazione procedurale e urbanistica indispensabili per garantire la tempestiva attuazione degli interventi previsti dal presente Capo II. L'obiettivo è promuovere, attraverso puntuali e mirate disposizioni procedurali, la realizzazione dei programmi di recupero del patrimonio edilizio di competenza di soggetti attuatori costituiti o partecipati da enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia residenziale e sociale, garantendo la tutela degli interessi pubblici e la certezza del vincolo sociale.

In particolare, il **comma 1** estende agli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia, demolizione e ricostruzione di cui al Capo II del presente decreto, le procedure accelerate già sperimentate con successo nel cosiddetto "Decreto Semplificazioni" (decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120). Nello specifico, il richiamo all'articolo 10, comma 7-ter del decreto-legge n. 76 del 2020 permette di qualificare tali interventi in modo semplificato, riducendo i tempi di istruttoria. Si ricorda, infatti, che il citato articolo 10, comma 7-ter, del decreto-legge n. 76 del 2020 reca una disciplina speciale in materia di semplificazione dei titoli edilizi per la realizzazione o riqualificazione di infrastrutture sociali. Ai sensi di tale disciplina, fermo restando quanto previsto dall'articolo 7 del Testo unico edilizia, si prevede che le opere edilizie finalizzate a realizzare o qualificare edifici esistenti da destinare ad infrastrutture sociali, strutture scolastiche e universitarie, residenze per studenti, strutture e residenze sanitarie o assistenziali, ostelli, strutture sportive di quartiere ed edilizia residenziale sociale comunque denominata, realizzate da pubbliche amministrazioni, da società controllate o partecipate da pubbliche amministrazioni o enti pubblici ovvero da investitori istituzionali (e.g. OICR, SGR, Sim, GEFIA, Sicav):

- sono sempre consentite con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), purché realizzate, sotto controllo pubblico, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia ovvero demolizione e ricostruzione; pertanto, rimangono escluse dall'applicabilità della SCIA le opere che, pur ricomprese nelle tipologie da essa elencate, consistano in nuove costruzioni non inserite in progetti di riqualificazione urbanistica o edilizia;
- possono prevedere un incremento fino al 20% della volumetria o della superficie lorda esistente.

In ragione della portata della semplificazione introdotta, il medesimo articolo 10, comma 7-ter, prevede stringenti limiti oggettivi per la sua applicazione, ovverosia l'intrasferibilità dei diritti edificatori su aree diverse da quelle di intervento e la possibilità di eseguire gli interventi solo sugli edifici che rientrano nelle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), del Testo unico edilizia (*i.e.* residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale), ferme restando, in ogni caso, le disposizioni del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Orbene, la disposizione di cui al comma 1 in esame, in considerazione delle rilevanti ricadute sociali connesse agli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia, demolizione e ricostruzione di cui al presente decreto, estende a questi ultimi la disciplina speciale posta dal citato articolo 10, comma 7-ter.

Rispetto alle semplificazioni procedurali applicabili agli interventi che richiedono la decisione congiunta di più amministrazioni, al **comma 2** si prevede di applicare l'istituto della conferenza semplificata di cui all'articolo 14-bis della legge n. 241 del 1990, con la fissazione di termini ridotti per la conclusione del procedimento. In particolare, si prevede che la conferenza di servizi debba concludersi nel termine di 30 giorni dalla sua convocazione ovvero, per i casi in cui siano presenti amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, della citata legge n. 241 del 1990 (*i.e.* ambientale, paesaggistico-territoriale, beni culturali e salute e pubblica incolumità dei cittadini), nel termine di 40 giorni.

Al riguardo, si evidenzia che i suddetti termini di trenta e quaranta giorni fissati per la conclusione della conferenza di servizi sono perentori e onnicomprensivi, sicché tengono già conto dei termini intermedi eventualmente stabiliti nel corso del procedimento, quali quelli per integrazioni documentali e chiarimenti di cui all'articolo 14-bis, comma 2, lettera b), della legge n. 241 del 1990 e per le determinazioni delle amministrazioni coinvolte, di cui alla lettera c) del medesimo articolo 14-bis, comma 2.

La disposizione specifica che si considera comunque acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi dovrà poi essere adottata nei 5 giorni successivi alla scadenza del termine di 30 o 40 giorni, e la stessa approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste.

Tali semplificazioni appaiono coerenti con i principi di proporzionalità e ragionevolezza, tenuto conto che si tratta di interventi affidati a soggetti attuatori che sono espressione degli enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia residenziale e sociale.

Il **comma 3** prevede la rifunzionalizzazione di edifici non nati per scopi residenziali (*ex uffici, ex caserme, strutture dismesse*). In particolare, si recepisce il principio della semplificazione del mutamento di destinazione d'uso di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, rendendolo attuabile anche per gli interi immobili, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni. Ciò posto, come contrappeso alla semplificazione concessa, viene introdotto un vincolo trentennale di destinazione d'uso. Questo assicura che il beneficio urbanistico non si traduca in una speculazione immobiliare, ma resti asservito alle finalità sociali per un tempo congruo all'ammortamento dell'investimento.

Il **comma 4** precisa che l'approvazione, in attuazione delle disposizioni del presente decreto, di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati, comporta *ex se* la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge, senza, quindi, che sia necessario apposito provvedimento.

Infine, al **comma 5**, si prevede che gli enti territoriali interessati applichino le misure di semplificazione di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci e che le Regioni adeguino la propria legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale al fine di promuovere la realizzazione degli interventi di cui al presente decreto. Le Regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e Bolzano provvederanno all'adeguamento della propria legislazione secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

Al **comma 6**, viene disposta l'abrogazione dell'articolo 1, comma 283, della legge 30 dicembre 2023, n. 213. Al riguardo, si ricorda che il citato articolo 1 della legge n. 213 del 2023, al comma 282, prevede l'adozione, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, di apposite linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale coerenti con le esigenze di recupero e riconversione del patrimonio immobiliare esistente. In tale contesto, il comma 283, oggetto di abrogazione, disciplina l'assegnazione e la revoca delle risorse autorizzate dal successivo comma 284 nonché i criteri di presentazione dei progetti pilota.

Al riguardo, l'abrogazione del citato comma 283, relativo all'utilizzo delle risorse stanziare per il programma sperimentale, tiene conto del fatto che le suddette risorse sono destinate a confluire nella dotazione finanziaria del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione di cui all'articolo 2 del presente decreto.

Analogamente a quanto di seguito rappresentato (comma 7, lettera a), anche in questo caso l'adozione delle linee guida sperimentali di cui all'articolo 1, comma 282, della legge n. 213 del 2023 mantiene una funzione programmatica, quale strumento cui è demandata la definizione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale destinati ad essere, in prospettiva, replicati in occasione di successivi interventi oggetto di specifiche disposizioni.

Al **comma 7, lettera a)**, si dispone la soppressione del secondo e del terzo periodo dell'articolo 1, comma 403, della legge 30 dicembre 2024, n. 207. Al riguardo, si ricorda che il citato articolo 1, comma 403, reca al primo periodo l'autorizzazione di spesa per il finanziamento delle iniziative del Piano Casa Italia di cui al precedente comma 402, mentre al secondo e al terzo periodo demanda ad un apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, la definizione della disciplina relativa al riparto delle risorse autorizzate e alle procedure di monitoraggio e di eventuale revoca di dette risorse.

Pertanto, la disposizione in esame è intesa a espungere la previsione relativa all'adozione del decreto di definizione della disciplina di riparto e revoca delle risorse autorizzate per l'attuazione del Piano Casa Italia, in considerazione del fatto che la relativa autorizzazione di spesa, collocata al primo periodo del citato articolo 1, comma 403, della legge n. 207 del 2024, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del decreto in esame, è destinata all'attuazione Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale, in relazione al quale il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è autorizzato a stipulare apposita convenzione con Invitalia.

Al **comma 7, lettera b)**, viene conseguentemente abrogato l'articolo 1, comma 403-bis, della medesima legge n. 207 del 2024, concernente i criteri di individuazione delle iniziative da finanziare nell'ambito del Piano casa Italia di cui al precedente comma 402. L'individuazione delle iniziative da finanziare è infatti oggetto di nuova regolamentazione nell'ambito del nuovo Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale.

Si chiarisce che, in conseguenza della novella apportata all'articolo 1, comma 403 e dell'abrogazione del comma 403-bis, il Piano casa Italia di cui al precedente comma 402 mantiene una funzione programmatica, quale strumento cui è demandata la puntuale definizione delle strategie di medio e lungo termine per la complessiva riorganizzazione dell'offerta abitativa, in sinergia con gli enti territoriali, al fine di fornire risposte ai nuovi fabbisogni abitativi emergenti dal contesto sociale, integrare i programmi di edilizia residenziale e sociale, dare nuovo impulso alle iniziative di settore, individuare modelli innovativi di *governance* e di finanziamento dei progetti.

Al **comma 8**, si interviene sull'articolo 1, comma 782, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, il quale ha previsto, tra l'altro, la possibilità di utilizzare le risorse per l'attuazione del piano sociale per il clima di cui al regolamento (UE) 2023/955 anche per le iniziative connesse alla sperimentazione di modelli abitativi innovativi e all'attuazione del Piano casa Italia. Al riguardo, tenuto conto della razionalizzazione degli strumenti volti all'ampliamento dell'offerta abitativa operata dal presente decreto, tale previsione si ritiene non più necessaria e, pertanto, viene soppressa.

Infine, al **comma 9** si prevede che i progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale oggetto degli interventi disciplinati dal presente decreto-legge devono soddisfare almeno i requisiti dimensionali indicati all'articolo 24, comma 5-bis, del testo unico edilizio di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*i.e.* locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri; alloggi monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone).

Al riguardo, si ricorda che il decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, concernente la “*Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea*”, all'articolo 1, comma 5, configura l'attività di gestione di alloggi sociali quale servizio di interesse economico generale (SIEG) ai sensi dell'articolo 106 TFUE. Pertanto, gli aiuti di Stato concessi, sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, alle imprese incaricate della gestione di alloggi sociali, sono considerati compatibili con il mercato comune ed esentati dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato di cui all'articolo 108, paragrafo 3, del TFUE.

L'articolo 2, comma 7, del menzionato decreto ministeriale, nel definire le caratteristiche e i requisiti del SIEG in argomento, ha previsto che, nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione, si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina.

Peraltro, tale ultima previsione, in conseguenza della normativa sopravvenuta, ha assunto una rilevanza ulteriore rispetto a quella originaria, limitata alla sola materia degli aiuti di stato. Invero, l'articolo 2, comma 1, lettera q), del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 112, ai fini dell'acquisizione da parte del soggetto privato della qualifica di impresa sociale, ha definito l'attività di interesse generale avente ad oggetto l'“alloggio sociale” mediante rinvio al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008.

Tanto premesso, tenuto conto del fatto che le legislazioni regionali sopravvenute rispetto al decreto ministeriale 22 aprile 2008 si limitano, in generale, a prevedere che il requisito dell'adeguatezza dell'alloggio sociale deve essere valutato in relazione alle “esigenze del nucleo familiare”, senza che a tal fine rilevi il numero di vani, la disposizione in esame, al fine di superare le possibili antinomie tra la normativa di livello statale e quella di livello regionale, nonché al fine di agevolare la realizzazione dei progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale oggetto del presente decreto, prevede che gli alloggi sociali devono soddisfare almeno i requisiti dimensionali – in termini di altezza e superficie – propri dei cd. micro-appartamenti. Nell'ambito degli interventi ricadenti nel perimetro del presente decreto, pertanto, le caratteristiche dell'alloggio sociale sono ridefinite in modo tale da porre maggiore attenzione alle dimensioni dell'alloggio, piuttosto che alla distribuzione interna degli spazi.

ART. 9

(Programmi infrastrutturali di edilizia integrata)

L'articolo 9 disciplina i programmi infrastrutturali di edilizia integrata.

In particolare, al **comma 1**, si prevede si prevede la realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata anche su aree urbane diverse, con l'attrazione prevalente di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente, al fine di assicurare un'offerta abitativa coerente con le disponibilità dei soggetti che, pur non rientrando nei programmi di edilizia residenziale pubblica, non riescono comunque ad accedere al libero mercato abitativo in locazione o in acquisto per il conseguimento della prima casa (a causa delle condizioni economiche e patrimoniali).

Nel dettaglio, si prevede che tali programmi si articolino nell'intero periodo di realizzazione del programma di investimento complessivo e siano volti a consentire l'accesso a un'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili.

Al **comma 2**, si estende l'accesso ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata anche agli studenti universitari fuori sede e ai lavoratori del settore privato che abbiano necessità di trasferirsi in un'altra località rispetto a quella di abitazione principale (con oneri a carico del datore di lavoro), ivi inclusi i lavoratori stagionali.

Si fa salva la disciplina di cui all'articolo 1-bis della legge 14 novembre 2000, n. 338, in materia di nuovo housing universitario ai fini del perseguimento delle finalità indicate dal PNRR [*disciplina volta all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore*].

Al **comma 3** si prevede che i programmi infrastrutturali di edilizia rispettino le seguenti condizioni:

- a. siano strutturati unitariamente mediante l'integrazione funzionale, finalizzata al conseguimento dell'equilibrio e della sostenibilità economica dell'investimento complessivo, di specifici interventi volti alla realizzazione congiunta nello stesso contesto territoriale di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale non convenzionata, alla luce di criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo secondo quanto previsto ai sensi del comma 4, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali;
- b. gli interventi di edilizia convenzionata siano finalizzati alla locazione o vendita, rispettivamente a canone o a prezzo calmierati, di unità abitative destinate ad abitazione principale, residenze per studenti universitari fuori sede o alloggi per lavoratori del settore privato, ai sensi del comma 2, in favore di soggetti in possesso di cittadinanza italiana o di altro Stato UE, ovvero di permesso di soggiorno che consenta l'attività lavorativa;
- c. gli interventi di edilizia residenziale non convenzionata siano finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale destinata alla locazione o alla vendita a condizioni di mercato;
- d. l'investimento occorrente per la realizzazione dei programmi infrastrutturali di cui all'articolo in esame sia destinato agli interventi di edilizia convenzionata di cui alla lettera b) in misura non inferiore al 70% dell'importo dell'investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale. Si specifica, al riguardo, che l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento debba essere garantito nel rispetto di tale misura minima con riferimento al programma di investimento complessivo e per ogni intervento previsto in ciascun ambito territoriale durante l'arco di tempo di attuazione del progetto integrato;
- e. il prezzo e il canone calmierati di cui alla lett. b) siano determinati in apposito atto convenzionale con il Comune interessato, anche in maniera differenziata per le diverse categorie di destinazione degli alloggi previste ai sensi del presente articolo e delle diverse zone territoriali interessate e debba in ogni caso garantire una riduzione di almeno il 33 % rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona. A tal fine, si prevede che:
 1. si faccia riferimento ai valori desunti dall'applicazione dei parametri correnti resi disponibili dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la stessa zona territoriale omogenea;
 2. ove i valori di cui al n. 1) non corrispondano ai valori effettivi di mercato in vendita e locazione desunti da atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi per ciascuna zona territoriale omogenea, avuto riguardo alle diverse tipologie di contratti nonché alle specifiche tipologie immobiliari e rispettivo stato di conservazione, i valori di riferimento siano determinati in sede di convenzione con il Comune interessato applicando la riduzione non inferiore al 33 % sui valori effettivi di mercato così oggettivamente documentati. Si chiarisce che, a tal fine, quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione si fa riferimento a quello specificato come prevalente;

3. si proceda ai sensi del n. 2) anche in caso di mancanza o insufficienza dei dati dell'Osservatorio di cui al n. 1) con riguardo alla specifica destinazione funzionale o tipologia di contratto oggetto della convenzione con il Comune.
- f. le unità immobiliari di cui alla lett. b) (interventi di edilizia convenzionata) siano destinate alla cessione in proprietà o alla locazione, rispettivamente a prezzo o canone calmierati, esclusivamente in favore dei soggetti ivi indicati per i quali risultino i seguenti requisiti:
1. condizione economica e patrimoniale attestata dal relativo ISEE superiore ai limiti vigenti per l'accesso a programmi di edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata;
 2. gli oneri su base annua connessi all'acquisto in proprietà o alla locazione a prezzo o canone in base ai correnti valori di mercato, anche in maniera differenziata per le diverse tipologie previste ai sensi del presente articolo e delle diverse realtà territoriali interessate, come definiti ai sensi della lett. e), risultano eccedenti il 30% del reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente;
 3. il reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente su base annua non sia superiore a cinque volte l'importo degli oneri su base annua di cui al n. 2;
- g. in caso di accertamento dell'assenza dei requisiti soggettivi prescritti ai sensi della lett. f) al momento della stipula, il contratto di compravendita o locazione eventualmente stipulato sia nullo. Si prevede, inoltre, che fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato, in caso di superamento dei requisiti della condizione economica e patrimoniale successivamente alla stipula del contratto di locazione [*per 2 anni consecutivi*], sia consentito alle parti optare per la risoluzione del contratto o la conversione del canone ai valori correnti di mercato. Tale facoltà può essere esercitata entro 6 mesi dalla comunicazione da parte del conduttore della variazione dei requisiti economici e patrimoniali, ovvero da parte dell'amministrazione comunale [*anche in esito allo scambio informativo con l'amministrazione finanziaria di cui alla lett. i), n.2*]. In mancanza, il contratto è risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.;
- h. nell'atto convenzionale di cui alla lett. e) siano definite modalità di applicazione, anche prevedendone l'espresso recepimento nei contratti di locazione, delle seguenti previsioni:
1. specifico obbligo in capo al conduttore di comunicazione tempestiva al locatore e all'amministrazione comunale, delle eventuali variazioni dei requisiti economici e patrimoniali di cui alla lett. f), con la previsione espressa della risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di inadempimento di tale obbligo da parte del conduttore;
 2. nei casi di omissione dell'obbligo di cui al n. 1) ovvero di mancata conversione del canone di locazione ai valori correnti di mercato nei termini di cui alla lett. g), ferma la risoluzione di diritto del contratto, previsione dell'obbligo per il conduttore di versare in favore del Comune interessato, con vincolo di destinazione esclusivo al potenziamento delle politiche abitative, la differenza tra l'importo del canone ai valori correnti di mercato e il canone calmierato applicato per tutto il periodo oggetto di contestazione, oltre le spese di accertamento e gli interessi al tasso legale. Si stabilisce, inoltre, che nei contratti di locazione sia chiaramente evidenziato che alla riscossione dei predetti importi si provvede a mezzo ruolo e si applicano l'art. 48 bis del decreto del Presidente della Repubblica 29.9.1973, n. 602 e l'art. 144 del decreto legislativo 24.3.2025, n. 33 in materia di pagamenti delle pubbliche amministrazioni, [*ai sensi delle richiamate disposizioni si prevede, fra l'altro, che le amministrazioni pubbliche, prima di effettuare, a qualunque titolo, il pagamento di un importo superiore a 5.000 euro, verificano, anche in via telematica, se il beneficiario è inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari almeno a tale importo e, in caso affermativo, non procedono al pagamento e segnalano la circostanza all'agente della riscossione competente per territorio, ai fini dell'esercizio dell'attività di riscossione delle somme iscritte a ruolo*].

3. termini e modalità per assicurare la comunicazione costante e tempestiva ai fini del rispetto dell'obbligo di cui al n. 1), nonché il monitoraggio e controllo da parte dell'amministrazione comunale sul rispetto dell'obbligo di comunicazione del conduttore di cui al n. 1), a fini di dissuasione dall'inadempimento;
- i. con l'atto convenzionale di cui alla lett. e), sulla base di linee guida approvate dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani, siano definite modalità omogenee per:
 1. la documentazione del possesso dei requisiti di cui alla lett. f);
 2. il monitoraggio e il controllo da parte dell'amministrazione comunale interessata, senza nuovi o maggiori oneri a carico delle finanze dell'ente territoriale, sulla destinazione effettiva delle unità residenziali realizzate ai sensi della lett. b) esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui alla lett. f), nonché sulle fattispecie di cui alla lett. g), nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei dati personali. Si prevede, al riguardo, che con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto in esame, sono definite le modalità tecniche per la trasmissione all'amministrazione finanziaria dei contratti registrati di compravendita, mutuo fondiario, locazione delle unità residenziali di cui alla lett. b). L'amministrazione finanziaria provvede, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, ai controlli di competenza avvalendosi dei poteri e delle facoltà consentite dalla normativa vigente e con la formazione di apposite liste selettive. Con lo stesso provvedimento sono stabilite altresì le modalità tecniche per la comunicazione ai Comuni interessati degli esiti delle attività di controllo anche ai fini del rispetto dei requisiti di cui alle lett. f) e g) e per l'applicazione delle relative disposizioni;
 3. soddisfare le esigenze abitative di lavoratori stagionali anche attraverso la possibilità che unità abitative realizzate ai sensi del comma 3, lett. b) siano destinate a più finalità nell'ambito di quelle previste ai sensi del comma 2, primo periodo, in caso di utilizzo per ciascuna destinazione per una durata inferiore ai 12 mesi continuativi nell'arco di un anno;
 4. assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici a servizio degli insediamenti oggetto degli interventi di cui al comma 3, lett. b), con particolare riferimento alla presenza di esercizi commerciali di vicinato, nel rispetto delle esigenze delle realtà territoriali interessate e sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative;
1. fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato di cui al comma 5, le unità residenziali vendute a prezzo calmierato ai sensi della lett. b) possano essere ulteriormente rivendute a un prezzo di vendita non superiore a quello stabilito ai sensi della lett. e oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392); per lo stesso periodo, per i contratti di compravendita o locazione di cui alla lett. b), non sia consentita la cessione del contratto, la locazione a terzi, anche parziale, o altro atto dispositivo volto a costituire o trasferire a terzi diritti in contrasto con la destinazione esclusiva dell'unità residenziale alle finalità di cui alla lett. b), tenuto conto di quanto previsto ai sensi della lettera i), n. 3.

I commi successivi riguardano:

- la specificazione dell'attuazione prioritaria dei programmi infrastrutturali di edilizia integrata attraverso programmi di rigenerazione urbana, riuso di aree già urbanizzate o degradate, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ovvero, per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura e nel turismo, ivi inclusi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 5 della legge n. 287 del 1991 e il settore termale, e ristrutturazione di immobili esistenti in zone agricole, allo scopo di limitare il consumo di suolo, preservando la tutela ambientale e dell'ecosistema, la salvaguardia del paesaggio, la prevenzione di rischi naturali e la sicurezza del territorio (**comma 4**);

- la disciplina degli obblighi di mantenimento della destinazione d'uso residenziale e sociale per gli interventi di edilizia convenzionata e degli impegni del soggetto attuatore in relazione al prezzo di vendita e al canone di locazione per gli interventi di cui al co. 3, lett. b) (**comma 5**);
- prima del completamento dell'intervento, ferma la misura minima di interventi di edilizia convenzionata, la facoltà di proposizione di un'articolazione funzionale diversa rispetto a quella di cui al comma 3, previa sottoscrizione di apposizione convenzione urbanistica con il Comune competente, che preveda anche la realizzazione di adeguate attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (**comma 6**).

Il **comma 7** prevede, per la realizzazione di interventi di edilizia integrata mediante specifici grandi programmi di investimento sul territorio italiano e nel caso in cui sia presente anche la componente di investimento diretto estero in misura non inferiore ad almeno un miliardo di euro, la facoltà di ricorrere alla disciplina di cui all'art. 13 del decreto-legge n. 104 del 2023 in materia di realizzazione di programmi di investimento di interesse strategico nazionale durante l'intero arco temporale di realizzazione degli interventi infrastrutturali nei quali è articolato il programma.

Il **comma 8** prevede, con riferimento all'ipotesi di cui al comma 7, che con DPCM [previa delibera del Consiglio dei Ministri, d'intesa con il Presidente della regione territorialmente interessata], si provveda a dichiarare il preminente interesse strategico nazionale e alla nomina di un Commissario straordinario ai sensi dell'articolo 13, comma 3 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, con i poteri previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 del medesimo articolo, al fine di assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari per la tempestiva ed efficace realizzazione del programma di investimento individuato e dichiarato di preminente interesse strategico nazionale.

Si prevede, inoltre, che con la medesima procedura si disponga anche la revoca dello stesso, in conseguenza di gravi inadempienze occorse nello svolgimento delle funzioni commissariali.

Il Commissario può avvalersi di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con il medesimo DPCM di nomina, operante sino alla data di cessazione dell'incarico commissariale e composta fino a un massimo di dieci unità di personale non dirigenziale delle amministrazioni pubbliche, con oneri a carico delle amministrazioni di appartenenza.

Si stabilisce, altresì, che il Commissario possa avvalersi fino a un massimo di cinque esperti, cui è riconosciuto un compenso massimo di euro 80.000 al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo in carico.

Si stabilisce che con il medesimo decreto di nomina del Commissario venga altresì stabilito il relativo compenso (anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, ma in ogni caso nel limite massimo previsto dall'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 per qualunque emolumento posto a carico delle finanze pubbliche).

Ancora, si prevede che il Commissario possa avvalersi su base convenzionale, ai sensi dell'art. 15 della legge 7.8.1990, n. 241, delle competenti strutture delle amministrazioni territoriali interessate, sulla base di apposita intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni italiani e la Conferenza delle regioni e delle province autonome.

Si individuano poi gli oneri derivanti dal comma in esame e la relativa copertura.

Infine, il **comma 9** rinvia a un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottarsi su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997, per la disciplina attuativa - senza in ogni caso precludere, nelle more, la possibilità di avviare l'applicazione della disciplina di cui ai commi 7 e 8 - relativamente all'individuazione dei criteri soggettivi per l'accesso ai programmi infrastrutturali di cui al comma 3, lett. b), nonché per le ulteriori misure di attuazione dell'articolo in esame.

ART. 10**(Disposizioni procedurali)**

L'articolo 10 contiene le disposizioni procedurali riguardanti la realizzazione delle unità immobiliari di cui all'articolo 9, comma 3, lett. b), cioè degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata destinati specificamente alla locazione o vendita a prezzo calmierato (in misura non inferiore al 70% del programma infrastrutturale complessivo di edilizia integrata), realizzati ai sensi del medesimo articolo 9, commi 7 e 8.

In particolare, al **comma 1** si prevede che:

a) quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici, si applichi la disciplina di cui all'articolo 8, comma 2 del presente decreto [ai sensi del quale si prevede che si convoca sempre la conferenza dei servizi semplificata di cui all'articolo 14-bis, con la riduzione del termine complessivo di conclusione della predetta conferenza ridotto a 30 giorni ovvero a 40 giorni nei casi in cui sia coinvolta un'amministrazione posta a tutela degli interessi sensibili di cui all'articolo 14-quinquies, della legge n. 241 del 1990 e l'acquisizione dell'assenso senza condizioni nel caso di silenzio ovvero di dissenso immotivato da parte delle amministrazioni partecipanti], nonché quella di cui all'articolo 3, comma 4, lettera a) del provvedimento in esame [ai sensi del quale si prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 14-quinquies, della legge n. 241 del 1990 per il caso di determinazione positiva della conferenza, in caso di dissenso proveniente da un'amministrazione pubblica, idoneo a precludere la realizzazione di un intervento, il Commissario Straordinario propone al Presidente del Consiglio dei ministri di sottoporre la questione all'esame del Consiglio dei ministri per le conseguenti determinazioni, ove un meccanismo di superamento del dissenso non sia già previsto dalle vigenti disposizioni];

b) trovi applicazione la disciplina in materia di semplificazioni in tema di cambi di destinazione d'uso degli immobili da destinare a residenze universitarie (di cui all'articolo 1-*quater* della legge 14 novembre 2000, n. 338, con esclusione dei commi 2, 3, 6 e 8), anche per interventi diversi rispetto alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti;

c) la superficie direttamente interessata dall'intervento di edilizia residenziale convenzionata non concorre al conteggio della superficie lorda dell'intervento;

d) è consentito l'avvio o la prosecuzione in parallelo degli interventi edilizi rispetto alle attività di bonifica di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, i cui costi, con decisione del Comune interessato o in via convenzionale tra il Comune e il soggetto attuatore, possono essere portati a scomputo dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, ove compatibile con la messa in sicurezza del sito e nel rispetto delle condizioni di tutela della salute dei lavoratori, nei limiti delle risorse disponibili nel bilancio del Comune e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. In tale caso, la presentazione del titolo edilizio relativo agli interventi edilizi deve essere accompagnata da specifica relazione tecnica avente ad oggetto la risoluzione delle eventuali interferenze e il coordinamento delle attività edilizie con quelle di bonifica;

e) gli onorari notarili relativi a tutti gli atti stipulati in relazione agli interventi di cui all'art. 9, comma 3, lett. b) siano ridotti alla metà.

Al **comma 2** si prevede il Commissario di cui all'articolo 9, comma 8, attesti la attuabilità degli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lett. b) compresi nel programma di investimento riconosciuto di rilevante interesse strategico nazionale nei termini dell'apposito cronoprogramma presentato dal soggetto proponente e provvede ad adottare tutte le misure necessarie per garantire l'attuazione degli stessi interventi nel rispetto dei tempi previsti nel medesimo cronoprogramma, ferme le esigenze di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, dell'ambiente, del paesaggio e dei beni di rilevante interesse storico, culturale e artistico, di sicurezza statica dell'intervento, delle opere realizzate e da realizzare nonché delle aree interessate. A tal fine, si prevede che, ove occorrente, possa provvedere anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ovvero in assenza di pianificazione urbanistica, secondo le previsioni di cui all'art. 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, convertito, con modificazioni, con legge 9 ottobre 2023, n. 136 [ossia la

procedura semplificata per la realizzazione di programmi di investimento di interesse strategico nazionale], comunque senza utilizzo di aree precedentemente destinate ad utilizzazione diversa da quella edificatoria.

Al **comma 3**, si prevede che, per interventi di dimensione pari o superiore a 100 unità abitative ricompresi in grandi progetti di investimento per i quali sia stato dichiarato il preminente interesse strategico nazionale ai sensi dell'articolo 9, comma 8, in ogni caso il Commissario all'uopo nominato provvede quanto alla valutazione dell'impatto urbanistico, avuto riguardo a mobilità, servizi sociosanitari, scuole, asili, sottoservizi; per le determinazioni riguardanti i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, anche ai sensi del decreto ministeriale del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; nonché per le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Al **comma 4**, infine, si prevede che, nel caso in cui il Commissario, nell'esercizio delle funzioni di monitoraggio e controllo sul rispetto del programma di investimento e delle relative fasi di attuazione ai sensi dell'articolo 9, comma 8, accerti il mancato rispetto del cronoprogramma degli interventi di cui al comma 2 per fatto imputabile al soggetto attuatore, cessa di applicarsi la disciplina di cui al Capo II del provvedimento in esame.

ART. 11

(Ulteriori disposizioni in materia di edilizia integrata)

L'articolo in esame reca ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale.

In particolare, il **comma 1** rinvia, ove non diversamente disposto, a un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997, l'adozione delle disposizioni occorrenti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al Capo II e per l'attuazione del decreto in esame nel rispetto dei criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione di aree urbane degradate, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali.

Il **comma 2** prevede che, nelle more della conclusione del processo di dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale dell'Istituto nazionale di previdenza sociale e della sua piena valorizzazione, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge n. 95 del 2012, l'Istituto può destinare i beni immobili di sua proprietà diversi da quelli strumentali allo svolgimento delle proprie attività istituzionali anche alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo nell'ambito di specifici progetti di valorizzazione o finalizzati a dare concreta risposta all'emergenza abitativa inquadrati negli interventi di cui al Capo II del presente decreto-legge.

Al **comma 3** si prevede che le operazioni di conferimento o apporto di immobili non adibiti a finalità istituzionali da parte degli enti territoriali in iniziative corrispondenti agli interventi di cui al Capo III del decreto-legge in esame avvengono in ogni caso con le modalità e le procedure di cui:

- all'**articolo 34 del d.lgs. n. 267 del 2000** [che prevede la conclusione di accordi di programma per la definizione e attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti];
- all'**articolo 3, commi 18 e 19 del d.l. n. 351 del 2001** [che prevedono come, in caso di trasferimento di beni del patrimonio immobiliare pubblico a società aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici, lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale

nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale (comma 18) e che le predette società, per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale. Ancora, si prevede che gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari in questione sono ridotti alla metà e che la stessa riduzione si applichi agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi. In caso di cessione agli affittuari o ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento (comma 19);

- *all'articolo 58 del decreto-legge n. 112 del 2008 [che disciplina le modalità di ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali];*
- *all'articolo 33, commi 4 e 5 del decreto-legge n. 98 del 2011 [i quali prevedono che la destinazione funzionale dei beni oggetto di conferimento o trasferimento ai fondi comuni di investimento immobiliare possa essere conseguita mediante il procedimento riguardante gli accordi di programma di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e che per gli immobili sottoposti alle norme di tutela di cui Codice dei beni culturali e del paesaggio, si applicano gli articoli in materia di verifica dell'interesse culturale e di valorizzazione dei beni culturali (di cui agli articoli 12 e 112 del Codice dei beni culturali e del paesaggio), nonché l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 che prevede come, nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, lo Stato provvede, entro un anno dalla data di presentazione della domanda di trasferimento, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione].*

Il **comma 4** integra il contenuto del decreto attuativo previsto dall'art. 14, comma 3, del decreto-legge n. 98 del 2011 in materia di investimenti delle risorse finanziarie degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie privatizzati, prevedendo che il citato decreto attuativo rechi disposizioni per la promozione degli investimenti e la semplificazione del quadro regolatorio connesso, quanto alla partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509 e al decreto legislativo 10 febbraio 1996, n. 103 in interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, anche mediante apporto di beni immobili, nel rispetto della normativa vigente in materia di investimenti immobiliari degli enti di previdenza e assistenza sociale.

ART. 12

(Entrata in vigore)

L'articolo 12 prevede che il decreto-legge entri in vigore il giorno successivo a quella della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

RELAZIONE TECNICA

(Articolo 17, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196)

ART. 1

(Finalità e oggetto)

L'articolo 1 definisce le finalità e l'ambito di intervento di un piano straordinario volto a incrementare l'offerta di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS). La norma punta sul recupero e la riconversione del patrimonio immobiliare pubblico esistente (inutilizzato o non redditizio) e sulla promozione di modelli innovativi di coabitazione (cohousing) per categorie fragili (giovani, studenti, separati, anziani), minimizzando il consumo di suolo attraverso la rigenerazione urbana.

ART. 2

(Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale)

L'articolo istituisce un "Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale". A tal fine, è autorizzata la spesa complessiva di **970 milioni di euro dal 2026 al 2030**, da destinare all'erogazione di contributi per il ripristino di alloggi inagibili e il recupero di immobili sociali, in ragione di 116 milioni di euro per l'anno 2026, 216 milioni di euro per l'anno 2027, 228 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030.

Il **comma 1** definisce la finalità della norma, individuando l'ambito oggettivo di intervento nel ripristino degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e nel recupero degli immobili destinati all'edilizia sociale.

Il **comma 2** declina l'architettura della *governance* del programma straordinario. Al fine di garantire la rapida messa a terra degli investimenti, il legislatore autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti a stipulare un'apposita convenzione con l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (Invitalia), che assume il ruolo di soggetto gestore. È espressamente previsto il coinvolgimento del Ministero dell'economia e delle finanze per i profili economico-finanziari. La disposizione specifica che il programma sarà alimentato da risorse pubbliche erogate sotto forma di contributi a favore degli enti costituiti o partecipati da enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia pubblica e aventi come scopo l'acquisizione, costruzione, gestione, cessione di beni destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominati.

Il **comma 3** disciplina il contenuto della convenzione tra Ministero e Invitalia per l'attuazione del programma e per l'assegnazione delle risorse disponibili, che sono accreditate, in coerenza con il cronoprogramma procedurale e finanziario, su un apposito conto corrente infruttifero intestato ad Invitalia, aperto presso la Tesoreria dello Stato. In particolare, spetta alla convenzione disciplinare i criteri e le modalità di selezione dei progetti presentati dai soggetti attuatori, che saranno selezionati mediante uno o più avvisi pubblici. Gli interventi di edilizia sociale, in particolare, dovranno essere predisposti nel rispetto dei seguenti criteri:

a) quanto alle finalità, tali interventi dovranno essere rivolti a soddisfare i fabbisogni individuati come prioritari dall'articolo 1, comma 2, del decreto-legge in esame (fabbisogni abitativi di giovani, studenti universitari, lavoratori fuori sede, giovani coppie e genitori separati nonché sperimentazione di modelli innovativi di coabitazione, come il *senior cohousing* e il *cohousing* intergenerazionale) attraverso una riduzione del canone calmierato applicabile a livello territoriale, quantificata nell'offerta presentata dal soggetto attuatore;

b) quanto alle modalità di realizzazione degli interventi, si intende evitare il consumo di nuovo suolo attraverso il recupero e la riconversione di immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate che, in considerazione delle relative



caratteristiche edilizie ed urbanistiche, delle condizioni manutentive e degli attuali utilizzi possono essere destinati a finalità di edilizia sociale;

c) quanto all'impatto degli interventi di cui alla lettera b) sul territorio, i progetti di edilizia sociale dovranno essere inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati.

In relazione alle modalità di calcolo della remunerazione spettante al soggetto gestore per gli oneri connessi all'attuazione della convenzione di cui al comma 2, si precisa che la misura massima del 2 per cento prevista dal comma 3 in esame deve intendersi applicata alle risorse che annualmente affluiscono al conto corrente di tesoreria. Più specificamente, al fine di garantire la neutralità finanziaria rispetto alle giacenze medie e di evitare fenomeni di duplicazione contabile, la base di calcolo della remunerazione è individuata nell'ammontare delle quote finanziarie progressivamente accreditate sul suddetto conto in ciascun esercizio finanziario.

Il **comma 4** autorizza la spesa secondo il profilo temporale sopra richiamato. Ai relativi oneri si provvede mediante la riduzione di specifiche autorizzazioni di spesa.

In particolare:

- a) la quota di 870 milioni di euro, ripartita nel quinquennio 2026-2030 come indicato nella sottostante tabella, è reperita mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 403, della legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Fondo Piano Casa), la cui finalità è coerente con il presente programma straordinario.
- b) la quota di 100 milioni di euro (di cui 50 milioni nel 2027 e 50 nel 2028) è reperita mediante riduzione dell'articolo 1, comma 284, della legge 30 dicembre 2023 n. 213, originariamente destinata alla sperimentazione di modelli innovativi di edilizia sociale.

Annualità	Quota ex L. 207/2024 (Art. 1, c. 403)	Quota ex L. 213/2023 (Art. 1, c. 284)	TOTALE Risorse Strumento
2026	€ 116.000.000	-	€ 116.000.000
2027	€ 166.000.000	€ 50.000.000	€ 216.000.000
2028	€ 178.000.000	€ 50.000.000	€ 228.000.000
2029	€ 180.000.000	-	€ 180.000.000
2030	€ 230.000.000	-	€ 230.000.000
TOTALE	€ 870.000.000	€ 100.000.000	€ 970.000.000

Il **comma 5** introduce un ulteriore strumento di alimentazione del programma in esame, di derivazione europea. In particolare, si destina al fondo il 50 per cento delle risorse del Fondo sociale per il clima (Regolamento UE 2023/955) preordinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente ERP.

Sotto il profilo finanziario, la disposizione si configura come una finalizzazione di flussi finanziari di matrice europea. L'utilizzo delle risorse del Fondo sociale per il clima avverrà nel rigoroso rispetto delle condizionalità e delle procedure di rendicontazione previste dal Regolamento (UE) 2023/955.

Il **comma 6** prevede la facoltà di incrementare ulteriormente le risorse attraverso il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di assegnazione dei contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana previsto dall'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge 27 dicembre 2019 n. 160, attingendo alle risorse iscritte nel pertinente capitolo n. 7271 dello stato di previsione del Ministero dell'interno in attuazione del comma 42, della citata legge n. 160 del 2019, destinate ai comuni per investimenti in progetti di rigenerazione



urbana per la riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale e per il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale nel limite di 500 milioni di euro annui per il periodo 2027-2030 e 700 milioni di euro annui per il periodo 2031-2034. Le risorse del fondo destinate al programma di cui al presente articolo, individuate con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui sopra, saranno assegnate, in deroga a quanto previsto dal secondo periodo del citato comma 43 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, mediante avvisi di Invitalia S.p.a. riservati ai comuni. I criteri di selezione dei progetti saranno individuati nel medesimo provvedimento attuativo.

Il **comma 7** definisce il quadro giuridico applicabile alle procedure di affidamento e realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 3. Il primo periodo del comma stabilisce, in linea con i principi di trasparenza, concorrenza e legalità, che agli interventi realizzati dai soggetti attuatori si applica integralmente il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (nuovo Codice dei contratti pubblici). Il secondo periodo precisa che a tali procedure possono partecipare anche i soggetti che propongono i programmi di edilizia integrata (disciplinati al Capo III), limitatamente alla quota di edilizia convenzionata di cui all'articolo 9, comma 3, lettera b).

ART. 3

(Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi)

Il **comma 1**, al fine di garantire la tempestiva attuazione degli interventi previsti, dispone la nomina, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di un apposito Commissario straordinario, che resta in carica fino al 31 dicembre 2027 e può nominare un sub-commissario, con durata massima non superiore a quella del Commissario straordinario.

Si prevede che con il medesimo decreto sia stabilito il compenso del Commissario e dell'eventuale sub-commissario nominato, anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e comunque nel limite massimo di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 per il Commissario e per il sub-commissario in misura non superiore al sessanta per cento del compenso del Commissario.

La quantificazione tiene conto dei predetti elementi:

Compenso	2026	2027
Commissario	241.250	413.571
Sub Commissario	144.750	248.143
Totale	386.000	661.714

L'onere per l'anno 2026 è stato quantificato su 7 mesi tenuto conto dei tempi necessari per l'entrata in vigore del provvedimento.

Con il medesimo decreto sono altresì individuate le funzioni di indirizzo, semplificazione e coordinamento attribuite al Commissario straordinario rispetto agli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale di cui all'articolo 2.



Agli oneri pari a 386.000 euro per l'anno 2026 e a 661.714 euro per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per gli anni 2026 e 2027, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che presenta le relative disponibilità.

Al **comma 2**, sono specificati i poteri attribuiti al Commissario per l'esercizio dei propri compiti. In particolare, si precisa che il Commissario può operare a mezzo di ordinanza, in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Inoltre, si prevede che le ordinanze adottate dal Commissario siano immediatamente efficaci e sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale.

Al **comma 3**, sono dettagliati i compiti attribuiti al Commissario straordinario di cui trattasi.

Al riguardo, si prevede che il Commissario straordinario debba avviare, entro 30 giorni dal decreto di nomina, in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. Sulla base delle informazioni acquisite, si prevede che il Commissario straordinario provveda a definire: (i) l'elenco degli immobili su cui possono essere presentate iniziative di edilizia sociale; (ii) uno o più schemi-tipo di convenzione volti a disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori, che prevedano, tra l'altro, la costituzione di diritti di superficie o di altri diritti reali di godimento di durata proporzionata al piano di ammortamento degli investimenti e, comunque, di durata non inferiore a venticinque anni. Nell'ambito di tale ricognizione, dovrà essere altresì acquisito l'elenco degli immobili inseriti nel programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, di cui all'articolo 28-*quinquies*, comma 2 del decreto-legge 22 giugno 2023, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 agosto 2023, n.112.

Al riguardo, si precisa che le attività di ricognizione previste dalla disposizione in commento non comportano nuovi o maggiori oneri per le amministrazioni interessate.

Invero, si evidenzia che la procedura di segnalazione degli immobili da parte delle amministrazioni competenti (Stato, regioni, enti locali, enti pubblici) si basa sull'estrazione di dati già in possesso dei rispettivi uffici tecnici e patrimoniali. Non è richiesta, pertanto, l'esecuzione di nuovi rilievi tecnici, perizie giurate o sopralluoghi straordinari, ma la mera trasmissione di informazioni già censite nei rispettivi inventari o nei sistemi gestionali del patrimonio.

La collaborazione tra il Commissario straordinario e le amministrazioni interessate rientra nei doveri di cooperazione istituzionale e le attività di segnalazione e ricognizione vengono svolte dal personale già in servizio presso le medesime amministrazioni nell'ambito delle ordinarie mansioni d'ufficio.

La ricognizione è, peraltro, limitata esclusivamente agli immobili identificati come "non redditizi e non in uso", circostanza che ne circoscrive il perimetro, facilitando una rapida estrazione dei dati senza necessità di dar luogo a istruttorie complesse.

Le attività previste dal comma 3 in esame configurano esclusivamente un onere di natura informativa e di coordinamento amministrativo tra enti pubblici. Pertanto, si conferma che la norma non determina fabbisogni aggiuntivi di spesa, potendo le amministrazioni interessate far fronte agli adempimenti richiesti con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

Il **comma 4**, dispone che il Commissario, in relazione agli interventi ricompresi nel Programma nazionale di cui all'articolo 2 individuati, in ragione della relativa complessità, dalla Cabina di monitoraggio su proposta



del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, adotti un'ordinanza volta a definire le procedure da seguire per la realizzazione. Le suddette procedure dovranno, in particolare, prevedere:

- a) in caso di dissenso, diniego, opposizione, la possibilità, da parte del Commissario straordinario, di proporre al Presidente del Consiglio dei ministri la sottoposizione della questione all'esame del Consiglio dei ministri per le conseguenti determinazioni, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c-bis), della legge 23 agosto 1988, n. 400 (**lettera a**);
- b) ai fini della procedura di gara (**lettera b**):
 - 1) l'avvio delle verifiche antimafia nei confronti degli operatori economici interessati alla scadenza del termine di presentazione delle offerte (**numero 1**);
 - 2) la consegna delle prestazioni in via di urgenza prima della stipula contrattuale, nelle more delle verifiche del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale (**numero 2**);
 - 3) la modifica del contratto senza procedere ad un nuovo affidamento, per l'esecuzione di lavori supplementari non inclusi nell'appalto iniziale, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 72 della direttiva 2014/24/UE (**numero 3**).

Il **comma 5** precisa che gli interventi individuati ai sensi del comma 4 dianzi illustrato sono identificati da apposito codice unico di progetto e recano le indicazioni in ordine ai rispettivi cronoprogrammi procedurali e finanziari.

Il **comma 6** prevede che gli interventi debbano garantire il rispetto dei principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale, al fine di assicurare l'accessibilità da parte delle persone con disabilità.

Il **comma 7** prevede che il Commissario si avvalga di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri. A detta struttura è assegnato un contingente massimo di personale pari a tre unità, di cui una di personale dirigenziale di livello non generale e due di personale non dirigenziale, dipendenti di pubbliche amministrazioni centrali e di enti territoriali, previa intesa con le amministrazioni e con gli enti interessati, con esclusione del personale docente, educativo, amministrativo, tecnico e ausiliario delle istituzioni scolastiche.

Si prevede che il personale della struttura sia collocato fuori ruolo o in posizione di comando, distacco o altro analogo istituto o posizione previsti dai rispettivi ordinamenti, conservando lo stato giuridico e il trattamento economico fondamentale dell'amministrazione di appartenenza. Troverà applicazione l'articolo 70, comma 12 del decreto legislativo n. 165 del 2001, in tema di rimborso da parte del Commissario straordinario del trattamento economico fondamentale del personale comandato alle amministrazioni di appartenenza. Al personale non dirigenziale della struttura di supporto sarà riconosciuto il trattamento economico accessorio, ivi compresa l'indennità di amministrazione, del personale non dirigenziale del comparto della Presidenza del Consiglio dei ministri e, con uno o più provvedimenti del Commissario straordinario, potrà essere riconosciuta la corresponsione di compensi per prestazioni di lavoro straordinario nel limite massimo di trenta ore mensili effettivamente svolte, oltre a quelle già previste dai rispettivi ordinamenti e comunque nel rispetto della disciplina in materia di orario di lavoro. Al personale di livello dirigenziale sarà, invece, riconosciuta una retribuzione di posizione in misura equivalente ai valori economici medi attribuiti ai titolari di incarichi dirigenziali di livello non generale della Presidenza del Consiglio dei ministri, nonché un'indennità sostitutiva della retribuzione di risultato, determinata con provvedimento del Commissario straordinario, di importo non superiore al 50 per cento della retribuzione di posizione. Si precisa ulteriormente che, all'atto del collocamento fuori ruolo del suddetto personale, sarà reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario.

La quantificazione tiene conto dei seguenti elementi.



PCM	Stipendio CCNL 2019 - 2021 (13 mesi)	Retribuzione di posizione fissa	Retribuzione di posizione variabile e media	Retribuzione di risultato lordo dipendente	Oneri riflessi 38,38% (32,70% su retribuzione di risultato)	Retribuzione procapite e totale lordo stato	incremento contrattuale CCNL 2022-2024 5,78%	incremento contrattuale CCNL 2025-2027 5,40%	RETRIBUZIONE TOTALE PROCAPITE LORDO STATO - CON INCR. CONTR. 5,78% CCNL 2022-2024 & 5,40% CCNL 2025-2027	UNITA' AUTORIZZATE	Oneri 2026 (rateo giugno-dicembre)	Oneri complessivo (a regime dal 2027)
DIRIGENTE II fascia A	47.015,77	13.629,81	32.116,66	22.483,23	42.954,16	158.199,63	9.143,94	9.036,55	176.380,13	1	102.889,00	176.381,00
Personale non dirigenziale prestito da Ministeri o altre PA compresi locali	Stipendio 12 mensilità CCNL 2019 - 2021	Tredicesima	Indennità di Presidenza 12 mens. (70%)	Accessorio FUP (Flessibilità - art. 15 CCNI) a.l. + Ind. Spec. Org. (art. 18 CCNI) a.l.	Oneri riflessi 38,38% (32,70% su retribuzione accessoria)	Retribuzione procapite totale (fondamentale e accessorio - lordo Stato)	incremento contrattuale CCNL 2022-2024 C=(A+B)*5,78%	incremento contrattuale CCNL 2025-2027 D=(A+B+C)*5,40%	RETRIBUZIONE TOTALE PROCAPITE LORDO STATO - CON INCR. CONTR. 5,78% CCNL 2022-2024 & 5,40% CCNL 2025-2027	UNITA' AUTORIZZATE	Oneri 2026 (rateo giugno-dicembre)	Oneri complessivo (a regime dal 2027)
A-1	30.994,58	2.582,88	5.518,55	19.856,07	21.497,98	80.450,06	4.650,01	4.595,40	89.695,48	2	104.646,00	179.392,00



											UNIT A' AUTO RIZZ ATE	One re 202 6 (rateo giugno- dicembre)	One re com ples sivo (a regi me dal 2027)
TOTALE PERSON ALE DIRIGEN ZIALE E NON DIRIGEN ZIALE											3	207 .53 5	355. 773

Straordinario	Aliquota oraria lordo Stato	Ore mensili	Ore annue	Onere annuo pro- capite	Unità	Onere 2026 (rateo giugno- dicembre)	Onere 2027
	25,93	30	330	8.556,90	2	9.984,00	17.114,00

Totale personale amm.vo con straordinario	Onere 2026 (rateo giugno- dicembre)	Onere 2027
	217.518,00	372.886,00

Agli oneri, pari a euro 217.518 per l'anno 2026 e 372.886 per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del Fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma "Fondi di riserva e speciali" della missione "Fondi da ripartire" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che presenta le relative disponibilità.

Il **comma 8** prevede che il Commissario straordinario si avvalga, nei limiti della dotazione di cui al comma 9, nell'esercizio delle proprie funzioni della società Infrastrutture Milano Cortina 2026 S.p.A. In considerazione di ciò, si precisa che il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui all'articolo 2-bis, comma 1, del decreto-legge 30 giugno 2025, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 2025, n. 118, dovrà tenere conto, ai fini della proroga dell'operatività della Società, anche delle funzioni alla stessa attribuite ai



sensi del presente decreto-legge. Per l'esercizio delle proprie funzioni, il Commissario straordinario potrà altresì avvalersi delle amministrazioni pubbliche centrali o periferiche interessate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, nonché, a titolo gratuito, del supporto tecnico-operativo di INVITALIA S.p.A..

Il **comma 9** prevede che per l'esercizio delle proprie funzioni, compresa la stipula di eventuali convenzioni e la nomina di esperti per lo svolgimento dell'attività di indirizzo, coordinamento e monitoraggio al medesimo affidata, al Commissario straordinario sia riconosciuta una dotazione, nel limite di spesa di 500.000 euro per l'anno 2026 e di 1 milione di euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che presenta le relative disponibilità.

Agli esperti di cui al primo periodo è attribuito un compenso fino all'importo massimo annuo di euro 80.000 a lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico nell'ambito del predetto limite di spesa.

La disposizione precisa altresì che al Commissario straordinario di cui al comma 1 è intestata apposita contabilità speciale aperta presso la Tesoreria dello Stato, gestita in conformità alle procedure di cui all'articolo 4, comma 3-bis, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55.

Al **comma 10**, è istituita la Cabina di monitoraggio, con compiti di indirizzo sulle priorità territoriali e tipologiche di intervento e di verifica del grado di attuazione degli interventi di cui al comma 2, presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri o dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, composta dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti o da un suo delegato, dal Ministro per le politiche di coesione, dal Commissario straordinario, dai Sindaci dei comuni e dai Presidenti delle regioni interessati dagli interventi, dai rappresentanti delle associazioni rappresentative degli enti di edilizia residenziale pubblica e sociale. Si prevede che alle sedute della cabina di monitoraggio possano essere invitati, in dipendenza della tematica affrontata, soggetti pubblici ed esperti, nonché rappresentanti dei soggetti attuatori. In particolare, alla Cabina di monitoraggio è attribuito il compito di definire gli indirizzi generali, le priorità territoriali e tipologiche di intervento, anche ai fini della rigenerazione urbana e territoriale e del recupero e valorizzazione del patrimonio pubblico, individuare gli interventi di particolare complessità ai sensi del comma 4, nonché di verificare il grado di attuazione degli interventi. A tale scopo, si prevede che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti riferisca periodicamente alla Cabina di monitoraggio sullo stato di attuazione degli interventi ricompresi nel Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale di cui all'articolo 2.

L'istituzione della Cabina di monitoraggio non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica atteso che ai componenti non spettano compensi, gettoni di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati.

ART. 4

(Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica)

Al fine di sostenere i conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica in condizione di morosità incolpevole, la disposizione istituisce, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, un Fondo di garanzia con una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per il 2026 e a 2 milioni di euro per il 2027, che si prevede si alimenti periodicamente mediante il versamento di quota parte dei canoni di locazione corrisposti dai conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il Fondo, nei limiti delle somme erogate, si surroga nei diritti del locatore. La definizione delle disposizioni attuative del Fondo è demandata a un decreto del



Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi nel termine di sessanta giorni.

Agli oneri derivanti dalla dotazione iniziale del Fondo, pari a 22 milioni di euro per l'anno 2026 e a 2 milioni di euro per l'anno 2027, si provveda mediante corrispondente riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Le relative risorse sono appostate sul capitolo 1693 p.g. 1.

ART. 5

(Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti)

La disposizione prevede l'adozione, previa intesa in sede di Conferenza unificata, di un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per gli affari regionali e le autonomie per la definizione di procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici e delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale ai soggetti assegnatari, purché questi non siano proprietari di un'altra abitazione e non siano morosi rispetto al pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori. Si prevede che il suddetto decreto individui, altresì, i criteri per la selezione degli immobili che, in ragione del relativo valore di mercato, possono essere sottoposti alle procedure di alienazione.

Quanto ai profili di carattere finanziario, è espressamente previsto che i proventi derivanti dalle alienazioni in argomento siano destinati dagli enti territoriali alla riduzione anticipata del debito e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, previo versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. I proventi derivanti dalle cessioni degli immobili da parte degli altri enti sono destinati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, previo versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato.

ART. 6

(Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita)

La disposizione formulata in termini di facoltà prevede la destinazione delle risorse relative ai progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente a specifici progetti di edilizia sociale, volti alla concessione dell'abitazione principale dei soggetti assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva, secondo scadenze predefinite.

A tal fine, si prevede che le unità immobiliari siano assoggettate ad apposito atto d'obbligo da trasciversi a favore del Comune in cui gli edifici sono ubicati, recante l'impegno a mantenerne la destinazione a locazione di lunga durata in base alle convenzioni sottoscritte con il Comune di competenza. Le menzionate convenzioni provvederanno a definire, in particolare, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione in caso di vendita delle unità immobiliari da parte dell'originario locatario all'esito del riscatto.

Le previsioni di cui al comma 2, che prevede l'assoggettamento delle unità immobiliari a un atto d'obbligo, da trascrivere a favore del Comune territorialmente competente, nonché la stipula di apposite convenzioni volte a disciplinare la destinazione a locazione di lunga durata e i vincoli sul prezzo di cessione in caso di riscatto, hanno carattere meramente regolatorio e procedimentale e rientrano nell'ordinaria attività amministrativa dei comuni. Le relative attività sono svolte utilizzando le risorse umane, strumentali e finanziarie già disponibili a legislazione vigente e non determinano nuovi o maggiori oneri a carico dei bilanci degli enti territoriali.

Il comma 3, che stabilisce che gli immobili oggetto degli interventi debbano rispondere a standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica, non comporta effetti finanziari, in quanto si inserisce nel quadro degli standard qualitativi già previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia



pubblica e di efficientamento energetico e ambientale, cui le amministrazioni si conformano nell'ambito delle risorse già destinate agli interventi edilizi.

ART. 7

(Istituzione dello strumento finanziario “Fondo housing coesione”)

La disposizione autorizza, al **comma 1**, il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere quote del fondo immobiliare denominato “Fondo *housing* -coesione” (di seguito, anche “Fondo”), istituito e gestito dalla società Investimenti Immobiliari Italiani – Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (INVIMIT SGR), per un importo pari a 100 milioni di euro per l'anno 2026.

Alla copertura dei relativi oneri si provvede mediante corrispondente riduzione delle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC), periodo di programmazione 2021-2027, di cui all'articolo 1, comma 177, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, con contestuale trasferimento delle risorse su apposito capitolo del bilancio autonomo della Presidenza del Consiglio dei ministri, al fine di consentire al Dipartimento per le politiche di coesione la successiva sottoscrizione delle quote del fondo.

Il **comma 2** prevede la possibilità di sottoscrivere ulteriori quote del fondo utilizzando risorse del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitarie, di cui all'articolo 5 della legge 16 aprile 1987, n. 183, derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud, approvata con decisione della Commissione europea C(2025)9104 final del 17 dicembre 2025. Si tratta di risorse già disponibili a legislazione vigente, la cui destinazione allo scopo, nella misura che sarà individuata, è rimessa ad una apposita delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS).

Dalle informazioni trasmesse le risorse destinate al “Fondo *housing*- coesione”, di cui ai commi 1 e 2, costituiscono risorse disponibili e, pertanto, non risultano già impegnate o assegnate a specifici interventi in corso di attuazione.

Il **comma 3**, con riferimento agli interventi finanziati a valere sulle risorse di cui ai commi 1 e 2, prevede che il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri sia autorizzato a sottoscrivere il regolamento di gestione del Fondo predisposto da INVIMIT SGR S.p.A., soggetto gestore del Fondo, al fine di disciplinare il quadro operativo di utilizzo delle risorse conferite, nel rispetto del Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, nonché, ai fini dell'adesione al fondo da parte delle pubbliche amministrazioni di cui ai commi 4 e 5, del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 giugno 2021 e degli ulteriori regolamenti europei applicabili, dei criteri di selezione stabiliti nei programmi europei e dei vincoli territoriali previsti dalla normativa unionale.. Il regolamento di gestione, definito d'intesa tra INVIMIT SGR S.p.A. e il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, individua, in particolare, le modalità di adesione al Fondo, le politiche di investimento e le tempistiche di realizzazione degli interventi, nonché le modalità di verifica, controllo e rendicontazione degli stessi. Con riferimento ai profili economico-finanziari, si precisa che il regolamento di gestione disciplinerà anche le condizioni applicabili ai sottoscrittori del Fondo secondo criteri pienamente coerenti con la prassi di mercato e con i modelli già adottati in occasione di analoghe iniziative promosse dal Ministero dell'economia e delle finanze. In particolare, con riferimento alla struttura commissionale, essa verrà definita in linea con quanto previsto per fondi di investimento gestiti ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e della relativa normativa di attuazione (ivi inclusa la disciplina secondaria emanata da Banca d'Italia e CONSOB).

Le commissioni, così come gli altri oneri di struttura — inclusi quelli relativi alla banca depositaria, alla società di revisione e a eventuali servizi specialistici — sono posti a carico del Fondo e trovano copertura nelle relative disponibilità.



In merito al regime dei proventi generati dall'operatività del Fondo *housing* - coesione, si precisa che il Fondo maturerà proventi prevalentemente dagli utili distribuiti dai fondi immobiliari target partecipati, in proporzione alle quote detenute, derivanti principalmente dalla gestione a reddito degli asset (locazione a lungo termine).

Il **comma 4** prevede altresì la possibilità per le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano di sottoscrivere quote del Fondo utilizzando risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione già finalizzate negli Accordi per la coesione sottoscritti ai sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera d), della legge 30 dicembre 2020, n. 178, nonché eventuali risorse dei programmi della politica di coesione europea 2021-2027 destinate a interventi in materia di politiche abitative pubbliche, in attuazione dell'intesa sancita in sede di Conferenza Stato – Regioni e Province autonome nella seduta del 29 dicembre 2025, nella misura autonomamente determinata da ciascuna regione e provincia autonoma. Quanto alle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione, si precisa che le risorse previste dagli Accordi per la coesione e destinate a interventi in materia di politiche abitative pubbliche ammontano, complessivamente, a circa 672 milioni di euro. Conseguentemente, sarà possibile procedere alla sottoscrizione delle quote del Fondo utilizzando soltanto le risorse non già assegnate al finanziamento di specifici interventi, in coerenza con il cronoprogramma finanziario di ciascun Accordo per la coesione e con quanto previsto dall'articolo 1, commi 750 e 754, della legge 30 dicembre 2025, n. 199.

Si prevede inoltre che ai fini della sottoscrizione delle quote del Fondo, nel rispetto della disciplina eurounitaria di riferimento, le regioni e le province autonome sottoscrivano appositi accordi di finanziamento con il soggetto gestore, volti a disciplinare, le modalità di attuazione e gestione delle risorse europee della politica di coesione conferite, nonché gli obblighi in materia di monitoraggio e rendicontazione. A tali eventuali partecipazioni si provvede nell'ambito delle risorse già programmate e disponibili a legislazione vigente.

Il **comma 5** estende la possibilità di partecipazione al Fondo alle amministrazioni centrali titolari di Programmi nazionali della politica di coesione 2021-2027 che, nell'ambito dei rispettivi programmi, abbiano previsto l'allocazione di risorse a favore di priorità riconducibili all'edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili. Si prevede inoltre che ai fini della sottoscrizione delle quote del fondo, nel rispetto della disciplina eurounitaria di riferimento, le amministrazioni centrali sottoscrivano appositi accordi di finanziamento con il soggetto gestore, volti a disciplinare, le modalità di attuazione e gestione delle risorse conferite nonché gli obblighi in materia di monitoraggio e rendicontazione. Anche in tal caso, la partecipazione avviene nel rispetto della normativa unionale applicabile, con particolare riferimento al regolamento (UE) 2021/1060, nonché in coerenza con le disposizioni programmatiche e attuative dei singoli Programmi. A tali eventuali partecipazioni si provvederà nell'ambito delle risorse già programmate e disponibili a legislazione vigente.

Con riferimento ai commi 4 e 5, si precisa che l'adesione al "Fondo *housing* – coesione" da parte delle regioni, delle province autonome e delle amministrazioni centrali titolari di programmi finanziati con risorse europee della politica di coesione rappresenta una facoltà e non un obbligo, configurandosi come opzione di riprogrammazione delle risorse nell'ambito degli strumenti programmatori vigenti.

Al fine di assicurare il rispetto del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 giugno 2021 e degli altri regolamenti unionali in materia di politiche di coesione, il **comma 6** stabilisce che, nel caso di sottoscrizione di quote del Fondo, oltreché dal Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, anche da parte delle amministrazioni di cui ai commi 4 e 5, siano istituiti comparti dedicati a ciascun soggetto sottoscrittore. Tale previsione è finalizzata ad assicurare la separazione contabile delle risorse conferite dai diversi soggetti e a garantire la corretta gestione e rendicontazione delle stesse, in coerenza con le disposizioni della normativa europea in materia di strumenti finanziari. La disposizione ha carattere prettamente procedurale.

Il **comma 7** disciplina le modalità di impiego delle risorse rivenienti dalla eventuale alienazione delle quote del Fondo sottoscritte dalle amministrazioni ai sensi del presente articolo. Più specificatamente, con riferimento agli introiti derivanti dalla cessione delle quote sottoscritte ai sensi dei commi 1 e 2 si prevede il loro versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato per essere



riassegnati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Relativamente agli introiti derivanti dalla cessione delle quote sottoscritte ai sensi del comma 4, essi sono destinati alla riduzione anticipata del debito delle regioni e delle province autonome e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, previo versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato.

Il **comma 8** prevede che il Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione renda una informativa annuale sull'applicazione delle disposizioni dell'articolo, nell'ambito della relazione sugli interventi realizzati nelle aree sottoutilizzate allegata al Documento di economia e finanza e presentata alle Camere ai sensi dell'articolo 10, comma 7, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

ART. 8

(Disposizioni di semplificazione e di coordinamento)

L'articolo introduce, in primo luogo, un pacchetto di misure di semplificazione procedurale e urbanistica indispensabili per garantire la tempestiva attuazione degli interventi previsti dal presente Capo.

In particolare, il **comma 1** estende agli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia, demolizione e ricostruzione di cui al Capo II del presente decreto, le procedure di cui all'articolo 10, comma 7-ter del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120.

Al riguardo, si ricorda che il citato articolo 10, comma 7-ter, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 prevede che le opere edilizie finalizzate a realizzare o qualificare edifici esistenti da destinare ad infrastrutture sociali, strutture scolastiche e universitarie, residenze per studenti, strutture e residenze sanitarie o assistenziali, ostelli, strutture sportive di quartiere ed edilizia residenziale sociale, realizzate da pubbliche amministrazioni, da società controllate o partecipate da pubbliche amministrazioni o enti pubblici ovvero da investitori istituzionali: (i) siano sempre consentite con SCIA, purché realizzate, sotto controllo pubblico, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia ovvero demolizione e ricostruzione; (ii) possano prevedere un incremento fino al 20% della volumetria o della superficie lorda esistente.

Al **comma 2** si prevede di applicare l'istituto della conferenza semplificata di cui all'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990 n. 241, con la fissazione di termini ridotti per la conclusione del procedimento. In particolare, si prevede che la conferenza di servizi debba concludersi nel termine di 30 giorni dalla sua convocazione o, per i casi in cui siano presenti amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, della citata legge 7 agosto 1990 n. 241, nel termine di 40 giorni.

Al riguardo, si evidenzia che i suddetti termini di trenta e quaranta giorni fissati per la conclusione della conferenza di servizi sono perentori e onnicomprensivi, sicché tengono già conto dei termini intermedi eventualmente stabiliti nel corso del procedimento, quali quelli per integrazioni documentali e chiarimenti di cui all'articolo 14-bis, comma 2, lettera b), della legge 7 agosto 1990 n. 241 e per le determinazioni delle amministrazioni coinvolte, di cui alla lettera c) del medesimo articolo 14-bis, comma 2.

La disposizione specifica che si considera comunque acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi dovrà poi essere adottata nei 5 giorni successivi alla scadenza del termine di 30 o 40 giorni, e la stessa approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste.

Il **comma 3** recepisce il principio della semplificazione del mutamento di destinazione d'uso di cui all'articolo 23-ter del d.P.R. 380 del 2001, rendendolo attuabile anche agli immobili da destinare alle esigenze di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 1, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare



specifiche condizioni. Pertanto, fatte salve le normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni negli atti d'obbligo, con riferimento a tali immobili sarà sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale. Peraltro, in questi casi, il mutamento di destinazione d'uso non sarà assoggettato né all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Infine, laddove si tratti di mutamento di destinazione d'uso "orizzontale", all'interno della stessa categoria funzionale, non sarà dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria, mentre, laddove si tratti di mutamento di destinazione d'uso "verticale", tra diverse categorie funzionali, non sarà dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, ma solo di quelli di urbanizzazione secondaria, ove previsti. Come contrappeso alla semplificazione concessa, viene introdotto un vincolo trentennale di destinazione d'uso.

Il **comma 4** precisa che l'approvazione, in attuazione delle disposizioni del presente decreto, di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati, comporta *ex se* la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge, senza, quindi, che sia necessario apposito provvedimento.

Infine, al **comma 5**, si prevede che gli enti territoriali interessati applichino le misure di semplificazione di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci e che le regioni adeguino la propria legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale al fine di promuovere la realizzazione degli interventi di cui al presente decreto. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e Bolzano provvederanno all'adeguamento della propria legislazione secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

Le disposizioni in esame non determinano effetti finanziari, dal momento che le misure di semplificazione, in particolare l'applicazione della SCIA e del mutamento di destinazione d'uso, saranno applicate limitatamente agli immobili da destinare alle esigenze di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 1, e gli enti territoriali interessati vi provvederanno nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci e tenendo conto delle specifiche condizioni che saranno stabilite negli strumenti urbanistici. A tal riguardo, i comuni, in generale, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, potranno decidere di modulare il carico contributivo al fine di garantire l'invarianza del gettito atteso, determinando, sulla base di apposite tabelle parametriche definite dalla regione di appartenenza, gli oneri di urbanizzazione, sia primaria sia secondaria, sulla base di specifici criteri che tengano conto del maggior valore generato dall'intervento, dell'incidenza in ordine al carico urbanistico, della propensione per gli interventi di rigenerazione urbana.

Al **comma 6**, viene disposta l'abrogazione dell'articolo 1, comma 283, della legge 30 dicembre 2023, n. 213, relativo all'utilizzo delle risorse stanziato dal successivo comma 284 per il programma per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale. Ciò, in quanto le suddette risorse sono destinate a confluire nella dotazione finanziaria del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione di cui all'articolo 2 del presente decreto.

Al **comma 7, lettera a)**, si dispone la soppressione del secondo e del terzo periodo dell'articolo 1, comma 403, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, inerente alla previsione relativa all'adozione del decreto di definizione della disciplina relativa al riparto e revoca delle risorse autorizzate per l'attuazione del Piano casa Italia. Ciò, in considerazione del fatto che la relativa autorizzazione di spesa, collocata al primo periodo del citato articolo 1, comma 403, della legge n. 207 del 2024, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del decreto in esame, è destinata all'attuazione del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale.



Al **comma 7, lettera b)**, viene conseguentemente abrogato l'articolo 1, comma 403-*bis*, della medesima legge 30 dicembre 2024 n. 207, concernente i criteri di individuazione delle iniziative da finanziare nell'ambito del Piano casa Italia di cui al precedente comma 402.

Al **comma 8**, si interviene sull'articolo 1, comma 782, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, il quale ha previsto, tra l'altro, la possibilità di utilizzare le risorse per l'attuazione del piano sociale per il clima di cui al regolamento (UE) 2023/955 anche per le iniziative connesse alla sperimentazione di modelli abitativi innovativi e all'attuazione del Piano casa Italia.

Infine, al **comma 9** si prevede che i progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale oggetto degli interventi disciplinati dal presente decreto-legge debbano soddisfare almeno i requisiti dimensionali indicati all'articolo 24, comma 5-*bis*, del testo unico edilizio di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*i.e.* locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri; alloggi monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone).

ART. 9

(Programmi infrastrutturali di edilizia integrata)

L'articolo 9 disciplina i programmi infrastrutturali di edilizia integrata.

Al **comma 1** si prevede la realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, finanziati prevalentemente con l'attrazione di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente. Il concorso delle risorse finanziarie di natura pubblica ai programmi di cui al presente articolo è limitata, per espressa previsione normativa, a quelle disponibili a legislazione vigente; pertanto, dalla disposizione non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Con riferimento all'eventuale partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509 e al decreto legislativo 10 febbraio 1996, n. 103, ai programmi di cui al presente articolo, anche attraverso l'introduzione di specifiche misure di promozione e semplificazione degli investimenti ai sensi dell'articolo 11, comma 4 del presente provvedimento, la stessa dovrà avvenire, stante la ricomprensione di tali enti nell'elenco delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nel rispetto della vigente normativa in materia di investimenti immobiliari degli enti di previdenza e assistenza sociale e, in particolare, della disciplina dettata dall'articolo 8, comma 15 del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78 al fine di assicurare la coerenza delle operazioni immobiliari dei predetti enti con i saldi strutturali di finanza pubblica.

I **commi da 2 a 6** dettano le condizioni di accesso e le condizioni dei programmi infrastrutturali di edilizia integrata, composti dalla integrazione funzionale di specifici interventi volti alla realizzazione congiunta nello stesso contesto territoriale di edilizia convenzionata (destinata alla locazione o vendita, rispettivamente a canone o a prezzo calmierati, di unità abitative destinate ad abitazione principale, residenze per studenti universitari fuori sede o alloggi per lavoratori del settore privato, in possesso di determinati requisiti reddituali e patrimoniali) e di edilizia residenziale non convenzionata, a condizione che gli interventi di edilizia convenzionata sia destinato almeno il 70% dell'importo dell'investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale. Si dettano precise e stringenti condizioni per la realizzazione e l'accesso al programma di edilizia convenzionata, tramite l'individuazione per legge di specifiche clausole convenzionali, unitamente ad una compiuta delimitazione degli obblighi, del monitoraggio e delle sanzioni civilistiche per l'inadempimento.



Il **comma 7** prevede poi, per la realizzazione di interventi di edilizia integrata mediante specifici grandi programmi di investimento sul territorio italiano e nel caso in cui sia presente anche la componente di investimento diretto estero in misura non inferiore ad almeno un miliardo di euro, la facoltà di ricorrere alla disciplina di cui all'art. 13 del decreto-legge 10 agosto 2023 n. 104 in materia di realizzazione di programmi di investimento di interesse strategico nazionale durante l'intero arco temporale di realizzazione degli interventi infrastrutturali nei quali è articolato il programma.

Il **comma 8** prevede, con riferimento all'ipotesi di cui al comma 7, che con DPCM [*previa delibera del Consiglio dei Ministri, d'intesa con il Presidente della regione territorialmente interessata*], si provveda a dichiarare il preminente interesse strategico nazionale e alla nomina di un Commissario straordinario ai sensi del citato articolo 13, comma 3, del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, con i poteri previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 del predetto articolo, al fine di assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari per la tempestiva ed efficace realizzazione del programma di investimento individuato e dichiarato di preminente interesse strategico nazionale.

Si prevede, inoltre, che con la medesima procedura si disponga anche la revoca dello stesso, in conseguenza di gravi inadempienze occorse nello svolgimento delle funzioni commissariali.

Il Commissario può avvalersi di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con il medesimo DPCM di nomina, operante sino alla data di cessazione del relativo incarico e composta fino a un massimo di dieci unità di personale non dirigenziale delle amministrazioni pubbliche, con oneri a carico delle amministrazioni di appartenenza. Al predetto personale, collocato in posizione di comando, distacco o fuori ruolo, è riconosciuta l'indennità di amministrazione del personale della Presidenza del Consiglio dei ministri. Si precisa che, all'atto del collocamento fuori ruolo del suddetto personale, sarà reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario.

Si stabilisce, altresì, che il Commissario possa avvalersi fino a un massimo di cinque esperti, cui è riconosciuto un compenso massimo di euro 80.000 al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo in carico.

Il compenso del Commissario in deroga all'articolo 13, comma 3, del decreto-legge n.104 del 2023, è stabilito anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, e comunque nel limite massimo di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201.

Si prevede che il Commissario possa avvalersi su base convenzionale, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, delle competenti strutture delle amministrazioni territoriali interessate, sulla base di apposita intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni italiani e la Conferenza delle regioni e delle province autonome.

La quantificazione degli oneri tiene conto dei seguenti elementi.

	2026	dal 2027
compenso Commissario	241.249,75	413.571
indennità di amministrazione PCM - 10 funzionari	68.397,58	117.253
esperti	233.333,33	400.000
funzionamento	29.166,67	50.000
totale	572.147,33	980.824

L'onere per l'anno 2026 è stato quantificato su 7 mesi tenuto conto dei tempi necessari per l'entrata in vigore del provvedimento.



Agli oneri si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, nei limiti del rimborso dei costi emergenti, e comunque non oltre l'importo complessivo di 572.148 euro per l'anno 2026 e di 980.824 euro a decorrere dal 2027.

Infine, il **comma 9** rinvia a un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottarsi su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281, per la disciplina attuativa - senza in ogni caso precludere, nelle more, la possibilità di avviare l'applicazione della disciplina di cui ai commi 7 e 8 - relativamente all'individuazione dei criteri soggettivi per l'accesso ai programmi infrastrutturali di cui al comma 3, lett. b), nonché per le ulteriori misure di attuazione dell'articolo in esame.

ART. 10

(Disposizioni procedurali)

L'articolo 10 contiene le disposizioni procedurali riguardanti la realizzazione delle unità immobiliari di cui all'articolo 9, comma 3, lett. b), cioè degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata destinati specificamente alla locazione o vendita a prezzo calmierato (in misura non inferiore al 70% del programma infrastrutturale complessivo di edilizia integrata), realizzati ai sensi del medesimo articolo 9, commi 7 e 8.

In particolare, al **comma 1** si prevedono misure di semplificazione procedurali nonché, in presenza di interventi edilizi congiunti a quelli di bonifica, la possibilità di scomputare l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, ove compatibile con la messa in sicurezza del sito e nel rispetto delle condizioni di tutela della salute dei lavoratori, nei limiti delle risorse disponibili nel bilancio del comune, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica; e la riduzione alla metà degli onorari notarili relativi a tutti gli atti stipulati in relazione agli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lett. b).

Il **comma 2** prevede che il Commissario di cui all'articolo 9, comma 8, attesti la attuabilità degli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lett. b) compresi nel programma di investimento riconosciuto di rilevante interesse strategico nazionale nei termini dell'apposito cronoprogramma presentato dal soggetto proponente e provveda ad adottare tutte le misure necessarie per garantire l'attuazione degli stessi interventi nel rispetto dei tempi previsti nel medesimo cronoprogramma, ferme le esigenze di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, dell'ambiente, del paesaggio e dei beni di rilevante interesse storico, culturale e artistico, di sicurezza statica dell'intervento, delle opere realizzate e da realizzare nonché delle aree interessate. A tal fine, si prevede che, ove occorrente, possa provvedere anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ovvero in assenza di pianificazione urbanistica, secondo le previsioni di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, convertito, con modificazioni, con legge 9 ottobre 2023, n. 136, comunque senza utilizzo di aree precedentemente destinate ad utilizzazione diversa da quella edificatoria.

Al **comma 3**, si prevede che, per interventi di dimensione pari o superiore a 100 unità abitative ricompresi in grandi progetti di investimento per i quali sia stato dichiarato il preminente interesse strategico nazionale ai sensi dell'articolo 9, comma 8, in ogni caso il Commissario all'uopo nominato provveda quanto alla valutazione dell'impatto urbanistico, avuto riguardo a mobilità, servizi sociosanitari, scuole, asili, sottoservizi; per le determinazioni riguardanti i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, anche ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; nonché per le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Al **comma 4**, infine, si prevede che, nel caso in cui il Commissario, nell'esercizio delle funzioni di monitoraggio e controllo sul rispetto del programma di investimento e delle relative fasi di attuazione ai sensi dell'articolo 9, comma 8, accerti il mancato rispetto del cronoprogramma degli interventi di cui al comma 2



per fatto imputabile al soggetto attuatore, cessi di applicarsi la disciplina di cui al Capo III del provvedimento in esame.

ART. 11

(Ulteriori disposizioni in materia di edilizia integrata)

L'articolo in esame reca ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale.

In particolare, il **comma 1** rinvia, ove non diversamente disposto, a un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997, l'adozione delle disposizioni occorrenti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al Capo II e per l'attuazione del decreto in esame nel rispetto dei criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione di aree urbane degradate, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali.

Il **comma 2** prevede la facoltà dell'INPS, nelle more della conclusione del processo di dismissione del proprio patrimonio immobiliare non strumentale, di destinare i beni immobili di sua proprietà diversi da quelli strumentali allo svolgimento delle proprie attività istituzionali anche alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo nell'ambito di specifici progetti di valorizzazione o finalizzati a dare concreta risposta all'emergenza abitativa inquadrati negli interventi di cui al Capo II del presente decreto-legge.

Al **comma 3** si prevede che le operazioni di conferimento o apporto di immobili non adibiti a finalità istituzionali da parte degli enti territoriali in iniziative corrispondenti agli interventi di cui al Capo III del decreto-legge in esame avvengano in ogni caso con le modalità e le procedure di cui:

- a) all'articolo 34 del decreto legislativo n. 267 del 2000;
- b) all'articolo 3, commi 18 e 19 del decreto legge n. 351 del 2001;
- c) all'articolo 58 del decreto-legge n. 112 del 2008;
- d) all'articolo 33, commi 4 e 5 del decreto-legge n. 98 del 2011.

Il **comma 4** prevede che con il decreto attuativo previsto dall'articolo 14, comma 3, del decreto-legge n. 98 del 2011 in materia di investimenti delle risorse finanziarie degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509 e al decreto legislativo 10 febbraio 1996, n. 103, vengano definite disposizioni per la promozione degli investimenti e la semplificazione del quadro regolatorio connesso alla partecipazione dei suddetti enti in interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, anche mediante apporto di beni immobili, nel rispetto della vigente normativa in materia di investimenti immobiliari degli enti di previdenza e assistenza sociale e, in particolare, della disciplina dettata dall'articolo 8, comma 15 del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78 al fine di assicurare la coerenza delle operazioni immobiliari dei predetti enti con i saldi strutturali di finanza pubblica.

ART. 12

(Entrata in vigore)

L'articolo 12 prevede che il decreto-legge entri in vigore il giorno successivo a quella della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.





*Ministero
dell'Economia e delle Finanze*

DIPARTIMENTO DELLA RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO

VERIFICA DELLA RELAZIONE TECNICA

La verifica della presente relazione tecnica, effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196 ha avuto esito Positivo.

Il Ragioniere Generale dello Stato

Firmato digitalmente

Daria Perrotta

06/05/2026



Il Capo dell'Ufficio di Segreteria del Consiglio dei Ministri



Assemblea

07 MAR 2026

* Si autorizza la seguente creazione:
(A) Leggere: "Disposizioni urgenti per le Piana Casa."

Decreto-legge
[Tribunale di Legittimità, ammissibile, con riserva di approvazione del Parlamento]

Articolo	Comma	Lettera	Descrizione	Saldo netto di finanzia-										Modificazioni nette					
				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
3	7		Revisione Tabella A - MT			-0,2	-0,4				-0,2	-0,6						0,2	-0,4
3	9		Memoria del Comitato di Amministrazione e della struttura di supporto per la erogazione dei contributi e per l'attuazione del programma di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale - Convenzioni ex opere			0,5	1,0				0,5	1,0						0,5	1,0
3	9		Revisione Tabella A - MT			-0,5	-1,0				-0,5	-1,0						-0,5	-1,0
4	1		Modifica del titolo di spesa per la gestione del servizio di gestione, manutenzione ed esercizio dei servizi di pubblica utilità e dei servizi di pubblica utilità			2,0	2,0				2,0	2,0						2,0	2,0
4	1		Revisione dell'importo destinato agli ospedali, nuovi ospedali, di cui all'art. 6, c. 5, del D.L. 102/2023			-2,0	-2,0				-2,0	-2,0						-2,0	-2,0
7	1		Introduzione e concessione di quote delle azioni in favore del "Fondo Housing - Credito" da parte del Parlamento per il periodo di consistenza del Parlamento del Consiglio di Amministrazione e controllo del bilancio del bilancio del bilancio			100,0					100,0								
7	1		Modifica dell'importo per la gestione e lo sviluppo, per la gestione del programma 2021-2027, di cui all'art. 6, c. 27, del D.L. 102/2023			-100,0					-100,0								
9	8		Struttura di supporto al Comitato di Amministrazione per la gestione e lo sviluppo del programma di investimenti e interventi di edilizia residenziale pubblica - Complesso Comunitario Aniene			0,2	0,4				0,2	0,4						0,4	0,4
9	8		Struttura di supporto al Comitato di Amministrazione per la gestione e lo sviluppo del programma di investimenti e interventi di edilizia residenziale pubblica - Complesso Comunitario Aniene - effetti ritardi								0,1	0,2						0,1	0,2
9	8		Struttura di supporto al Comitato di Amministrazione per la gestione e lo sviluppo del programma di investimenti e interventi di edilizia residenziale pubblica - Complesso Comunitario Aniene - effetti ritardi			0,1	0,2				0,1	0,2						0,1	0,2



* Le autorità la seguente correzione:
(1) Legga: " Disposizioni speciali per le Psoo Casa. "

Il Capo dell'Ufficio di Segreteria del Consiglio dei Ministri
PRESIDENZA del CONSIGLIO dei Ministri
Ufficio di Segreteria del Consiglio dei Ministri
07 MAG 2008

(4) Disposizioni speciali per le Psoo Casa.

Decreto-legge n. 11 del 28/2/2008 (in vigore dal 1° marzo 2008)

Articolo	Comma	Lettera	Descrizione	Salvo spesa da finanziare (in milioni di Euro)													
				2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998			
9	8		Struttura di supporto al Comitato di gestione per la gestione e il coordinamento e l'attuazione amministrativa necessari alla realizzazione dei programmi di investimento infrastrutturati di edilizia integrata - Personale - effetti fiscali				0,9	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
9	9		Zonatura di supporto al Comitato di gestione per la gestione e il coordinamento e l'attuazione amministrativa necessari alla realizzazione dei programmi di investimento infrastrutturati di edilizia integrata - Esempi	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
9	8		Struttura di supporto al Comitato di gestione per la gestione e il coordinamento e l'attuazione amministrativa necessari alla realizzazione dei programmi di investimento infrastrutturati di edilizia integrata - Personale - effetti fiscali	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
9	9		Realizzazione del Fondo per edilizia integrabile, di cui all'art. 1, c. 205, della L. 150/2004	-0,6	-1,0	-1,0	-0,6	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Totale				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Spesa				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SALDO				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

42

DISEGNO DI LEGGE

—

Art. 1.

1. È convertito in legge il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa.

2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 104 del 7 maggio 2026.

Disposizioni urgenti per il Piano Casa.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

Vista la legge 23 agosto 1988, n. 400, recante « Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri » e, in particolare, l'articolo 15;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di definire misure necessarie per favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia convenzionata destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, con l'obiettivo di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di adottare misure di sostegno in favore dei conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica che versino in condizioni di morosità incolpevole;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di adottare ulteriori misure di contrasto al disagio abitativo sul territorio nazionale;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 30 aprile 2026;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, dell'economia e delle finanze e dell'interno;

EMANA

il seguente decreto-legge:

TITOLO I

PIANO CASA

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1.

(Finalità e oggetto)

1. Il Piano casa di cui al presente decreto contiene misure straordinarie, necessarie e urgenti per favorire la realizzazione e la valoriz-

zazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, di recupero e riconversione di immobili del patrimonio immobiliare pubblico non redditizi e non in uso e progetti di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono finalizzati, in particolare, a fornire una risposta ai fabbisogni abitativi dei giovani e degli studenti universitari, dei lavoratori fuori sede, delle giovani coppie e dei genitori separati, ovvero a realizzare modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (*senior cohousing*) e di coabitazione intergenerazionale (*cohousing* intergenerazionale), nel rispetto dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dalla legislazione vigente.

CAPO II

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

Articolo 2.

(Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale)

1. Al fine di provvedere con urgenza all'ampliamento dell'offerta abitativa a canone sostenibile attraverso il ripristino del residuo storico degli alloggi di edilizia residenziale pubblica attualmente non assegnabili per carenze manutentive e il recupero di immobili destinati all'edilizia sociale, il presente articolo detta disposizioni finalizzate alla realizzazione di un programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale.

2. Per le finalità di cui al comma 1, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è autorizzato alla erogazione di contributi a favore degli enti costituiti o partecipati da enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia pubblica e aventi come scopo l'acquisizione, la costruzione, la gestione e la cessione di beni destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominati, compresi gli ex Istituti autonomi case popolari, di seguito «soggetti attuatori», attraverso la stipula, sentito il Ministero dell'economia e delle finanze per gli aspetti economico-finanziari, di apposita convenzione con l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (INVITALIA S.p.A.), di seguito «soggetto gestore».

3. La convenzione di cui al comma 2 disciplina le modalità di gestione delle risorse di cui ai commi 4, 5 e 6, che sono accreditate, in coerenza con il cronoprogramma procedurale e finanziario, su un apposito conto corrente infruttifero intestato ad INVITALIA S.p.A., aperto presso la Tesoreria dello Stato, nonché le modalità di remunerazione degli oneri connessi all'attuazione della convenzione da parte del soggetto gestore, che sono posti a carico delle risorse accreditate sul citato conto corrente, nel limite massimo del 2 per cento dell'ammontare complessivamente affluito sul medesimo conto corrente in ciascun

esercizio finanziario. La medesima convenzione definisce i criteri e le modalità di selezione, da parte di Invitalia, mediante uno o più avvisi pubblici, adottati di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, delle offerte presentate dai soggetti attuatori, al fine di promuovere la presentazione di proposte integrate di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale pubblica e di recupero degli immobili destinati all'edilizia sociale che presentano più idonee condizioni di sostenibilità economica anche attraverso il ricorso a operazioni economiche di partenariato pubblico-privato coerenti con quanto indicato all'articolo 175, comma 9, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36. Al fine di consentire l'immediato avvio degli interventi di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale, gli avvisi di cui al secondo periodo possono prevedere la realizzazione delle proposte integrate presentate dai soggetti attuatori anche per fasi successive, in lotti funzionali, nei limiti delle risorse disponibili. I predetti avvisi considerano ammissibili le offerte che, relativamente alla componente di edilizia sociale:

a) prevedono la realizzazione di interventi volti a soddisfare i fabbisogni abitativi di cui all'articolo 1, comma 2, attraverso una riduzione del canone calmierato applicabile a livello territoriale, quantificata nell'offerta presentata dal soggetto attuatore;

b) promuovono la realizzazione degli interventi di cui alla lettera *a)* mediante il recupero e la riconversione degli immobili individuati ai sensi dell'articolo 3, comma 3;

c) promuovono l'inserimento degli interventi di cui alla lettera *a)* nell'ambito di programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati.

4. Per l'attuazione del programma straordinario di cui al presente articolo, è autorizzata la spesa complessiva di 970 milioni di euro, da destinare all'alimentazione del conto corrente di cui al comma 3, primo periodo, in ragione di 116 milioni di euro per l'anno 2026, 216 milioni di euro per l'anno 2027, 228 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030, ai quali si provvede:

a) quanto a 116 milioni di euro per l'anno 2026, 166 milioni di euro per l'anno 2027, 178 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 403, primo periodo, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, come modificata dalla legge 30 dicembre 2025, n. 199;

b) quanto a 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2027 e 2028, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 284, della legge 30 dicembre 2023, n. 213.

5. Fermo quanto previsto dal comma 4, è altresì destinata al conto corrente di cui al comma 3, primo periodo, nel rispetto delle procedure previste dal regolamento (UE) 2023/955 del Parlamento europeo e del

Consiglio, del 10 maggio 2023, una quota, pari al 50 per cento, delle risorse destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente edilizia residenziale pubblica del Fondo sociale per il clima di cui al citato regolamento (UE) 2023/955.

6. Con il decreto di cui all'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, può essere disposto il conferimento al conto corrente di cui al comma 3, primo periodo, di una quota delle risorse di cui all'articolo 1, comma 42, della medesima legge n. 160 del 2019, nel limite di spesa di 500 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030 e di 700 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2031 al 2034. Le risorse di cui al primo periodo sono oggetto di gestione separata rispetto a quelle di cui ai commi 4 e 5 e sono assegnate in deroga a quanto previsto dall'articolo 1, comma 43, secondo periodo, della legge n. 160 del 2019, mediante uno o più avvisi, adottati ai sensi del comma 3, secondo periodo, riservati ai comuni per la realizzazione dei progetti individuati nel rispetto dei criteri definiti dal predetto decreto di cui all'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge n. 160 del 2019.

7. Agli interventi realizzati dai soggetti attuatori ai sensi del presente articolo si applica il codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo del 31 marzo 2023, n. 36, fermo restando quanto previsto dall'articolo 3. Alle relative procedure possono partecipare anche i soggetti proponenti programmi di edilizia integrata di cui al capo III, per la parte di edilizia convenzionata di cui all'articolo 9, comma 3, lettera *b*).

Articolo 3.

(Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi)

1. Al fine di assicurare l'attuazione degli interventi previsti dall'articolo 2, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, è nominato un Commissario straordinario. Il Commissario resta in carica fino al 31 dicembre 2027 e può nominare un sub-commissario. L'incarico del sub-commissario ha durata massima non superiore a quella del Commissario straordinario. Con il decreto di cui al primo periodo è stabilito il compenso del Commissario straordinario e del sub-commissario, anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e comunque nel limite massimo di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 per il Commissario e per il sub-commissario in misura non superiore al sessanta per cento del compenso del Commissario. Con il decreto di cui al primo periodo sono altresì individuate le funzioni di indirizzo e coordinamento attribuite al Commissario straordinario rispetto agli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale di cui all'articolo 2, al fine di favorirne la tempestiva realizzazione e fornire adeguato supporto alle amministrazioni competenti. Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a

386.000 euro per l'anno 2026 e a 661.714 euro per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per gli anni 2026 e 2027, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

2. Per l'esercizio dei propri compiti, il Commissario straordinario può operare a mezzo di ordinanza, in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Le ordinanze adottate dal Commissario straordinario sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella *Gazzetta Ufficiale*.

3. Entro trenta giorni dall'adozione del decreto di nomina di cui al comma 1, il Commissario straordinario avvia, mediante i poteri al medesimo attribuiti ai sensi del comma 2, in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. La procedura si svolge mediante pubblicazione di apposito avviso per la segnalazione, da parte degli enti e delle amministrazioni competenti, dell'elenco degli immobili di cui al primo periodo non redditizi e non in uso, corredata dalla manifestazione di interesse a destinarli a progetti di recupero e riconversione nel settore dell'edilizia sociale. Nell'ambito della procedura di ricognizione, è, altresì, acquisito l'elenco degli immobili inseriti nel programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, di cui all'articolo 28-*quinquies*, comma 2, del decreto-legge 22 giugno 2023, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 agosto 2023, n. 112. Sulla base delle informazioni trasmesse ai sensi del secondo periodo o acquisite ai sensi del terzo periodo, ferme restando eventuali verifiche istruttorie, il Commissario straordinario definisce, previa comunicazione alla Cabina di monitoraggio di cui al comma 10:

a) l'elenco degli immobili su cui possono essere presentate iniziative di edilizia sociale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, quarto periodo;

b) uno o più schemi-tipo di convenzione volti a disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori. Tali schemi prevedono la costituzione di diritti di superficie o di altri diritti reali di godimento di durata proporzionata al piano di ammortamento degli investimenti e, comunque, non inferiore a venticinque anni.

4. Il Commissario straordinario, con propria ordinanza, dispone che la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 2, individuati, in

ragione della relativa complessità, dalla Cabina di monitoraggio su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, avvenga secondo le seguenti procedure:

a) fermo restando quanto previsto dall'articolo 14-*quinquies* della legge n. 241 del 1990 per il caso di determinazione positiva della conferenza, in caso di dissenso, diniego, opposizione o altro atto equivalente proveniente da un'amministrazione pubblica che, secondo la legislazione vigente, sia idoneo a precludere, in tutto o in parte, la realizzazione di un intervento, il Commissario straordinario, ove un meccanismo di superamento del dissenso non sia già previsto dalle vigenti disposizioni, propone al Presidente del Consiglio dei ministri di sottoporre, entro i successivi cinque giorni, la questione all'esame del Consiglio dei ministri per le conseguenti determinazioni, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera *c-bis*), della legge 23 agosto 1988, n. 400;

b) ai fini della procedura di gara:

1) è autorizzato, alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, l'avvio delle verifiche antimafia di cui all'articolo 85 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, nei confronti degli operatori economici che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura;

2) è autorizzata la consegna delle prestazioni in via di urgenza prima della stipula contrattuale, nelle more del completamento delle verifiche del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale propedeutiche alla stipula del contratto, con applicazione degli articoli 50, comma 6, e 99, comma 3-*bis*, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, nei casi di mancata stipula ovvero di verifica dell'assenza dei requisiti;

3) è autorizzata la modifica del contratto senza procedere ad un nuovo affidamento, per l'esecuzione di lavori supplementari non inclusi nell'appalto iniziale, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 72 della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014.

5. Gli interventi di cui al comma 4 sono identificati da apposito codice unico di progetto e recano le indicazioni in ordine ai cronoprogrammi procedurali e finanziari.

6. Nel rispetto dei principi sanciti dagli articoli 2 e 9 della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, ratificata ai sensi della legge 3 marzo 2009, n. 18, gli interventi garantiscono il rispetto dei principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale, per assicurare, su base di uguaglianza con gli altri, l'accessibilità, l'autonomia, la sicurezza nonché la fruibilità da parte delle persone con disabilità.

7. Per la gestione amministrativa dei compiti assegnati, il Commissario straordinario si avvale di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al comma 1, che opera sino alla data di cessazione

dell'incarico del Commissario straordinario. Alla struttura di supporto è assegnato un contingente massimo di personale pari a tre unità, di cui una di personale dirigenziale di livello non generale e due di personale non dirigenziale, dipendenti di pubbliche amministrazioni centrali e di enti territoriali, previa intesa con le amministrazioni e con gli enti predetti, in possesso delle competenze e dei requisiti di professionalità richiesti per il perseguimento delle finalità e l'esercizio delle funzioni di cui al presente articolo, con esclusione del personale docente, educativo, amministrativo, tecnico e ausiliario delle istituzioni scolastiche. Il personale di cui al secondo periodo, ai sensi dell'articolo 17, comma 14, della legge 15 maggio 1997, n. 127, è collocato fuori ruolo o in posizione di comando, distacco o altro analogo istituto o posizione previsti dai rispettivi ordinamenti, conservando lo stato giuridico e il trattamento economico fondamentale dell'amministrazione di appartenenza. Si applica l'articolo 70, comma 12, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Al personale non dirigenziale della struttura di supporto è riconosciuto il trattamento economico accessorio, ivi compresa l'indennità di amministrazione, del personale non dirigenziale del comparto della Presidenza del Consiglio dei ministri e, con uno o più provvedimenti del Commissario straordinario, può essere riconosciuta la corresponsione di compensi per prestazioni di lavoro straordinario nel limite massimo di trenta ore mensili effettivamente svolte, oltre a quelle già previste dai rispettivi ordinamenti e comunque nel rispetto della disciplina in materia di orario di lavoro, di cui al decreto legislativo 8 aprile 2003, n. 66. Al personale di livello dirigenziale è riconosciuta una retribuzione di posizione in misura equivalente ai valori economici medi attribuiti ai titolari di incarichi dirigenziali di livello non generale della Presidenza del Consiglio dei ministri, nonché un'indennità sostitutiva della retribuzione di risultato, determinata con provvedimento del Commissario straordinario, di importo non superiore al 50 per cento della retribuzione di posizione. All'atto del collocamento fuori ruolo è reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario. Con il provvedimento istitutivo della struttura di supporto sono determinate le specifiche dotazioni finanziarie e strumentali nonché quelle del personale, anche dirigenziale, di cui al secondo periodo del presente comma, necessarie al funzionamento della medesima struttura. Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a euro 217.518 per l'anno 2026 e a euro 372.886 per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma « Fondi di riserva e speciali » della missione « Fondi da ripartire » dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

8. Per l'esercizio dei propri compiti, il Commissario straordinario, che opera presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, si avvale, nei limiti della dotazione di cui al comma 9, della società di cui all'articolo 3 del decreto-legge 11 marzo 2020, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 maggio 2020, n. 31. Per le finalità di cui al

primo periodo, il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui all'articolo 2-bis, comma 1, del decreto-legge 30 giugno 2025, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 2025, n. 118, tiene conto, ai fini della proroga dell'operatività della società di cui all'articolo 3 del decreto-legge n. 16 del 2020, delle funzioni alla stessa attribuite ai sensi del presente decreto. Per l'esercizio delle proprie funzioni, il Commissario straordinario può altresì avvalersi delle amministrazioni pubbliche centrali o periferiche interessate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, nonché del supporto tecnico-operativo, a titolo gratuito, ai sensi dell'articolo 10, commi 1 e 2, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, dell'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa – INVITALIA S.p.A.

9. Per l'esercizio delle proprie funzioni, compresa la stipula di eventuali convenzioni e la nomina di esperti per lo svolgimento dell'attività di indirizzo, coordinamento e monitoraggio al medesimo affidata, al Commissario straordinario è riconosciuta una dotazione, nel limite di spesa di 500.000 euro per l'anno 2026 e di 1 milione di euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma « Fondi di riserva e speciali » della missione « Fondi da ripartire » dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Agli esperti di cui al primo periodo è attribuito un compenso fino all'importo massimo annuo di euro 80.000 al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico. Al Commissario straordinario di cui al comma 1 è intestata apposita contabilità speciale aperta presso la Tesoreria dello Stato, gestita in conformità alle procedure di cui all'articolo 4, comma 3-bis, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55. Le risorse previste dal primo periodo del presente comma, nonché dai commi 1, quinto periodo, 7, settimo periodo, confluiscono nella contabilità speciale di cui al secondo periodo del presente comma.

10. Per il monitoraggio degli interventi di cui all'articolo 2, è istituita la Cabina di monitoraggio, presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri o dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, composta dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti o da un suo delegato, dall'Autorità politica delegata in materia di politiche di coesione, dal Commissario straordinario, dai sindaci dei comuni e dai presidenti delle regioni interessati dagli interventi, dai rappresentanti delle associazioni rappresentative degli enti di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata. Alle sedute della Cabina di monitoraggio possono essere invitati, in dipendenza della tematica affrontata, soggetti pubblici ed esperti, nonché rappresentanti dei soggetti attuatori. La partecipazione alla cabina di monitoraggio non dà diritto ad alcun compenso, gettone di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati. La Cabina di monitoraggio definisce gli indirizzi generali, le priorità territoriali e tipologiche di intervento, anche ai fini della rigenerazione urbana e territoriale e del recupero e valorizzazione del

patrimonio pubblico, individua gli interventi di particolare complessità ai sensi del comma 4 e verifica il grado di attuazione degli interventi. A tale scopo, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti riferisce periodicamente alla Cabina di monitoraggio sullo stato di attuazione degli interventi di cui all'articolo 2.

Articolo 4.

(Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica)

1. Al fine di sostenere i conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente capo in condizione di morosità incolpevole, è istituito, nell'ambito dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, un Fondo di garanzia con una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per l'anno 2026 e 2 milioni di euro per l'anno 2027, destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà, e alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il Fondo, di cui al primo periodo, nei limiti delle somme erogate, si surroga nei diritti del locatore. Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a 22 milioni di euro per l'anno 2026 e a 2 milioni di euro per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono definiti l'entità della quota del canone di locazione destinato al Fondo di cui al comma 1, i criteri e le condizioni di accesso al medesimo Fondo, le modalità di erogazione e di surrogazione, le procedure di verifica del rispetto del limite di spesa di cui al medesimo comma 1 e ogni altra disposizione attuativa.

Articolo 5.

(Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti)

1. Al fine di favorire il coordinamento della finanza pubblica e favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto le procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali, nonché delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale

pubblica e sociale, comunque denominati, facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, con riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto, purché i soggetti interessati non siano proprietari di un'altra abitazione, in favore dell'assegnatario non moroso nel pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori. Il decreto di cui al primo periodo individua altresì i criteri per la selezione degli immobili che, in ragione del relativo valore di mercato, possono essere sottoposti alle procedure di alienazione. I proventi derivanti dalle alienazioni di cui al presente articolo sono destinati dagli enti territoriali alla riduzione anticipata del debito e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, previo versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. I suddetti proventi sono destinati, con le procedure indicate al terzo periodo, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato dagli altri enti previsti dal primo periodo.

Articolo 6.

(Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita)

1. Al fine di concorrere alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 2 e, in particolare, al fine di fornire una risposta ai fabbisogni sociali dei giovani, delle giovani coppie e dei genitori separati, le risorse relative ai progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza consumo di suolo, ovvero di acquisto e trasformazione immobiliare di edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari, possono essere destinate a progetti di edilizia sociale, inclusi i progetti realizzati ai sensi dell'articolo 2 per la concessione dell'abitazione principale degli assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva, secondo scadenze predefinite.

2. Ai fini di cui al presente articolo, le unità immobiliari sono assoggettate ad apposito atto d'obbligo da trasciversi a favore del comune in cui gli edifici sono ubicati, recante l'impegno a mantenerne la destinazione a locazione di lunga durata in base alle convenzioni sottoscritte con il comune di competenza. Le convenzioni di cui al primo periodo definiscono, in particolare, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione in caso di vendita delle unità immobiliari da parte dell'originario locatario all'esito del riscatto.

3. Gli immobili oggetto della disciplina del presente articolo devono rispondere a *standard* di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica.

Articolo 7.

(Istituzione dello strumento finanziario « Fondo housing coesione »)

1. Al fine di contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, anche

mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento del consumo di suolo, nonché assicurare un impiego delle risorse pubbliche disponibili allo scopo secondo un approccio orientato al risultato, il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri è autorizzato a sottoscrivere nell'anno 2026 quote per un importo pari a 100 milioni di euro di un apposito fondo denominato « Fondo *housing* coesione », istituito dalla società Investimenti immobiliari italiani – società di gestione del risparmio (INVIMIT SGR S.p.A) ai sensi dell'articolo 33, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111. Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a 100 milioni di euro per l'anno 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione delle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027, di cui all'articolo 1, comma 177, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, e attribuzione delle stesse ad apposito capitolo di trasferimento alla Presidenza del Consiglio dei ministri.

2. Il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri è autorizzato, altresì, a sottoscrivere ulteriori quote del Fondo *housing* coesione istituito ai sensi del comma 1, a valere sulle risorse del Fondo di rotazione di cui all'articolo 5 della legge 16 aprile 1987, n. 183, derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027 approvata con decisione della Commissione europea C(2025)9104 final del 17 dicembre 2025, nella misura determinata dal Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS) mediante apposita delibera adottata su proposta dell'Autorità politica delegata in materia di politiche di coesione. In caso di sottoscrizione delle quote del fondo ai sensi del primo periodo, la ripartizione territoriale tra le città metropolitane delle relative politiche di investimento tiene conto anche dell'entità della riduzione del cofinanziamento nazionale di ciascun piano operativo del citato Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027.

3. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri è autorizzato a sottoscrivere il regolamento di gestione del fondo predisposto da INVIMIT SGR S.p.A., d'intesa con il predetto Dipartimento, con il quale sono definite le modalità di adesione al fondo, le politiche di investimento, le tempistiche di realizzazione degli interventi, le procedure e le modalità di verifica, di controllo e di rendicontazione degli stessi, nel rispetto del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, nonché, ai fini dell'adesione al fondo da parte delle pubbliche amministrazioni di cui ai commi 4 e 5, del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 giugno 2021, e degli ulteriori regolamenti europei applicabili, dei criteri di selezione stabiliti nei programmi europei e dei vincoli territoriali previsti dalla normativa dell'Unione europea.

4. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono sottoscrivere quote del fondo istituito ai sensi del comma 1, utilizzando le risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027, di cui all'articolo 1, comma 177, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, appositamente finalizzate negli accordi per la coesione sottoscritti ai sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera *d*), della medesima legge n. 178 del 2020, nel rispetto dei cronoprogrammi finanziari previsti negli accordi medesimi. La sottoscrizione delle quote del fondo da parte delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano può avvenire, altresì, utilizzando quote delle risorse dalle medesime destinate alla realizzazione di interventi in materia di politiche abitative pubbliche e sociali anche in attuazione dell'intesa sancita in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano nella seduta del 29 dicembre 2025, afferenti alla politica di coesione europea del ciclo 2021-2027, nella misura autonomamente determinata da ciascuna regione e provincia autonoma di Trento e di Bolzano, nel rispetto del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 giugno 2021, e degli altri regolamenti unionali in materia di politiche di coesione, nonché dei criteri di selezione dei programmi e dei vincoli territoriali. A fini della sottoscrizione delle quote del fondo, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano stipulano con INVIMIT SGR S.p.A gli accordi di finanziamento di cui all'articolo 59 del citato regolamento (UE) 2021/1060.

5. Possono sottoscrivere quote del fondo istituito ai sensi del comma 1 le amministrazioni centrali titolari di Programmi nazionali che hanno destinato nei rispettivi programmi risorse alle priorità relative all'edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili, nel rispetto del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 giugno 2021, e degli altri regolamenti unionali in materia di politiche di coesione, nonché dei criteri di selezione dei programmi e dei vincoli territoriali. A fini della sottoscrizione delle quote del fondo, le amministrazioni centrali di cui al primo periodo stipulano con INVIMIT SGR S.p.A. gli accordi di finanziamento di cui all'articolo 59 del citato regolamento (UE) 2021/1060.

6. In caso di sottoscrizione delle quote del fondo anche da parte delle regioni o delle province autonome di Trento e di Bolzano, ai sensi del comma 4, ovvero da parte delle amministrazioni centrali, ai sensi del comma 5, nell'ambito del fondo sono istituiti comparti dedicati al Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, nonché a ciascuna regione, provincia autonoma o amministrazione centrale sottoscrittrice, idonei a garantire una adeguata segregazione contabile relativa alle risorse europee e nazionali.

7. I proventi derivanti dall'alienazione delle quote sottoscritte ai sensi dei commi 1 e 2 sono versati ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato; quelle sottoscritte ai sensi del comma 4 sono destinate alla riduzione anticipata del debito delle Regioni e delle Province autonome e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, previo versamento ad apposito capitolo dello stato

di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

8. Il Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione rende una informativa annuale sull'applicazione delle disposizioni del presente articolo, nell'ambito della relazione sugli interventi realizzati nelle aree sottoutilizzate allegata al Documento di economia e finanza e presentata alle Camere ai sensi dell'articolo 10, comma 7, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

Articolo 8.

(Disposizioni di semplificazione e di coordinamento)

1. Agli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia o di demolizione e ricostruzione di cui al presente capo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 10, comma 7-ter, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120.

2. Ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1, il soggetto attuatore convoca una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute. La conferenza di servizi si conclude nel termine di trenta giorni dalla sua convocazione ovvero, per i casi in cui siano presenti amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, della citata legge n. 241 del 1990, nel termine di quaranta giorni. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al secondo periodo, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato.

3. Al mutamento di destinazione d'uso degli edifici, funzionale all'impiego di tali immobili per le finalità previste dall'articolo 1, si applica la disciplina prevista dall'articolo 23-ter del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per le singole unità immobiliari, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Sono fatte salve le normative regionali e comunali che prevedono disposizioni di maggiore incentivazione e semplificazione nell'ambito della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso. In ogni caso, è previsto un vincolo trentennale di destinazione d'uso.

4. L'approvazione, in attuazione delle disposizioni del presente capo, di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati, comporta la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge.

5. Gli enti territoriali interessati applicano le misure di semplificazione di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci. Le regioni adeguano la propria legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale al fine di promuovere la realizzazione degli interventi di cui al presente capo. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

6. All'articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213, il comma 283 è abrogato.

7. All'articolo 1 della legge 30 dicembre 2024, n. 207 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 403, il secondo e il terzo periodo sono soppressi;
- b) il comma 403-*bis* è abrogato.

8. All'articolo 1, comma 782, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, le parole: « dai commi 282 e 283 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213, in materia di contrasto al disagio abitativo, dal comma 402 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2024, n. 207, per le iniziative del Piano casa Italia, e » sono soppresse.

9. I progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al presente decreto devono soddisfare almeno i requisiti dimensionali di cui all'articolo 24, comma 5-*bis*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

CAPO III

EDILIZIA INTEGRATA

Articolo 9.

(Programmi infrastrutturali di edilizia integrata)

1. Al fine di assicurare un'offerta abitativa coerente con le disponibilità dei soggetti per i quali, senza potere accedere a programmi di edilizia residenziale pubblica in considerazione della relativa condizione economica e patrimoniale, l'accesso al libero mercato abitativo in locazione o in acquisto per il conseguimento della casa di abitazione principale rappresenta comunque un onere non sostenibile, tenuto conto della condizione sociale ed economica attestata dal relativo ISEE, dell'età, della composizione del nucleo familiare e degli altri elementi identificati con il decreto di cui al comma 9, sono realizzati programmi infrastrutturali di edilizia integrata, anche su aree urbane diverse, che si articolano nell'intero periodo di realizzazione del programma di investimento complessivo, volti a consentire l'accesso a un'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili. I programmi infrastrutturali di cui al primo periodo sono realizzati con l'attrazione prevalente di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente.

2. Ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata possono accedere anche studenti universitari fuori sede e lavoratori del settore privato per le relative esigenze abitative a carico del datore di lavoro che abbiano necessità di trasferirsi in un'altra località rispetto a quella di abitazione principale, ivi inclusi lavoratori stagionali. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 1-*bis* della legge 14 novembre 2000, n. 338, in materia di nuovo *housing* universitario ai fini del perseguimento delle finalità indicate dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

3. I programmi infrastrutturali di edilizia integrata rispettano le seguenti condizioni:

a) sono strutturati unitariamente mediante l'integrazione funzionale, finalizzata al conseguimento dell'equilibrio e della sostenibilità economica dell'investimento complessivo, di specifici interventi volti alla realizzazione congiunta nello stesso contesto territoriale di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale libera non convenzionata, alla luce di criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo secondo quanto previsto ai sensi del comma 4, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali;

b) gli interventi di edilizia convenzionata sono finalizzati alla locazione o vendita, rispettivamente a canone o a prezzo calmierati, di unità abitative destinate ad abitazione principale, residenze per studenti universitari fuori sede o alloggi per lavoratori del settore privato, ai sensi del comma 2 in favore di soggetti in possesso di cittadinanza italiana o di altro Stato dell'Unione europea ovvero di permesso di soggiorno che consente l'attività lavorativa;

c) gli interventi di edilizia residenziale non convenzionata sono finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale destinata alla locazione o alla vendita a condizioni di mercato;

d) l'investimento occorrente per la realizzazione dei programmi infrastrutturali di cui al presente articolo è destinato agli interventi di edilizia convenzionata di cui alla lettera *b)* in misura non inferiore al 70 per cento dell'importo dell'investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale. L'equilibrio economico-finanziario dell'investimento deve essere garantito nel rispetto di tale misura minima con riferimento al programma di investimento complessivo e per ogni intervento previsto in ciascun ambito territoriale durante l'arco di tempo di attuazione del progetto integrato;

e) il prezzo e il canone calmierati di cui alla lettera *b)* sono determinati in apposito atto convenzionale con il comune interessato, anche in maniera differenziata per le diverse categorie di destinazione degli alloggi previste ai sensi del presente articolo e delle diverse zone territoriali interessate e deve in ogni caso garantire una riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona. A tal fine:

1) si fa riferimento ai valori desunti dall'applicazione dei parametri correnti resi disponibili dall'Osservatorio del mercato im-

mobiliare dell'Agenzia delle entrate per la stessa zona territoriale omogenea;

2) ove i valori di cui al numero 1) non corrispondano ai valori effettivi di mercato in vendita e locazione desunti da atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi per ciascuna zona territoriale omogenea, avuto riguardo alle diverse tipologie di contratti nonché alle specifiche tipologie immobiliari e rispettivo stato di conservazione, i valori di riferimento sono determinati in sede di convenzione con il comune interessato applicando la riduzione non inferiore al 33 per cento sui valori effettivi di mercato così oggettivamente documentati. A tal fine, quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione si fa riferimento a quello specificato come prevalente;

3) si procede ai sensi del numero 2) anche in caso di mancanza o insufficienza dei dati dell'Osservatorio di cui al numero 1) con riguardo alla specifica destinazione funzionale o tipologia di contratto oggetto della convenzione con il comune;

f) le unità immobiliari di cui alla lettera *b)* sono destinate alla cessione in proprietà o alla locazione, rispettivamente a prezzo o canone calmierati, esclusivamente in favore dei soggetti ivi indicati per i quali risultino i seguenti requisiti:

1) condizione economica e patrimoniale attestata dal relativo ISEE superiore ai limiti vigenti per l'accesso a programmi di edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata;

2) gli oneri su base annua connessi all'acquisto in proprietà o alla locazione a prezzo o canone in base ai correnti valori di mercato, anche in maniera differenziata per le diverse tipologie previste ai sensi del presente articolo e delle diverse realtà territoriali interessate, come definiti ai sensi della lettera *e)*, risultano eccedenti il 30 per cento del reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente;

3) reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente su base annua non superiore a cinque volte l'importo degli oneri su base annua di cui al numero 2);

g) in caso di accertamento dell'assenza dei requisiti soggettivi prescritti ai sensi della lettera *f)* al momento della stipula, il contratto di compravendita o locazione eventualmente stipulato è nullo. Fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato di cui al comma 5, in caso di superamento dei requisiti della condizione economica e patrimoniale successivamente alla stipula del contratto di locazione per due anni consecutivi, è consentito alle parti optare per la risoluzione del contratto o la conversione del canone ai valori correnti di mercato. Tale facoltà può essere esercitata entro sei mesi dalla comunicazione da parte del conduttore della variazione dei requisiti economici e patrimoniali di cui alla lettera *f)* ovvero da parte dell'amministrazione comunale, anche in esito allo scambio informativo con l'amministrazione finanziaria di cui alla lettera *i)*, ultimo periodo. In mancanza, il contratto è risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile;

h) nell'atto convenzionale di cui alla lettera *e)* sono definite modalità di applicazione, anche prevedendone l'espresso recepimento nei contratti di locazione, delle seguenti previsioni:

1) specifico obbligo in capo al conduttore di comunicazione tempestiva al locatore e all'amministrazione comunale, secondo termini e modalità appositamente definite, delle eventuali variazioni dei requisiti economici e patrimoniali di cui alla lettera *f)*, con la previsione espressa della risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile in caso di inadempimento di tale obbligo da parte del conduttore;

2) nei casi di omissione dell'obbligo di cui al numero 1) ovvero di mancata conversione del canone di locazione ai valori correnti di mercato nei termini di cui alla lettera *g)*, ferma restando la risoluzione di diritto del contratto, il conduttore è altresì obbligato a versare in favore del comune interessato, con vincolo di destinazione esclusivo al potenziamento delle politiche abitative, la differenza tra l'importo del canone ai valori correnti di mercato e il canone calmierato applicato per tutto il periodo oggetto di contestazione, oltre le spese di accertamento e gli interessi al tasso legale. Nei contratti di locazione è chiaramente evidenziato che alla riscossione dei predetti importi si provvede a mezzo ruolo e si applicano l'articolo 48-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602 e l'art. 144 del decreto legislativo 24.3.2025, n. 33;

3) termini e modalità per assicurare la comunicazione costante e tempestiva ai fini del rispetto dell'obbligo di cui al numero 1), nonché il monitoraggio e controllo da parte dell'amministrazione comunale sul rispetto dell'obbligo di comunicazione del conduttore di cui al numero 1), a fini di dissuasione dall'inadempimento;

i) con l'atto convenzionale di cui alla lettera *e)*, sulla base di linee guida approvate dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani, sono definite modalità omogenee per:

1) la documentazione del possesso dei requisiti di cui alla lettera *f)*;

2) il monitoraggio e il controllo da parte dell'amministrazione comunale interessata, senza nuovi o maggiori oneri a carico delle finanze dell'ente territoriale, sulla destinazione effettiva delle unità residenziali realizzate ai sensi della lettera *b)* esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui alla lettera *f)*, nonché sulle fattispecie di cui alla lettera *g)*, nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei dati personali. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono definite le modalità tecniche per la trasmissione all'amministrazione finanziaria dei contratti registrati di compravendita, mutuo fondiario, locazione delle unità residenziali di cui alla lettera *b)*. L'amministrazione finanziaria provvede, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, ai controlli di competenza avvalendosi dei poteri e delle facoltà consentite dalla normativa vigente e con la formazione di apposite liste

selettive. Con lo stesso provvedimento sono stabilite altresì le modalità tecniche per la comunicazione ai comuni interessati degli esiti delle attività di controllo anche ai fini del rispetto dei requisiti di cui alle lettere *f*) e *g*) e per l'applicazione delle relative disposizioni;

3) soddisfare le esigenze abitative di lavoratori stagionali anche attraverso la possibilità che unità abitative realizzate ai sensi del comma 3, lettera *b*) siano destinate a più finalità nell'ambito di quelle previste ai sensi del comma 2, primo periodo, in caso di utilizzo per ciascuna destinazione per una durata inferiore ai dodici mesi continuativi nell'arco di un anno;

4) assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici a servizio degli insediamenti oggetto degli interventi di cui al comma 3, lettera *b*), con particolare riferimento alla presenza di esercizi commerciali di vicinato, nel rispetto delle esigenze delle realtà territoriali interessate e sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative;

1) fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato di cui al comma 5, le unità residenziali vendute a prezzo calmierato ai sensi della lettera *b*) possono essere ulteriormente rivendute ad un prezzo di vendita non superiore a quello stabilito ai sensi della lettera *e*), oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* ai sensi dell'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per lo stesso periodo, per i contratti di compravendita o locazione di cui alla lettera *b*), non è consentita la cessione del contratto, la locazione a terzi, anche parziale, o altro atto dispositivo volto a costituire o trasferire a terzi diritti in contrasto con la destinazione esclusiva dell'unità residenziale alle finalità di cui alla lettera *b*), tenuto conto di quanto previsto ai sensi della lettera *i*) numero 3).

4. Al fine di limitare il consumo di suolo, preservando la tutela ambientale e dell'ecosistema, la salvaguardia del paesaggio, la prevenzione di rischi naturali e la sicurezza del territorio, gli interventi di cui al comma 3 si attuano prioritariamente attraverso programmi di rigenerazione urbana, riuso di aree già urbanizzate o degradate, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ovvero per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura e nel turismo, ivi inclusi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287, e il settore termale, e ristrutturazione di immobili esistenti in zone agricole. Per tali programmi possono essere previsti incrementi della superficie utile, anche in misura differenziata per gli interventi di cui al comma 3, lettere *b*) e *c*) , e comunque in misura non superiore al limite previsto all'articolo 1-*quater*, comma 7, della legge 14 novembre 2000, n. 338, per gli interventi di cui al comma 3, lettera *b*), e ferma restando la disciplina ordinaria per quelli di cui alla lettera *c*) del citato comma 3, e gli stessi devono riguardare aree urbanizzate ovvero urbanizzabili ai sensi della strumentazione urbanistica vigente, fatta salva la disciplina di cui all'articolo 10 e la possibilità di ristrutturazione di edifici esistenti in

zone agricole per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura.

5. Il soggetto attuatore è tenuto, mediante sottoscrizione di apposito atto d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari entro trenta giorni dal completamento dell'intervento, a mantenere la destinazione d'uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato per gli interventi di cui al comma 3, lettera *b*), per un periodo non inferiore a trenta anni dalla data di fine lavori. Inoltre, il soggetto attuatore si impegna a garantire, per la parte degli interventi di cui alla lettera *b*), del comma 3 e per una durata non inferiore a trenta anni dalla data di fine lavori, un prezzo di vendita e un canone di locazione di importo non superiore a quello fissato ai sensi del comma 3, lettera *e*), oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* ai sensi dell'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

6. Prima del completamento dell'intervento, ferma restando la misura minima di interventi di edilizia convenzionata di cui al comma 3, lettera *d*), resta in ogni caso salva la facoltà di convenire un'articolazione funzionale diversa tra le diverse tipologie edilizie di cui al citato comma 3, previa sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica con il comune competente, che preveda anche la realizzazione di adeguate attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

7. Per la realizzazione di interventi di cui al presente articolo mediante specifici grandi programmi di investimento sul territorio italiano di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 ottobre 2023, n. 136, nel caso sia presente anche la componente di investimento diretto estero in misura non inferiore ad almeno un miliardo di euro, la facoltà di ricorrere alla disciplina di cui al citato articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023 è consentita con riferimento all'ammontare degli investimenti durante l'intero arco temporale di realizzazione degli interventi infrastrutturali nei quali è articolato il programma.

8. Nell'ipotesi di cui al comma 7, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, previa delibera del Consiglio dei ministri, d'intesa con il Presidente della regione territorialmente interessata, si provvede a dichiarare il preminente interesse strategico nazionale e alla nomina del Commissario straordinario di Governo ai sensi dell'articolo 13, comma 3, del citato decreto-legge n. 104 del 2023, con i poteri previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 del medesimo articolo, per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari per la tempestiva ed efficace realizzazione del programma di investimento individuato e dichiarato di preminente interesse strategico nazionale. Con la medesima procedura di cui al primo periodo, l'incarico di Commissario straordinario può essere revocato, in conseguenza di gravi inadempienze occorse nello svolgimento delle funzioni commissariali. Per l'esercizio dei compiti assegnati, che ricomprendono anche le funzioni di monitoraggio e controllo sul rispetto del programma di investimento e delle relative fasi di attuazione, il Commissario straordinario può avvalersi di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al presente comma, che opera sino alla data di cessazione dell'incarico

del Commissario e che è composta fino ad un massimo di dieci unità di personale non dirigenziale delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, con oneri a carico delle amministrazioni di appartenenza. A tale personale, collocato in posizione di comando, distacco o fuori ruolo, è riconosciuta l'indennità di amministrazione del personale della Presidenza del Consiglio dei ministri. All'atto del collocamento fuori ruolo è reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario. Il Commissario può avvalersi fino ad un massimo di cinque esperti individuati ai sensi dell'articolo 7, comma 6, del decreto legislativo n. 165 del 2001, cui è riconosciuto un compenso massimo annuo di euro 80.000 al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico. In deroga all'articolo 13, comma 3, del suddetto decreto-legge n.104 del 2023, con il decreto di cui al primo periodo è stabilito il compenso del Commissario straordinario anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e comunque nel limite massimo di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Il Commissario può altresì avvalersi su base convenzionale, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, delle competenti strutture delle amministrazioni territoriali interessate, sulla base di apposita intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni italiani e la Conferenza delle regioni e delle province autonome. Agli oneri derivanti dal presente comma, nei limiti del rimborso dei costi emergenti, e comunque non oltre l'importo complessivo di euro 572.148 per l'anno 2026 e di 980.824 euro annui a decorrere dal 2027, per il funzionamento della struttura di supporto, si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

9. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, senza in ogni caso precludere, nelle more, la possibilità di avviare l'applicazione della disciplina di cui ai commi 7 e 8, sono adottate le disposizioni occorrenti per l'individuazione dei criteri soggettivi per l'accesso ai programmi infrastrutturali di cui al comma 3, lettera *b*), ai sensi del comma 1, nonché le ulteriori misure di attuazione del presente articolo.

Articolo 10.

(Disposizioni procedurali)

1. Per la realizzazione di tutte le tipologie di unità immobiliari di cui all'articolo 9, comma 3, lettera *b*), realizzate ai sensi dell'articolo 9, commi 7 e 8, si applicano le seguenti disposizioni:

a) quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di

assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici, si applica la disciplina di cui agli articoli 3, comma 4, lettera *a*) e 8, comma 2, del presente decreto;

b) si applica la disciplina di cui all'articolo 1-*quater* della legge 14 novembre 2000, n. 338, con esclusione dei commi 2, 3, 6 e 8, anche per interventi diversi rispetto alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti;

c) la superficie direttamente interessata dall'intervento di edilizia residenziale convenzionata non concorre al conteggio della superficie lorda dell'intervento;

d) è consentito l'avvio o la prosecuzione in parallelo degli interventi edilizi rispetto alle attività di bonifica di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, i cui costi, con decisione del comune interessato o in via convenzionale tra il comune e il soggetto attuatore, possono essere portati a scampo dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, ove compatibile con la messa in sicurezza del sito e nel rispetto delle condizioni di tutela della salute dei lavoratori, nei limiti delle risorse disponibili nel bilancio del comune e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. In tale caso, la presentazione del titolo edilizio relativo agli interventi edilizi deve essere accompagnata da specifica relazione tecnica avente ad oggetto la risoluzione delle eventuali interferenze e il coordinamento delle attività edilizie con quelle di bonifica;

e) gli onorari notarili relativi a tutti gli atti stipulati in relazione agli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lettera *b*), sono ridotti alla metà.

2. Il Commissario di cui all'articolo 9, comma 8, attesta la attuabilità degli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lettera *b*), compresi nel programma di investimento riconosciuto di rilevante interesse strategico nazionale dal Consiglio dei ministri nei termini dell'apposito cronoprogramma presentato dal soggetto proponente e provvede ad adottare tutte le misure necessarie per garantire l'attuazione degli stessi interventi nel rispetto dei tempi previsti nel medesimo cronoprogramma, ferme restando le esigenze di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, dell'ambiente, del paesaggio e dei beni di rilevante interesse storico, culturale e artistico, di sicurezza statica dell'intervento, delle opere realizzate e da realizzare nonché delle aree interessate. A tal fine, ove occorrente, può provvedere anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ovvero in assenza di pianificazione urbanistica, secondo le previsioni di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 ottobre 2023, n. 136, comunque senza utilizzo di aree precedentemente destinate ad utilizzazione diversa da quella edificatoria.

3. Per interventi di dimensione pari o superiore a 100 unità abitative ricompresi in grandi progetti di investimento per i quali sia stato dichiarato il preminente interesse strategico nazionale ai sensi dell'articolo 9, comma 8, in ogni caso il Commissario all'uopo nominato

provvede quanto alla valutazione dell'impatto urbanistico, avuto riguardo a mobilità, servizi sociosanitari, scuole, asili, sottoservizi, per le determinazioni riguardanti i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, anche ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nonché per le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

4. Nel caso in cui il Commissario, nell'esercizio delle funzioni di monitoraggio e controllo sul rispetto del programma di investimento e delle relative fasi di attuazione ai sensi dell'articolo 9, comma 8, accerti il mancato rispetto del cronoprogramma degli interventi di cui al comma 2, per fatto imputabile al soggetto attuatore, cessa di applicarsi la disciplina di cui al presente capo.

CAPO IV

DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 11.

(Ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale)

1. Ove non diversamente disposto, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono adottate le disposizioni occorrenti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al capo II e per l'attuazione del presente decreto nel rispetto dei criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione di aree urbane degradate, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali.

2. Nelle more della conclusione del processo di dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale dell'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) e della sua piena valorizzazione, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, l'INPS può destinare i beni immobili di sua proprietà diversi da quelli strumentali allo svolgimento delle proprie attività istituzionali anche alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo nell'ambito di specifici progetti di valorizzazione o finalizzati a dare concreta risposta all'emergenza abitativa inquadri negli interventi di cui al capo II del presente decreto.

3. Le operazioni di conferimento o apporto di immobili non adibiti a finalità istituzionali da parte degli enti territoriali in iniziative corrispondenti agli interventi di cui al capo III avvengono in ogni caso con le modalità e le procedure di cui all'articolo 34 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, all'articolo 3, commi 18 e 19, del decreto-legge 25

settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e all'articolo 33, commi 4 e 5 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111.

4. Con il decreto di cui all'articolo 14, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, sono previste specifiche disposizioni per la promozione degli investimenti e la semplificazione del quadro regolatorio connesso, quanto alla partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, e al decreto legislativo 10 febbraio 1996, n. 103, in interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, come disciplinati ai sensi del presente decreto, anche mediante apporto di beni immobili, nel rispetto della normativa vigente in materia di investimenti immobiliari degli enti di previdenza e assistenza sociale.

Articolo 12.

(Entrata in vigore)

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quella della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 7 maggio 2026

MATTARELLA

MELONI, *Presidente del Consiglio dei ministri*

SALVINI, *Ministro delle infrastrutture e dei trasporti*

FOTI, *Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione*

GIORGETTI, *Ministro dell'economia e delle finanze*

PIANTEDOSI, *Ministro dell'interno*

Visto, *il Guardasigilli*: NORDIO

PAGINA BIANCA



19PDL0195470