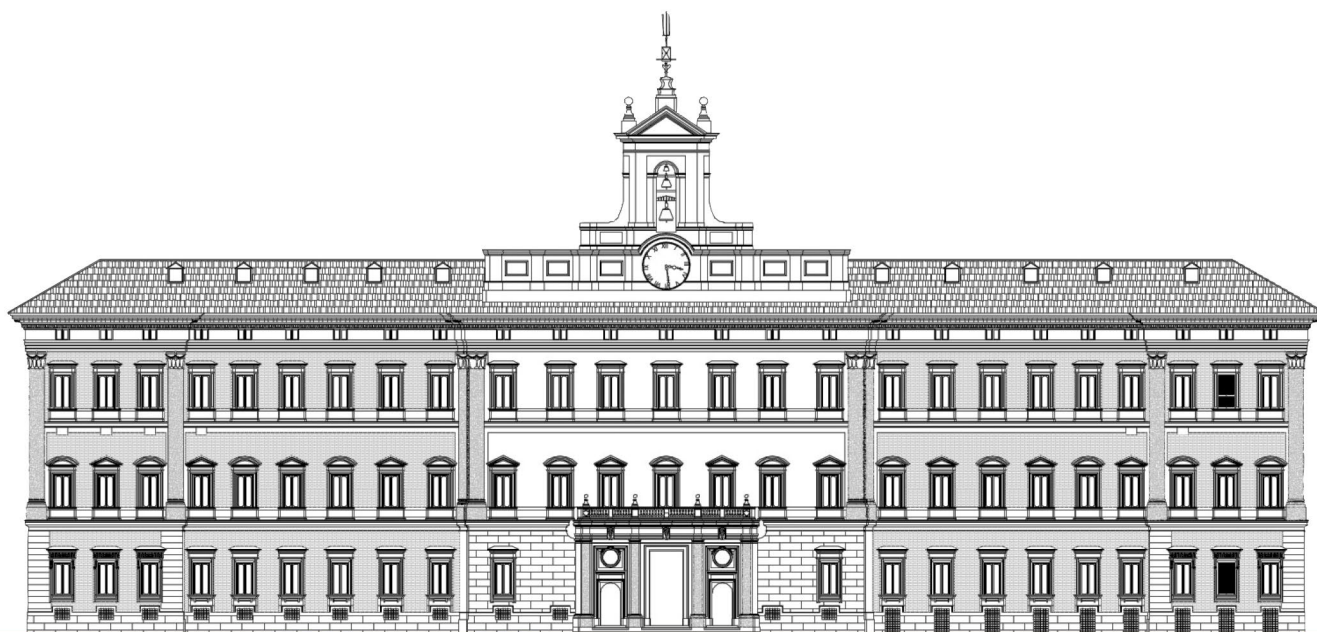




Camera dei deputati

XIX LEGISLATURA



Verifica delle quantificazioni

A.C. 2920

Disposizioni urgenti per il Piano Casa

(Conversione in legge del DL n. 66 del 2026)

N. 480 – 15 giugno 2026



Camera dei deputati

XIX LEGISLATURA

Verifica delle quantificazioni

A.C. 2920

Disposizioni urgenti per il Piano Casa

(Conversione in legge del DL n. 66 del 2026)

N. 480 – 15 giugno 2026

La verifica delle relazioni tecniche che corredano i provvedimenti all'esame della Camera e degli effetti finanziari dei provvedimenti privi di relazione tecnica è curata dal Servizio Bilancio dello Stato.

La verifica delle disposizioni di copertura è curata dalla Segreteria della V Commissione (Bilancio, tesoro e programmazione).

L'analisi è svolta a fini istruttori, a supporto delle valutazioni proprie degli organi parlamentari, ed ha lo scopo di segnalare ai deputati, ove ne ricorrano i presupposti, la necessità di acquisire chiarimenti ovvero ulteriori dati e informazioni in merito a specifici aspetti dei testi.

SERVIZIO BILANCIO DELLO STATO – Servizio Responsabile

 066760-2174 / 066760-9455 –  bs_segreteria@camera.it

SERVIZIO COMMISSIONI – Segreteria della V Commissione

 066760-3545 / 066760-3685 –  com_bilancio@camera.it

INDICE

PREMESSA	- 3 -
VERIFICA DELLE QUANTIFICAZIONI	- 3 -
ARTICOLO 1.....	- 3 -
FINALITÀ E OGGETTO.....	- 3 -
ARTICOLO 2.....	- 4 -
PROGRAMMA STRAORDINARIO NAZIONALE DI RECUPERO E DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA PUBBLICA E SOCIALE	- 4 -
ARTICOLO 3.....	- 17 -
COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOGNIZIONE DEI FABBISOGNI E IL PROGRAMMA DI INTERVENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 2	- 17 -
ARTICOLO 4.....	- 26 -
FONDO DI GARANZIA PER MOROSITÀ INCOLPEVOLE PER CONTRATTI DI LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - 26 -	
ARTICOLO 5.....	- 29 -
RISCATTO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ESISTENTI	- 29 -
ARTICOLO 6.....	- 31 -
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DA DESTINARE A LOCAZIONE DI LUNGA DURATA CON FACOLTÀ DI RISCATTO PREDEFINITA.....	- 31 -
ARTICOLO 7.....	- 33 -
ISTITUZIONE DELLO STRUMENTO FINANZIARIO «FONDO <i>HOUSING</i> COESIONE»	- 33 -
ARTICOLO 8.....	- 42 -
DISPOSIZIONI DI SEMPLIFICAZIONE E DI COORDINAMENTO	- 42 -
ARTICOLO 9, COMMIDA 1 A 6	- 51 -
PROGRAMMI INFRASTRUTTURALI DI EDILIZIA INTEGRATA	- 51 -
ARTICOLO 9, COMMIDA 7 A 9	- 56 -
PROGRAMMI INFRASTRUTTURALI DI EDILIZIA INTEGRATA DI INTERESSE STRATEGICO NAZIONALE	- 56 -
ARTICOLO 10.....	- 62 -
DISPOSIZIONI PROCEDIMENTALI	- 62 -

ARTICOLO 11.....	- 66 -
ULTERIORI DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE	- 66 -

Informazioni sul provvedimento

A.C.	2920
Titolo:	Conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa
Iniziativa:	governativa
Iter al Senato:	no
Relazione tecnica (RT):	presente
Relatori per la Commissione di merito:	Iaia (FDI), Mazzetti (FI-PPE) e Montemagni (LEGA)
Commissione competente:	VIII (Ambiente)

PREMESSA

Il disegno di legge in esame dispone la conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa.

Il provvedimento, assegnato in sede referente all'VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori pubblici), è corredato di relazione tecnica a cui è allegato il prospetto riepilogativo degli effetti finanziari.

Si esaminano di seguito le norme considerate dalla relazione tecnica nonché le altre disposizioni che presentano profili di carattere finanziario.

VERIFICA DELLE QUANTIFICAZIONI

ARTICOLO 1

Finalità e oggetto

Le norme prevedono che il Piano casa, di cui al provvedimento in esame, contenga misure straordinarie, necessarie e urgenti per favorire la realizzazione e la valorizzazione 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 (comma 1).

I suddetti interventi 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 (comma 2).

Il **prospetto riepilogativo** non ascrive alle norme effetti sui saldi di finanza pubblica.

La relazione tecnica afferma che le disposizioni in esame definiscono le finalità e l'ambito di intervento di un piano straordinario volto a incrementare l'offerta di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS). Le norme puntano 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.

In merito ai profili di quantificazione, si rileva preliminarmente che le disposizioni in esame definiscono le finalità e l'ambito di intervento di un "Piano Casa" volto a incrementare l'offerta di edilizia residenziale (pubblica, sociale e integrata).

Gli interventi 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.

In proposito, non si hanno osservazioni da formulare, considerato il carattere sostanzialmente programmatico delle norme di cui trattasi, rinviando per i profili di quantificazione a quanto esposto in relazione alle successive disposizioni di carattere precettivo.

ARTICOLO 2

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

Le norme prevedono disposizioni finalizzate alla realizzazione di un programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale

pubblica e sociale. Per le suddette finalità, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è autorizzato all'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" (commi 1 e 2).

La convenzione disciplina le modalità di gestione delle risorse di cui ai successivi 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, 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 convenzione definisce altresì 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 decreto legislativo n. 36 del 2023 (codice dei contratti pubblici).

Si ricorda che la disciplina del partenariato pubblico-privato è contenuta nel Libro IV (articoli da 174 a 208) del decreto legislativo n. 36 del 2023 (codice dei contratti pubblici). In particolare, l'articolo 174, al comma 1, definisce il partenariato pubblico-privato come un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche:

- tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;
- la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;
- alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;
- il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

Il successivo articolo 175, al comma 9, prevede che, ai soli fini di contabilità pubblica, si applichino i contenuti delle decisioni Eurostat che disciplinano i criteri per la classificazione in bilancio delle operazioni di partenariato pubblico-privato.

Al fine di consentire l'immediato avvio degli interventi di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale, gli avvisi pubblici possono prevedere la realizzazione delle proposte integrate presentate dai soggetti attuatori anche per fasi successive, in lotti funzionali, nei limiti delle risorse disponibili (comma 3).

I predetti avvisi considerano ammissibili le offerte che, relativamente alla componente di edilizia sociale:

- prevedono la realizzazione di interventi volti a soddisfare i fabbisogni abitativi attraverso una riduzione del canone calmierato applicabile a livello territoriale, quantificata nell'offerta presentata dal soggetto attuatore [comma 3, lettera a)];
- promuovono la realizzazione degli interventi di cui alla lettera a) mediante il recupero e la riconversione degli immobili individuati [comma 3, lettera b)];
- 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 [comma 3, lettera c)].

Per l'attuazione del programma straordinario, è autorizzata la spesa complessiva di 970 milioni di euro, da destinare all'alimentazione del suddetto conto corrente intestato ad INVITALIA, 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:

- 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 n. 207 del 2024, come modificata dalla legge n. 199 del 2025 [comma 4, lettera a)];
- 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 n. 213 del 2023 [comma 4, lettera b)].

L'articolo 1, comma 282, della legge n. 213 del 2023 (legge di bilancio 2024) prevede, al fine di contrastare il disagio abitativo, la definizione, mediante decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale. Il comma 284, modificato dal comma 784 della legge n. 199 del 2025 (legge di bilancio 2026), per le finalità perseguite dai precedenti commi 282 e 283, autorizza la spesa di 50 milioni di euro per l'anno 2027 e di 50 milioni di euro per l'anno 2028, precisando che tali risorse contribuiscono alle medesime finalità del cosiddetto "Piano casa Italia".

Successivamente, l'articolo 1, comma 402, della legge n. 207 del 2024 (legge di bilancio 2025) ha previsto l'approvazione, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di un piano nazionale per

l'edilizia residenziale pubblica e sociale, denominato "Piano casa Italia", quale strumento programmatico finalizzato a definire le strategie di medio e lungo termine per la complessiva riorganizzazione dell'offerta abitativa, in sinergia con gli enti territoriali. Il successivo comma 402-*bis*, introdotto dal comma 783 della legge n. 199 del 2025 (legge di bilancio 2026), ha stabilito che il Piano individua, in particolare, interventi di recupero, riqualificazione e realizzazione nell'ambito di nuovi modelli di edilizia residenziale e sociale finalizzati a fornire una soluzione abitativa a specifici fabbisogni sociali.

Per il finanziamento delle iniziative del "Piano casa Italia", il primo periodo del comma 403 della legge di bilancio 2025 ha autorizza la spesa, per complessivi 560 milioni di euro, di 150 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni per l'anno 2029 e 230 milioni per il 2030.

Le risorse destinate al "Piano casa Italia" sono state altresì incrementate, per complessivi 310 milioni di euro, di cui 116 milioni di euro per il 2026, 166 milioni per il 2027 e 28 milioni per il 2028 dalla Sezione II della legge n. 199 del 2025 (legge di bilancio 2026).

Complessivamente, le risorse stanziare per l'attuazione del Piano casa possono essere riassunte nella seguente tabella, elaborata a partire da quella contenuta nella relazione tecnica:

(milioni di euro)

Anni	Articolo 1, comma 284 della legge n. 213 del 2023	Articolo 1, comma 403 della legge n. 207 del 2024	II Sezione della legge n. 199 del 2025 ¹	Totale
2026			116	116
2027	50		166	216
2028	50	150	28	228
2029		180		180
2030		230		230
Totale	100	560	310	970

Fermo restando quanto sopra previsto, è altresì destinata al conto corrente, nel rispetto delle procedure previste dal regolamento (UE) 2023/955, 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 (comma 5).

Si ricorda che l'articolo 1, comma 782, della legge n. 199 del 2025, inserito nel più ampio blocco normativo (commi da 774 a 782) dedicato all'attuazione del Piano sociale per il clima (PSC), autorizza le amministrazioni titolari delle relative risorse a destinarle anche al perseguimento delle finalità di contrasto al disagio abitativo previste, da un lato, dai commi 282 e 283 dell'articolo 1 della legge n. 213 del 2023 (sperimentazione di

¹ Tale rifinanziamento ha incrementato le risorse previste dal citato comma 403. *Cfr.* Volume V del *dossier* del Servizio Bilancio dello Stato sulla legge di bilancio 2026.

modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e sociale) e, dall'altro, dal comma 402 dell'articolo 1 della legge n. 207 del 2024 (Piano Casa Italia).

Con il decreto di cui all'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge n. 160 del 2019, può essere disposto il conferimento al conto corrente 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. Tali risorse sono oggetto di gestione separata rispetto a quelle di cui ai precedenti commi 4 e 5 e in deroga a quanto previsto dall'articolo 1, comma 43, secondo periodo, della legge n. 160 del 2019, mediante uno o più avvisi 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 (legge di bilancio 2020) [comma 6].

L'articolo 1, comma 42, della legge n. 160 del 2019 prevede, per ciascuno degli anni dal 2021 al 2034, l'assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, nel limite complessivo di 150 milioni di euro per l'anno 2021, di 250 milioni di euro per l'anno 2022, di 550 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024 e di 700 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2025 al 2034. Tali risorse sono state incrementate di 905 milioni di euro (40 milioni per il 2022, 150 milioni per ciascuno degli anni 2023 e 2024, 285 milioni per il 2025 e 280 milioni per il 2026) dall'articolo 28 del decreto-legge n. 17 del 2022 e ridotte di 800 milioni di euro (200 milioni per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030) dall'articolo 1, comma 799, lettera *a*), della legge n. 207 del 2024 (legge di bilancio 2025).

Il successivo comma 43 prevede che, ai fini dell'attuazione del comma 42, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, con il Ministro dell'interno e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, siano individuati i criteri e le modalità di ammissibilità delle istanze e di assegnazione dei contributi.

Agli interventi realizzati dai soggetti attuatori ai sensi del presente articolo si applica il Codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo del n. 36 del 2023, 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 al successivo articolo 9, comma 3, lettera *b*) (*cfr. infra*) [comma 7].

Si fa presente che il successivo articolo 8, commi da 6 a 8, provvede, alla luce delle disposizioni sopra descritte, alla modifica e alla soppressione delle norme non più compatibili con la nuova disciplina (*cfr. infra*).

Il **prospetto riepilogativo** ascrive alle norme i seguenti effetti sui saldi di finanza pubblica:

(milioni di euro)

	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto			
	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029
Maggiori spese in conto capitale												
Risorse destinate all'erogazione di contributi a favore di enti titolari di funzioni in materia di edilizia pubblica (comma 4)	116,0	216,0	228,0	180,0	35,0	65,0	96,0	194,0	35,0	65,0	96,0	194,0
Minori spese in conto capitale												
Riduzione risorse Piano casa Italia [comma 4, lettera a)]	116,0	166,0	178,0	180,0	35,0	57,0	77,0	178,0	35,0	57,0	77,0	178,0
Riduzione risorse contrasto disagio abitativo nell'ambito del Piano casa Italia [comma 4, lettera b)]		50,0	50,0			8,0	19,0	36,0		8,0	19,0	36,0

La **relazione tecnica** afferma preliminarmente che le disposizioni in esame istituiscono 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 a 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:

- 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 [lettera a)];
- 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 [lettera b)];
- 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 [lettera c)].

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, la relazione tecnica 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:

- 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 n. 207 del 2024 (Fondo Piano Casa), la cui finalità è coerente con il presente programma straordinario [lettera a)];
- 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 n. 213 del 2023,

originariamente destinata alla sperimentazione di modelli innovativi di edilizia sociale [lettera b)].

(euro)			
Annualità	Quota ex L. 207/2024 (Art. 1, c. 403)	Quota ex L. 213/2023 (Art. 1, c. 284)	Totale risorse
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 edilizia residenziale pubblica (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 n. 160 del 2019, 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 n. 36 del 2023 (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*).

In merito ai profili di quantificazione, si rileva preliminarmente che le disposizioni in esame istituiscono un Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, per il quale si prevede, da parte del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, l'erogazione di contributi a favore degli enti costituiti o partecipati da enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia pubblica, 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 (INVITALIA S.p.A.) [commi 1 e 2]. La convenzione disciplina le modalità di gestione delle risorse, accreditate su un apposito conto corrente infruttifero intestato ad INVITALIA, aperto presso la Tesoreria dello Stato, nonché le modalità di remunerazione degli oneri connessi all'attuazione della convenzione da parte della stessa INVITALIA, 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 relazione tecnica chiarisce che, in relazione alle modalità di calcolo della remunerazione spettante al soggetto gestore per gli oneri connessi all'attuazione della citata convenzione, la misura massima del 2 per cento prevista dalle disposizioni in esame deve intendersi applicata alle risorse che annualmente affluiscono al conto corrente di tesoreria.

La convenzione definisce altresì i criteri e le modalità di selezione, da parte di INVITALIA, delle offerte presentate dai soggetti attuatori relativamente a 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 (comma 3).

Per l'attuazione del Programma straordinario di cui al presente articolo è autorizzata la spesa complessiva di 970 milioni di euro, 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, da destinare all'alimentazione del suddetto conto corrente intestato ad INVITALIA. Ai suddetti oneri si provvede con le modalità ivi previste (comma 4).

Al riguardo, non si formulano osservazioni, dal momento che gli oneri, sotto forma di contributi, sono limitati agli stanziamenti previsti e che la copertura è individuata a valere su risorse già stanziare per obiettivi assimilabili a quelli delle disposizioni in esame, anche con riferimento ai criteri di spendibilità, trattandosi di risorse in conto capitale previste per più esercizi finanziari.

L'articolo 1, comma 784, della legge n. 207 del 2024, che ha modificato l'articolo 1, comma 284, della legge n. 213 del 2023, relativo al Fondo per il contrasto al disagio abitativo, prevede che le risorse di tale Fondo contribuiscano alle medesime finalità del Piano casa.

Inoltre, si prevede che sia destinata al conto corrente 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.

Al riguardo, pur rilevando che già a legislazione vigente l'articolo 1, comma 782, della legge n. 199 del 2025 (legge di bilancio 2026), dedicato all'attuazione del Piano sociale per il clima (PSC), ha autorizzato le amministrazioni titolari delle relative risorse a destinarle anche al perseguimento delle finalità di contrasto al disagio abitativo, andrebbero acquisiti elementi di informazione volti a confermare la coerenza delle risorse in questione con i profili di spendibilità connessi alle nuove finalizzazioni. A tale fine, andrebbe altresì fornito l'ammontare complessivo delle citate risorse destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente edilizia residenziale pubblica del Fondo sociale per il clima, posto che la relazione tecnica non riporta tale dato.

In proposito, si ricorda che, ai sensi dell'Allegato II al Regolamento UE 2023/955, la dotazione finanziaria massima spettante all'Italia nell'ambito del predetto Fondo risulta pari a circa 7 miliardi di euro per gli anni 2026-2032².

Infine, le norme stabiliscono che può essere disposto il conferimento al conto corrente di una quota delle risorse di cui all'articolo 1, comma 42, della 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, relative all'assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana.

Al riguardo, si ricorda che l'articolo 1, comma 42, della legge n. 160 del 2019 prevede, per ciascuno degli anni dal 2021 al 2034, l'assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana.

In proposito, non formulano osservazioni, preso atto del carattere discrezionale della disposizione e della sostanziale affinità della nuova finalizzazione di spesa.

In merito ai profili di copertura finanziaria, si fa presente che le lettere *a)* e *b)* del comma 4 dell'articolo 2 provvedono agli oneri derivanti dall'autorizzazione di spesa per l'attuazione del Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale, di cui all'alinea del medesimo comma 4, pari a 116 milioni di euro per l'anno 2026, a 216 milioni di euro per l'anno 2027, a 228 milioni di euro per l'anno 2028, a 180 milioni di euro per l'anno 2029 e a 230 milioni di euro per l'anno 2030, tramite le seguenti modalità:

- 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, ai sensi di quanto disposto dalla lettera *a)*, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 403, primo periodo, della legge n. 207 del 2024;

² Inoltre, qualora il sistema di scambio di quote di emissioni istituito a norma del capo IV bis della direttiva 2003/87/CE sia rinviato al 2028, a norma dell'articolo 30 *duodecies* di tale direttiva, la dotazione del Fondo risulta conseguentemente rideterminata in circa 5,9 miliardi di euro.

- quanto a 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2027 e 2028, ai sensi di quanto disposto dalla lettera *b*), mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 284, della legge n. 213 del 2023.

Con riferimento alla prima modalità di copertura finanziaria, si fa presente che l'autorizzazione di spesa di cui al comma 403, primo periodo, dell'articolo 1 della legge n. 207 del 2024 ha stanziato le risorse, pari a 150 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030, destinate al finanziamento delle iniziative del Piano per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, denominato "Piano casa Italia", previsto dal comma 402 del medesimo articolo 1.

In particolare, si ricorda che l'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 403, della legge n. 207 del 2024, è stata rifinanziata, in misura pari a 116 milioni di euro per l'anno 2026, a 166 milioni di euro per l'anno 2027 e a 28 milioni di euro per l'anno 2028, per effetto di una proposta emendativa approvata durante l'esame del disegno di legge di bilancio per il 2026 svolto presso il Senato della Repubblica.

Con riferimento, invece, alla seconda modalità di copertura finanziaria, si fa presente che l'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 284, della legge n. 213 del 2023 ha stanziato le risorse, in misura pari a 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2027 e 2028, per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale. Al riguardo, si segnala che le risorse stanziate dalle suddette autorizzazioni di spesa sono unitariamente iscritte sul capitolo 7448 dello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, denominato "Fondo per il contrasto al disagio abitativo"³, che, nell'ambito del vigente bilancio triennale dello Stato, reca una dotazione pari a 116 milioni di euro per l'anno 2026, 216 milioni di euro per l'anno 2027 e 228 milioni di euro per l'anno 2028. Peraltro, come si evince da un'interrogazione effettuata alla banca dati della Ragioneria generale dello Stato, per l'anno 2026 sul citato capitolo 7448 risulta accantonato un importo equivalente a quello previsto dalle norme in esame.

Ciò posto, si osserva che le disposizioni in commento comportano l'integrale utilizzo delle risorse complessivamente stanziate dalle due autorizzazioni di spesa oggetto di riduzione, che

³ Per effetto di quanto disposto dall'articolo 1, comma 784, lettera *b*), della legge n. 199 del 2025, le risorse autorizzate dall'articolo 1, comma 284, della legge n. 213 del 2023 contribuiscono infatti alle medesime finalità di cui all'articolo 1, comma 403, della legge 30 dicembre 2024, n. 207.

vengono ora destinate a finalità analoghe a quelle inizialmente previste, nell'ambito del nuovo Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale previsto dall'articolo 2 del presente provvedimento. In questo senso, quindi, il citato Programma appare sostanzialmente porsi in un'ottica di sostituzione degli interventi precedentemente previsti e non ancora attuati.

Ciò sembra potersi altresì desumere dalle disposizioni di coordinamento di cui al successivo articolo 8, commi 6 e 7, che recano, da un lato, l'abrogazione del comma 283 dell'articolo 1 della legge n. 213 del 2023, relativo alla disciplina, da adottare con apposito decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, concernente, tra l'altro, le modalità di assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti relativi alle linee di attività rientranti nell'ambito della citata sperimentazione di modelli innovativi nonché i criteri e le modalità di presentazione da parte degli enti territoriali competenti dei progetti pilota, e, dall'altro, la soppressione del secondo e terzo periodo del comma 403 dell'articolo 1 della legge n. 207 del 2024 e l'abrogazione del successivo comma 403-*bis*, relativi, rispettivamente, al riparto delle risorse e all'individuazione delle iniziative da finanziare nell'ambito del Piano casa Italia.

Al riguardo, la relazione tecnica afferma infatti che le predette norme di coordinamento si rendono necessarie in considerazione del fatto che le corrispondenti risorse finanziarie sono destinate a confluire nella dotazione del predetto Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale.

In tale quadro, la relazione illustrazione precisa inoltre che le disposizioni di cui al comma 282 dell'articolo 1 della legge n. 213 del 2023 e al comma 402 dell'articolo 1 della legge n. 207 del 2024, che viceversa non sono oggetto di abrogazione espressa e concernono, rispettivamente, la definizione di linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale e l'approvazione del cosiddetto "Piano casa Italia", in relazione alle quali erano state introdotte le corrispondenti autorizzazioni di spesa ora integralmente utilizzate dal provvedimento in esame, mantengono una funzione meramente programmatica, quali strumenti di definizione dei predetti modelli innovativi e delle strategie di medio e lungo termine per la complessiva riorganizzazione dell'offerta abitativa.

Tanto premesso, appare opportuno acquisire dal Governo una conferma in ordine all'effettiva disponibilità delle risorse utilizzate per ciascuna delle annualità interessate e al fatto che l'integrale definanziamento previsto dalle disposizioni in commento non rechi pregiudizio alla realizzazione di programmi di spesa già avviati a valere sulle risorse medesime.

ARTICOLO 3

Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi di cui all'articolo 2

La norma, per l'attuazione degli interventi relativi all'attuazione del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale di cui all'articolo 2 (*cf. supra*) prevede la nomina con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di un Commissario straordinario che resta in carica fino al 31 dicembre 2027 e che a sua volta può nominare un sub-commissario con incarico della medesima durata. Con lo stesso decreto del Presidente del Consiglio dei ministri è stabilito il compenso del Commissario straordinario e del sub-commissario, anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge n. 98 del 2011 (limite massimo pari a euro 100.000 annui, con parte fissa non superiore a euro 50.000 annui e parte variabile, correlata al raggiungimento degli obiettivi non superiore a euro 50.000 euro annui, oltre gli oneri a carico dello Stato) e, comunque, nel limite massimo degli emolumenti a carico delle finanze pubbliche, come individuato dall'articolo 23-*ter*, comma 1, del decreto-legge n. 201 del 2011, per il Commissario e per il sub-commissario in misura non superiore al sessanta per cento del compenso del Commissario. I relativi oneri sono indicati pari a 386.000 euro per il 2026 e a euro 661.714 euro per il 2027 e agli stessi si provvede nei termini indicati dalla disposizione (comma 1).

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, tra l'altro, dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea (comma 2). Il Commissario straordinario avvia⁴, 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. Il Commissario straordinario definisce, previa comunicazione alla Cabina di monitoraggio di cui al comma 10 l'elenco degli immobili su cui possono essere presentate iniziative di edilizia sociale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, quarto periodo (*cf. supra*), nonché uno o più schemi-tipo di convenzione volti a disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori (comma 3). Lo stesso dispone, inoltre, 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, avvenga secondo le specifiche procedure individuate dalla norma (comma 4).

Il Commissario straordinario si avvale di una struttura di supporto costituita con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al comma 1, che opera sino alla data di cessazione del relativo incarico, alla quale è assegnato un contingente massimo di tre unità di personale, di cui una dirigenziale non generale e due non dirigenziali, dipendenti di

⁴ Entro trenta giorni dall'adozione del decreto di nomina di cui al comma 1.

pubbliche amministrazioni centrali e territoriali. Tale personale 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. Al personale non dirigenziale 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 allo stesso 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 lavoro⁵. 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 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 (di cui al secondo periodo del presente comma), necessarie al funzionamento della medesima struttura. Gli oneri derivanti dal presente comma, sono indicati pari a euro 217.518 per il 2026 e a euro 372.886 per il 2027 e agli stessi si provvede nei termini indicati dalla disposizione (comma 7).

Il Commissario straordinario si avvale, altresì, nei limiti della dotazione di cui al comma 9, della Società⁶ Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A. e, a tal fine, il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui all'articolo 2-*bis*, comma 1, del decreto-legge n. 95 del 2025 (che ai sensi della medesima disposizione consente la proroga dell'operatività della società in riferimento), tiene conto delle funzioni alla stessa attribuite ai sensi del presente decreto. Il Commissario straordinario può, inoltre, 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., ai sensi dell'articolo 10, commi 1 e 2, del decreto-legge n. 77 del 2021 (comma 8).

L'articolo 2-*bis* del decreto-legge n. 95 del 2025, consente la proroga della durata della Società Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A. sino al 31 dicembre 2033, mediante l'adozione di un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, per la realizzazione di infrastrutture inserite nel Piano complessivo delle opere

⁵ Di cui al decreto legislativo n. 66 del 2003.

⁶ Di cui all'articolo 3 del decreto-legge n. 16 del 2020.

olimpiche, previo rilascio di un'asseverazione della società da parte di uno o più soggetti forniti di adeguata esperienza e qualificazione professionale individuati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. L'asseverazione è finalizzata a validare la capacità del piano economico-finanziario della società di generare, per l'intera durata prevista, flussi di cassa idonei a coprire integralmente i costi operativi e gli investimenti programmati, nonché a garantire l'equilibrio economico e gestionale, assicurando, per ciascuno degli esercizi del Piano, l'autosufficienza finanziaria.

Il richiamo dei commi 1 e 2 dell'articolo 10 del decreto-legge n. 77 del 2021 consente che l'attività di supporto si svolga previa stipula di apposite convenzioni e copra anche le fasi di definizione, attuazione, monitoraggio e valutazione degli interventi, comprendendo azioni di rafforzamento della capacità amministrativa, anche attraverso la messa a disposizione di esperti particolarmente qualificati.

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 il 2026 e di 1 milione di euro per il 2027, cui si provvede nei termini indicati dalla disposizione. Agli esperti 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 è intestata, altresì, apposita contabilità speciale aperta presso la Tesoreria dello Stato in cui confluiscono le risorse previste dal presente comma, nonché dai commi 1 e 7 (comma 9).

Per il monitoraggio degli interventi di cui all'articolo 2 è istituita una Cabina di monitoraggio, presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri o dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, la cui composizione è individuata dalla disposizione. La partecipazione ai relativi lavori non dà diritto ad alcun compenso, gettone di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati (comma 10).

Il prospetto riepilogativo ascrive alle norme i seguenti effetti sui saldi di finanza pubblica:

(milioni di euro)

	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto			
	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029
Maggiori spese correnti												

Compensi Commissario e Sub-commissario (comma 1)	0,4	0,7			0,4	0,7			0,4	0,7		
Commissario straordinario - Personale (comma 7)	0,2	0,4			0,2	0,4			0,2	0,4		
Commissario straordinario - Straordinario (comma 7)	0,01	0,02			0,01	0,02			0,01	0,02		
Commissario straordinario - Convenzioni ed esperti (comma 9)	0,5	1,0			0,5	1,0			0,5	1,0		
Maggiori entrate fiscali e contributive												
Compensi Commissario e Sub-commissario – effetti riflessi (comma 1)					0,2	0,3			0,2	0,3		
Struttura di Commissario straordinario - Personale – effetti riflessi (comma 7)					0,1	0,2			0,1	0,2		
Commissario straordinario - Straordinario – effetti riflessi (comma 7)					0,00	0,01			0,00	0,01		
Minori spese correnti												
Riduzione Tab. A-MIT (comma 1)	0,4	0,7			0,4	0,7			0,4	0,7		
Riduzione Tab. A-MIT (comma 7)	0,2	0,4			0,2	0,4			0,2	0,4		
Riduzione Tab. A-MIT (comma 9)	0,5	1,0			0,5	1,0			0,5	1,0		

La **relazione tecnica** ribadisce il contenuto delle disposizioni e riferisce che la quantificazione degli oneri tiene conto dei seguenti elementi.

(euro)

	2026	Dal 2027
Compenso Commissario	241.250	413.571
Compenso 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 riguardo al comma 3 viene precisato che le attività di ricognizione previste dalla disposizione non comportano nuovi o maggiori oneri per le amministrazioni interessate.

Viene, in particolare, evidenziato 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 configurano esclusivamente un onere di natura informativa e di coordinamento amministrativo tra enti pubblici. Pertanto, viene confermato 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.

La quantificazione degli oneri di cui al comma 7 tiene conto dei seguenti elementi.

	<i>(euro)</i>	
	2026 (rateo giugno dicembre)	Dal 2027
Dirigente di II fascia (1 unità)	102.889	176.381
Personale non dirigente (2 unità) cat. A-1 PCM	104.646	179.392
Straordinario personale non dirigenziale	9.984	17.114
Totale	217.518	372.886

La relazione tecnica fornisce i dati di quantificazione sottostanti gli oneri riferiti all'unità di personale dirigenziale non generale, che vengono calcolati tenendo conto della componente fondamentale (stipendio CCNL 2019-2021 per 13 mensilità) e accessoria (posizione fissa e risultato), degli oneri riflessi a carico dell'amministrazione (38,38 per cento). Gli stessi tengono conto dell'incremento contrattuale del 5,78 per cento riferito al rinnovo CCNL 2022-2024 e a quello del 5,4 per cento relativo al rinnovo CCNL 2025-2027. Con riguardo al personale non dirigente i relativi oneri sono computati tenendo conto della componente fondamentale (stipendio CCNL 2019-2021 per 13 mensilità) e accessoria (indennità PCM e accessorio FUP), degli oneri riflessi a carico dell'amministrazione (38,38 per cento) anche in tal caso, gli stessi tengono conto dell'incremento contrattuale del 5,78 per cento riferito al rinnovo CCNL 2022-2024 e a quello del 5,4 per cento relativo al rinnovo CCNL 2025-2027. Con riguardo alla determinazione degli oneri riferiti alle spese per lavoro straordinario, viene individuata un'aliquota oraria Lordo Stato del 25,93 per cento per 330 ore annue. Per gli elementi di dettaglio si rinvia al testo della relazione tecnica.

L'istituzione della Cabina di monitoraggio (comma 10) 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.

In merito ai profili di quantificazione, si evidenzia preliminarmente che le norme in esame prevedono la nomina, fino al 31 dicembre 2027, di un Commissario straordinario ed eventualmente di un sub-commissario, con incarico della medesima durata, per l'attuazione degli interventi relativi al Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale di cui all'articolo 2. Il compenso del Commissario straordinario è determinato nel limite massimo degli emolumenti previsti a carico delle finanze pubbliche, come individuato dall'articolo 23-*ter*, comma 1, del decreto-legge n. 201 del 2011, mentre quello del sub-commissario è fissato in misura non superiore al sessanta per cento di quello del Commissario. Gli oneri relativi a tali compensi sono indicati pari a 386.000 euro per il 2026 e a euro 661.714 euro per il 2027 e agli stessi si provvede con le modalità indicate dalla disposizione (*cfr. infra*) [comma 1]. Il Commissario straordinario avvia, in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, e provvede alla 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 (comma 3).

Il Commissario straordinario si avvale di una struttura di supporto alla quale è assegnato un contingente massimo di tre unità di personale pubblico (una dirigenziale non generale e due non dirigenziali), in mobilità (fuori ruolo, comando, distacco o altro analogo istituto o posizione) da altre amministrazioni centrali e territoriali, che conserva lo stato giuridico e il trattamento economico fondamentale dell'amministrazione di appartenenza. 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. Al personale non dirigenziale è riconosciuto il trattamento economico accessorio, ivi compresa l'indennità di amministrazione, del personale non dirigente della Presidenza del Consiglio dei ministri e allo stesso può essere riconosciuta la corresponsione di compensi per lavoro straordinario nel limite massimo di trenta ore mensili, oltre a quelle già previste dai

rispettivi ordinamenti. Al personale dirigenziale è riconosciuta la retribuzione di posizione equivalente ai valori economici medi attribuiti ai titolari di incarichi dirigenziali di II fascia della Presidenza del Consiglio e un'indennità sostitutiva della retribuzione di risultato non superiore al 50 per cento della retribuzione di posizione. Viene, inoltre, previsto che con il provvedimento istitutivo della struttura di supporto siano determinate le specifiche dotazioni finanziarie e strumentali nonché quelle del personale (di cui al secondo periodo del comma in riferimento), necessarie al funzionamento della struttura. Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a euro 217.518 per il 2026 e a euro 372.886 per il 2027, si provvede con le modalità indicate dalla disposizione (*cf. infra*) [comma 7].

Il Commissario straordinario si avvale, altresì, nei limiti della dotazione finanziaria di cui al comma 9, della Società Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A. – di cui è consentita la proroga sino al 31 dicembre 2033 dall'articolo 2-*bis* del decreto-legge n. 95 del 2025 – nonché delle amministrazioni pubbliche centrali o periferiche interessate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, e del supporto tecnico operativo, a titolo gratuito, di INVITALIA S.p.A., (comma 8). Per l'esercizio delle proprie funzioni, compresa la stipula di eventuali convenzioni e la nomina di esperti al Commissario straordinario è riconosciuta una dotazione di euro 500.000 per il 2026 e di euro 1.000.000 per il 2027, cui si provvede con le modalità indicate dalla disposizione (*cf. infra*) [comma 9]. Agli esperti è attribuito un compenso 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 è intestata, altresì, apposita contabilità speciale aperta presso la Tesoreria dello Stato in cui confluiscono le risorse previste dal presente comma, nonché dai commi 1 e 7 (comma 9). Per il monitoraggio sugli interventi è istituita, infine, una Cabina di monitoraggio, i cui componenti, non percepiscono alcun compenso, gettone di presenza, rimborso di spese o altri emolumenti comunque denominati (comma 10).

La relazione tecnica, con riguardo ai compensi del Commissario e del sub Commissario, che sono complessivamente indicati dalla norma (comma 1) pari ad euro 386.000 nel 2026 e ad euro 661.714 nel 2027, fornisce gli importi riferiti al 2026 e al 2027 (euro 241.250 nel 2026

ed euro 413.571 nel 2027 per il Commissario ed euro 144.750 nel 2026 ed euro 248.143 nel 2027 per il sub-commissario).

Al riguardo, posto che la norma, come già detto, si limita a prescrivere il rispetto del solo limite massimo delle retribuzioni pubbliche fissato ai sensi dell'articolo 23-*ter*, comma 1, del decreto-legge n. 201 del 2011, mentre la relazione tecnica indica l'ammontare degli oneri senza fornire alcun elemento che consenta di ricostruirne e verificarne la quantificazione, si rileva l'opportunità di acquisire i dati e gli elementi di informazione sui cui si fonda la quantificazione stessa.

L'unico elemento fornito dalla relazione tecnica concerne la determinazione del rateo 2026 dell'onere, che è stato quantificato su 7 mesi rispetto a quello a regime, tenuto conto dei tempi necessari per l'entrata in vigore del provvedimento.

In merito agli oneri relativi alla struttura di supporto di cui al comma 7, indicati dallo stesso, pari ad euro 217.518 nel 2026 ed euro 372.886 nel 2027, non si formulano osservazioni, alla luce dei dati, degli elementi di valutazione e delle ipotesi prudenziali assunti dalla relazione tecnica ai fini della relativa quantificazione. Tali importi, in particolare, vengono dettagliati dalla relazione tecnica con riguardo alla remunerazione di tutte le componenti retributive (non solo quelle accessorie) delle risorse di personale dirigenziale e non dirigenziale assegnate in mobilità da altre amministrazioni alla medesima struttura.

Anche in tal caso, per quanto concerne la determinazione del rateo 2026 di tali oneri, si è fatto riferimento al periodo giugno-dicembre, tenuto conto dei tempi necessari per l'entrata in vigore del provvedimento.

Tuttavia, dal punto di vista della formulazione della disposizione, si rileva che gli oneri indicati al comma 7 non si riferiscono "agli oneri derivanti dal presente comma", come indicato nel testo, ma solo a quelli relativi al contingente massimo di personale di tre unità della struttura di supporto di cui al secondo periodo del medesimo comma e non riguardano, pertanto, quelli ascrivibili alle specifiche dotazioni finanziarie e strumentali determinate con il provvedimento istitutivo della struttura stessa a cui si fa menzione nel medesimo comma 7, posto che tali oneri dovrebbero essere invece ricompresi nel limite di spesa di cui al successivo comma 9.

In merito alle attività di ricognizione previste dal comma 3, si prende atto di quanto riferito dalla relazione tecnica circa la neutralità finanziaria della disposizione, ovvero che le attività in

questione configurano esclusivamente un onere di natura informativa e di coordinamento amministrativo tra enti pubblici che non determinano fabbisogni aggiuntivi di spesa, potendo le amministrazioni interessate far fronte agli adempimenti richiesti con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

In merito alla possibilità di avvalimento della Società Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A. (comma 8), alla stipula di eventuali convenzioni e alla nomina di esperti (nel limite massimo del relativo compenso individuale previsto dalla norma), non si hanno osservazioni da formulare, posto che a tali eventuali attività si provvederà nei limiti della dotazione di euro 500.000 per il 2026 e di euro 1.000.000 per il 2027, assegnata dal comma 9 alla contabilità speciale intestata al Commissario. Analogamente, non si hanno osservazioni da formulare anche in merito alle altre ipotesi di avvalimento di amministrazioni pubbliche centrali o periferiche previste dal comma 8 e di INVITALIA S.p.A., posto che l'avvalimento da parte di amministrazioni pubbliche è previsto senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica e, per quello di INVITALIA S.p.A. è disposto espressamente a titolo gratuito. Infine, non si formulano osservazioni, in ordine all'istituzione della Cabina di monitoraggio (comma 10) considerata l'espressa esclusione della corresponsione di qualunque emolumento (compresi rimborsi spese) ai relativi componenti.

In merito ai profili di copertura finanziaria, si fa presente che il comma 1 dell'articolo 3 provvede agli oneri derivanti dall'attuazione del medesimo comma, pari a 386.000 euro per l'anno 2026 e a 661.714 euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione dell'accantonamento del fondo speciale di parte corrente, relativo al bilancio triennale 2026-2028, di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Al riguardo non si formulano osservazioni, posto che il citato accantonamento reca le occorrenti disponibilità, anche tenuto conto delle ulteriori riduzioni disposte, per le stesse annualità, dai commi 7 e 9 del medesimo articolo 3.

Si fa presente altresì che l'ultimo periodo del comma 7 dell'articolo 3 provvede agli oneri derivanti dall'attuazione del medesimo comma, pari a 217.518 euro per l'anno 2026 e a

372.886 euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione dell'accantonamento del fondo speciale di parte corrente, relativo al bilancio triennale 2026-2028, di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Al riguardo non si formulano osservazioni, posto che il citato accantonamento reca le occorrenti disponibilità, anche tenuto conto delle ulteriori riduzioni disposte, per le stesse annualità, dai commi 1 e 9 del medesimo articolo 3.

Infine, si fa presente che il comma 9 dell'articolo 3 provvede agli oneri derivanti dall'attuazione del medesimo comma, pari a 500.000 euro per l'anno 2026 e a 1 milione di euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione dell'accantonamento del fondo speciale di parte corrente, relativo al bilancio triennale 2026-2028, di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Al riguardo non si formulano osservazioni, posto che il citato accantonamento reca le occorrenti disponibilità, anche tenuto conto delle ulteriori riduzioni disposte, per le stesse annualità, dai commi 1 e 7 del medesimo articolo 3.

ARTICOLO 4

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

Le norme istituiscono, nello 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, al fine di sostenere i conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica in condizione di morosità incolpevole. Il Fondo, nei limiti delle somme erogate, si surroga nei diritti del locatore.

Agli oneri derivanti dal comma in esame, 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 n. 102 del 2013 (comma 1).

In proposito, si segnala che tale Fondo, iscritto sul capitolo 1693 dello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, reca una dotazione iniziale, nell'ambito del vigente bilancio triennale dello Stato,

pari a 22.000.000 euro per l'anno 2026 e a 2.000.000 euro per l'anno 2027⁷. Non risultano risorse iscritte sul capitolo per l'anno 2028.

Le norme demandano inoltre a un 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, la definizione dell'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 (comma 2).

Il **prospetto riepilogativo** ascrive alle norme i seguenti effetti sui saldi di finanza pubblica:

	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto			
	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029
Maggiori spese in conto capitale												
Istituzione di un fondo di garanzia finalizzato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica	22,0	2,0			22,0	2,0			22,0	2,0		
Minori spese correnti												
Riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, di cui all'art. 6, c. 5, del D.L. 102/2013	22,0	2,0			22,0	2,0			22,0	2,0		

La **relazione tecnica** si limita a ribadire il contenuto della norma.

In merito ai profili di quantificazione, si rileva preliminarmente che le norme in esame istituiscono nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze un Fondo di

⁷ Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 dicembre 2025, recante ripartizione in capitoli delle unità di voto parlamentare relative al bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e per il triennio 2026-2028, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 302 del 31 dicembre 2025.

garanzia con una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per il 2026 e a 2 milioni di euro per il 2027, alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, destinato a sostenere i medesimi conduttori che si trovino in condizione di morosità incolpevole, provvedendo alla copertura finanziaria dei relativi oneri (*cfr. infra*) [comma 1]. La definizione delle disposizioni attuative del Fondo, comprese le procedure di verifica del rispetto del limite di spesa di cui al comma 1 è demandata a un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti da adottare di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (comma 2).

In proposito, non si formulano osservazioni, posto che l'onere è limitato all'entità dello stanziamento e che le norme prevedono la definizione, con atto amministrativo, delle modalità attuative delle misure finanziate dal Fondo e delle procedure di verifica del rispetto del predetto limite di spesa.

In merito ai profili di copertura finanziaria, si fa presente che il terzo periodo del comma 1 dell'articolo 4 provvede agli oneri derivanti dall'attuazione del medesimo comma, pari a 22 milioni di euro per l'anno 2026 e a 2 milioni di euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto-legge n. 102 del 2013.

In proposito si ricorda che il citato articolo 6, comma 5, del decreto-legge n. 102 del 2013 ha istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, con una dotazione pari a 20 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Le risorse del Fondo possono essere utilizzate nei Comuni ad alta tensione abitativa che abbiano avviato, entro la data di entrata in vigore della legge di conversione del predetto decreto, bandi o altre procedure amministrative per l'erogazione di contributi in favore di inquilini morosi incolpevoli. Le risorse assegnate al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano.

Si fa presente, altresì, che il predetto Fondo è stato rifinanziato da successivi interventi legislativi. Da ultimo gli articoli 1, comma 117, della legge n. 207 del 2024 e 1, comma 908, della legge n. 199 del 2025 ne hanno previsto il rifinanziamento in misura pari a, rispettivamente, 10 milioni di euro per l'anno 2025 e a 20 milioni di euro per l'anno 2026 e a 2 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027.

Al riguardo, nel ricordare che il menzionato Fondo, iscritto sul capitolo 1693 dello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, reca, nell'ambito del vigente bilancio triennale dello Stato, una dotazione iniziale pari a euro 22 milioni di euro per l'anno 2026 e a 2 milioni di euro per l'anno 2027, si evidenzia che, come desumibile da un'interrogazione effettuata alla banca dati della Ragioneria generale dello Stato, sul predetto capitolo è stato accantonato un importo equivalente per l'anno 2026 alla riduzione operata dalla disposizione in esame.

Tanto premesso, nel rilevare preliminarmente che l'intervento recato dal comma in esame appare coerente rispetto alle finalità cui sono preordinate le risorse utilizzate, si ritiene comunque necessario che il Governo confermi l'effettiva disponibilità delle risorse impiegate con finalità di copertura finanziaria anche per l'anno 2027 e fornisca una rassicurazione in ordine al fatto che il loro utilizzo non rechi pregiudizio alla realizzazione di programmi di spesa già avviati a valere sulle risorse medesime, tenuto conto che la disposizione utilizza l'intera dotazione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

ARTICOLO 5

Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti

Normativa vigente. L'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto-legge n. 47 del 2014⁸, che sostituisce il comma 1 dell'articolo 13 del decreto-legge n. 112 del 2008⁹, prevede che 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 della Conferenza unificata, approvino con decreto le procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali, nonché degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, anche in deroga alle disposizioni procedurali previste dalla legge n. 560 del 1993 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica). Le risorse derivanti dalle alienazioni devono essere destinate esclusivamente a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente. Alla norma non sono stati ascritti effetti sui saldi di finanza pubblica. In attuazione della stessa è stato emanato il decreto ministeriale 24 febbraio 2015 (recante procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica).

⁸ *Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015.*

⁹ *Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.*

Le norme prevedono che, 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 decreto-legge in esame, 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, approvino con decreto le procedure di alienazione degli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale (ERP), con riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto in favore dell'assegnatario non moroso nel pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori, purché non sia proprietario di un'altra abitazione. Le procedure introdotte riguardano gli immobili di proprietà dei seguenti enti, comunque denominati:

- dei comuni;
- degli enti pubblici anche territoriali;
- delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.

Il predetto decreto 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 sono 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, previo versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato. I suddetti proventi sono destinati al medesimo Fondo, previo versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato, dagli altri enti proprietari degli immobili alienati.

Il **prospetto riepilogativo** non ascrive alle norme effetti sui saldi di finanza pubblica.

La **relazione tecnica** richiama il contenuto delle norme e, quanto ai profili di carattere finanziario, afferma che 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.

In merito ai profili di quantificazione, si rileva preliminarmente che le norme in esame prevedono l'adozione di un decreto interministeriale per la definizione di procedure di alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP), con riconoscimento del diritto

di opzione all'acquisto in favore dell'assegnatario non moroso e non proprietario di un'altra abitazione. I proventi derivanti dalle alienazioni sono 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, e, dagli altri enti, direttamente al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

Si ricorda che la normativa vigente prevede una diversa destinazione di tali risorse. In particolare, ai sensi dell'articolo 1, commi 13 e 14, della legge n. 560 del 1993¹⁰, dell'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto-legge n. 47 del 2014 e dell'articolo 1, comma 4, del decreto ministeriale 24 febbraio 2015¹¹, i proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica restano nella disponibilità degli enti proprietari e sono destinati a programmi di realizzazione o acquisto di nuovi alloggi e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente.

Al riguardo, si evidenzia che le citate disposizioni appaiono suscettibili di determinare effetti finanziari per gli enti proprietari, in ragione della destinazione dei proventi di vendita, che non resterebbero più nella disponibilità degli enti medesimi per finalità di reinvestimento e manutenzione del patrimonio ERP, come previsto dalla disciplina vigente, ma finalizzati alla riduzione del debito, sempre che le destinazioni originarie non siano comunque assicurate dai nuovi interventi previsti dal presente provvedimento.

Ciò stante, appare opportuno acquisire ulteriori elementi di informazione in merito agli effetti della disposizione in esame sui bilanci dei comuni e degli enti pubblici non territoriali inclusi nel perimetro delle amministrazioni pubbliche¹² volti ad assicurare che alla disposizione medesima possa essere data attuazione nel rispetto dell'equilibrio dei bilanci medesimi, in coerenza con l'articolo 19 della legge n. 196 del 2009.

ARTICOLO 6

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

Le norme, al fine di concorrere alla realizzazione degli interventi del programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale

¹⁰ *Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.*

¹¹ *Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica*

¹² Il cui elenco è compilato annualmente dall'ISTAT ai fini del conto economico consolidato delle amministrazioni pubbliche.

pubblica e sociale, di cui all'articolo 2 del provvedimento in esame, e di fornire una risposta ai fabbisogni sociali dei giovani, delle giovani coppie e dei genitori separati, prevede la possibilità di destinare le risorse relative ai predetti progetti di recupero e riqualificazione, 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, a progetti di edilizia sociale, inclusi i progetti realizzati ai sensi dell'articolo 2 del presente decreto, per la concessione dell'abitazione principale degli assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva, secondo scadenze predefinite (comma 1).

A tal fine, le unità immobiliari sono assoggettate ad apposito atto d'obbligo da trascriversi 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 (comma 2).

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

La **relazione illustrativa** chiarisce che 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.

Il **prospetto riepilogativo** non ascrive alle norme effetti sui saldi di finanza pubblica.

La **relazione tecnica** richiama il contenuto delle norme e afferma che 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.

In merito ai profili di quantificazione, si rileva preliminarmente che le norme in esame consentono di destinare le risorse del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, di cui all'articolo 2, a progetti di edilizia sociale rivolti a giovani, giovani coppie e genitori separati, destinati alla locazione di lunga durata con possibilità di riscatto progressivo (comma 1). A tal fine, a favore dei comuni dove gli immobili sono ubicati deve essere trascritto un apposito atto d'obbligo che garantisce la destinazione degli immobili alla locazione di lunga durata. Inoltre, i comuni stipulano convenzioni che disciplinano tale destinazione e definiscono i vincoli sul prezzo di cessione degli alloggi dopo il riscatto (comma 2). Gli immobili devono infine rispettare elevati *standard* di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e innovazione tecnologica (comma 3).

In proposito, non si formulano osservazioni, preso atto di quanto affermato dalla relazione tecnica con riferimento alla capacità dei comuni di svolgere le attività ad essi assegnate senza nuovi o maggiori oneri a carico dei bilanci degli enti territoriali.

ARTICOLO 7

Istituzione dello strumento finanziario «Fondo *housing* coesione»

La norma 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 nell'anno 2026, quote del fondo immobiliare denominato “Fondo *housing* - coesione” (di seguito “Fondo”), istituito e gestito dalla società Investimenti Immobiliari Italiani – Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (INVIMIT SGR S.p.A.). 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 n. 178 del 2020, 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 (comma 1).

Si rammenta che, come spiegato dalla **relazione illustrativa**, INVIMIT SGR S.p.A. è una società di gestione del risparmio istituita con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, interamente partecipata dal medesimo ministero che promuove, istituisce, organizza e gestisce il patrimonio di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, fondi immobiliari e di altri organismi di investimento collettivo

(sia italiani, sia esteri), in attuazione dell'articolo 33, comma 1, del decreto-legge n. 98 del 2011. Il Fondo "Fondo Housing Coesione", istituito e gestito dalla INVIMIT S.p.A. 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). Per una esposizione delle modalità di funzionamento del Fondo e della normativa europea di riferimento si rinvia alla relazione illustrativa.

Le norme autorizzano, inoltre, il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere ulteriori quote del Fondo *housing* coesione istituito ai sensi del comma 1, a valere sulle risorse del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitarie¹³, 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 2021-2027¹⁴ (comma 2).

Le norme autorizzano, altresì, il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri 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 della normativa nazionale ed europea (comma 3).

Le norme regolano, poi, 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 delle Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027, assegnate alle regioni e alle province autonome e finalizzate

¹³ Di cui all'articolo 5 della legge n. 183 del 1987.

¹⁴ Il Programma Nazionale PN Metro Plus e Città Medie Sud 2021-2027 nasce in continuità con il Programma Operativo Nazionale Città Metropolitane 2014-2020 (PON Metro) per finanziare progettualità atte a favorire l'implementazione dell'agenda digitale, lo sviluppo urbano sostenibile, il miglioramento della qualità dei servizi e la promozione dell'inclusione sociale in 14 Città Metropolitane e 39 città medie del sud. n data 3 dicembre 2025 l'Italia ha presentato una richiesta di modifica del programma, in seguito alla valutazione del riesame intermedio del programma, comprendente una revisione del tasso di cofinanziamento. La richiesta di revisione è stata approvata con decisione della Commissione europea C(2025)9104 *final* del 17 dicembre 2025, che ha ridotto il valore del Programma a 2,5 miliardi, di cui 1,6 miliardi di risorse europee e 908 milioni provenienti dal cofinanziamento nazionale (in luogo degli originari 1,4 miliardi).

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 si prevede che 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;
- 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 2025¹⁵, 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 dei regolamenti europei sulla politica di coesione e 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 (comma 4).

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, possono sottoscrivere quote del fondo istituito ai sensi del comma 1. 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 (comma 5).

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 (comma 6).

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

¹⁵ Nella citata intesa, il Governo e le Regioni, nell'ambito della riprogrammazione connessa alla Mid-term Review (MTR) dei programmi regionali della politica di coesione, si sono impegnati a destinare una quota aggiuntiva di risorse alla priorità relativa alla promozione dell'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili (Housing).

versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato (comma 7).

Le norme prevedono, infine, che il Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione renda 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 n. 196 del 2009 (comma 8).

Il **prospetto riepilogativo** ascrive alle norme i seguenti effetti sui saldi di finanza pubblica:

(milioni di euro)

	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto			
	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029
Maggiori spese in conto capitale												
Istituzione e sottoscrizione di quote dello strumento finanziario "Fondo Housing - Coesione" Presidenza del Consiglio dei ministri,	100,0				100,0							
Minori spese in conto capitale												
Riduzione del Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027, di cui all'art. 1, comma 177, della legge n. 178 del 2020	100,0				100,0				100,0			

La **relazione tecnica**, riferita al testo originario del provvedimento, oltre a ribadire il contenuto delle norme, rappresenta quanto segue.

Con riferimento all'istituzione e sottoscrizione del fondo immobiliare denominato "Fondo housing -coesione" (comma 1), la relazione tecnica precisa che 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 n. 178 del 2020, 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.

In merito alla possibilità di sottoscrivere ulteriori quote del fondo utilizzando risorse del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitarie (comma 2), la relazione tecnica chiarisce che 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). Inoltre, la relazione tecnica afferma che 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.

Con riferimento al regolamento di gestione del Fondo (comma 3), la relazione tecnica precisa che il citato regolamento 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.

Inoltre, in merito al regime dei proventi generati dall'operatività del Fondo *housing-coesione*, la relazione tecnica 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).

Relativamente alla possibilità per le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano di sottoscrivere quote del Fondo (comma 4), la relazione tecnica precisa che le risorse previste dagli Accordi per la coesione (sottoscritti ai sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera d), della legge n. 178 del 2020), e destinate a interventi in materia di politiche abitative pubbliche ammontano, complessivamente, a circa 672 milioni di euro. Conseguentemente — spiega la relazione tecnica — 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 n. 199 del 2025.

La relazione tecnica afferma che anche alla partecipazione al Fondo da parte delle amministrazioni centrali (comma 5) si provvederà nell'ambito delle risorse già programmate e disponibili a legislazione vigente.

Inoltre, con riferimento ai commi 4 e 5, la relazione tecnica 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.

Con riguardo agli accordi di finanziamento con il soggetto gestore da parte delle regioni e delle province autonome e delle amministrazioni centrali, la relazione tecnica afferma che a tali eventuali partecipazioni si provvede nell'ambito delle risorse già programmate e disponibili a legislazione vigente.

Con riguardo all'istituzione di comparti dedicati a ciascun soggetto sottoscrittore (comma 6), la relazione tecnica afferma che la norma 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. Pertanto, secondo la relazione tecnica, la disposizione ha carattere prettamente procedurale.

In merito ai profili di quantificazione, si evidenzia preliminarmente che la norma in esame autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere nell'anno 2026 quote per un importo pari a 100 milioni di euro del Fondo *housing* coesione, istituito dalla società INVIMIT SGR S.p.A., con risorse a valere sul Fondo per lo sviluppo e la coesione 2021-2027 (comma 1). Si 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 di cofinanziamento nazionale del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche europee (comma 2). Il Dipartimento per le politiche di coesione è altresì autorizzato a sottoscrivere il regolamento di gestione del Fondo predisposto da INVIMIT SGR S.p.A. (comma 3). Possono inoltre partecipare al Fondo, sottoscrivendone delle quote, le regioni, le province autonome di Trento e Bolzano e le amministrazioni centrali che gestiscono programmi finanziati con le risorse europee delle politiche di coesione, che prevedono interventi per favorire l'edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili (commi 4 e 5). In caso di sottoscrizione di quote del Fondo anche da parte di regioni e province autonome, all'interno del medesimo Fondo devono essere creati degli appositi comparti dedicati a ciascun soggetto sottoscrittore, aventi lo scopo di garantire una separazione contabile adeguata (comma 6). I proventi ottenuti dalla vendita delle quote sottoscritte dal Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei

ministri vengono versati ad un capitolo speciale del bilancio dello Stato e riassegnati al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. I proventi derivanti dall'alienazione delle quote sottoscritte da regioni e province autonome sono destinati principalmente a ridurre anticipatamente i rispettivi debiti (comma 7). Si prevede, inoltre, che il Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione presenti ogni anno al Parlamento una relazione sull'applicazione delle norme contenute nell'articolo in esame (comma 8).

La relazione tecnica, oltre a descrivere le norme, fornisce ulteriori informazioni.

In particolare, la relazione tecnica precisa che:

- 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;
- con riferimento al regolamento di gestione del Fondo, di cui al comma 3, che disciplinerà anche le condizioni applicabili ai sottoscrittori del Fondo secondo criteri pienamente coerenti con la prassi di mercato, la struttura commissionale, 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;
- il Fondo *housing* coesione 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);
- con riferimento alla possibilità per le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano di sottoscrivere quote del Fondo, di cui al comma 4, le risorse previste dagli Accordi per la coesione (sottoscritti ai sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera *d*), della legge n. 178 del 2020) e destinate a interventi in materia di politiche abitative pubbliche ammontano, complessivamente, a circa 672 milioni di euro;
- alla partecipazione al Fondo da parte delle amministrazioni centrali, ai sensi del comma 5, si provvederà nell'ambito delle risorse già programmate e disponibili a legislazione vigente;
- 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 riguardo, con riferimento alla contabilizzazione degli effetti finanziari sui saldi di finanza pubblica, si evidenzia che l'istituzione del Fondo e la relativa sottoscrizione delle quote da parte del Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri determina una maggiore spesa in conto capitale per l'anno 2026 per un importo pari a 100

milioni di euro sul fabbisogno e saldo netto da finanziare. Non sono invece registrati effetti in termini di indebitamento netto. Tale circostanza potrebbe essere riconducibile alla particolare natura del Fondo, la cui partecipazione, sulla base delle regole di contabilizzazione SEC 2010, appare configurabile come un'operazione finanziaria consistente nella sottoscrizione di quote di un fondo di investimento.

Si rammenta che la qualificazione di operazione finanziaria assume rilievo ai fini della determinazione dell'indebitamento netto delle amministrazioni pubbliche secondo le regole del Sistema europeo dei conti nazionali e regionali (SEC 2010), di cui al Regolamento (UE) n. 549/2013. In particolare, il paragrafo 5.34 del SEC 2010 stabilisce che, quando un'operazione e la relativa contropartita sono entrambe operazioni finanziarie, esse modificano la composizione delle attività e delle passività finanziarie ma «non modificano il *net lending/net borrowing*», vale a dire l'indebitamento netto. Diversamente, ai sensi del successivo paragrafo 5.35, qualora la contropartita dell'operazione finanziaria sia rappresentata da una transazione non finanziaria, l'indebitamento netto risulta invece influenzato.

In proposito, si rileva in primo luogo che la relazione tecnica non fornisce elementi informativi circa la natura del Fondo di investimento né sulla contabilizzazione degli effetti finanziari sui saldi, mentre la relazione illustrativa si limita a qualificare il Fondo come *specific equity fund* (SEF) strutturato nella forma di fondo di fondi, destinato a investire in quote di fondi immobiliari di secondo livello orientati alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale. In tale prospettiva, la sottoscrizione delle quote del Fondo *housing coesione* sembrerebbe essere trattata come acquisizione di un'attività finanziaria riconducibile alla categoria delle partecipazioni e quote di fondi di investimento (*equity and investment fund shares*), con conseguente assenza di effetti diretti sull'indebitamento netto. L'operazione determinerebbe infatti una trasformazione della composizione dell'attivo patrimoniale pubblico, mediante la sostituzione di disponibilità liquide con una partecipazione finanziaria nel fondo. Ai fini della corretta contabilizzazione degli effetti sui saldi di finanza pubblica, appare necessario acquisire una conferma da parte del Governo circa la natura finanziaria del Fondo *housing coesione* e della sua operatività secondo le regole di mercato, in modo da escludere che la sottoscrizione delle quote del Fondo possa risultare, in tutto o in parte, assimilabile a un trasferimento di capitale anziché a un investimento finanziario.

Al riguardo, si evidenzia che la qualificazione del Fondo come *specific equity fund* non appare, di per sé, sufficiente a garantire automaticamente tale trattamento contabile. La classificazione come operazione

finanziaria presuppone che l'investimento presenti effettive caratteristiche patrimoniali e sia effettuato a condizioni coerenti con quelle di mercato. Qualora, invece, l'intervento pubblico persegua prevalentemente finalità di sostegno economico o sociale e comporti l'assunzione di rischi non remunerati, rendimenti significativamente inferiori a quelli di mercato o la copertura di perdite attese, l'operazione potrebbe essere considerata, in tutto o in parte, assimilabile a un trasferimento di capitale anziché a un investimento finanziario. In tale eventualità, la quota dell'intervento ritenuta non riconducibile a un investimento effettuato secondo logiche di mercato potrebbe essere riclassificata come operazione non finanziaria, con conseguente impatto sull'indebitamento netto delle amministrazioni pubbliche.

Con riguardo alla formulazione della disposizione di cui al comma 7 dovrebbe essere infine chiarito, in modo inequivoco, se i proventi derivanti dalle quote sottoscritte dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano, ai sensi del comma 4, da destinare 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, siano solo quelli derivanti dall'alienazione delle quote stesse, analogamente a quanto previsto per i proventi derivanti dalle quote sottoscritte dal Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, riformulando conseguentemente la disposizione medesima.

In tal caso, il comma 7, dovrebbe essere riformulato sostituendo le parole: "quelle sottoscritte ai sensi del comma 4 sono destinate" con le seguenti: "quelli derivanti dall'alienazione delle quote sottoscritte ai sensi del comma 4 sono destinati".

In merito ai profili di copertura finanziaria, si fa presente che il comma 1 dell'articolo 7 provvede agli oneri derivanti dall'attuazione del medesimo comma, pari a 100 milioni di euro per l'anno 2026, mediante corrispondente riduzione delle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione, programmazione 2021-2027, di cui all'articolo 1, comma 177, della legge n. 178 del 2020, e attribuzione delle stesse ad apposito capitolo di trasferimento alla Presidenza del Consiglio dei ministri.

In proposito si ricorda che il citato articolo 1, comma 177, della legge n- 178 del 2020 ha disposto una prima assegnazione di dotazione aggiuntiva a favore del Fondo per lo sviluppo e la coesione, per il periodo di programmazione 2021-2027, nella misura di 50.000 milioni di euro complessivi per gli anni compresi tra il

2021 e il 2030¹⁶. Tale dotazione iniziale è stata oggetto di successivi rifinanziamenti o definanziamenti disposti, per il medesimo periodo di programmazione, nella seconda sezione della legge di bilancio o tramite ulteriori provvedimenti legislativi.

Si segnala altresì che, ai sensi del comma 178 dell'articolo 1 della menzionata legge n. 178 del 2020, la dotazione del Fondo per lo sviluppo e la coesione per il periodo di programmazione 2021-2027, destinata a sostenere interventi per lo sviluppo ripartiti nella proporzione dell'80 per cento nelle aree del Mezzogiorno e del 20 per cento nelle aree del Centro-Nord, è impiegata per iniziative e misure afferenti alle politiche di coesione e a interventi per lo sviluppo, nonché per l'attuazione degli Accordi per la coesione previsti dalle lettere *c)* e *d)* del medesimo comma 178, sottoscritti, rispettivamente, con le amministrazioni centrali e le regioni e province autonome, sulla base di apposite delibere CIPESS che provvedono all'imputazione programmatica delle risorse del Fondo eventualmente destinate alle amministrazioni centrali e alle regioni e province autonome, con l'indicazione dell'entità delle risorse a ciascuna di esse spettanti.

In proposito, nel ricordare che il predetto Fondo per lo sviluppo e la coesione, iscritto sul capitolo 8000 dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, reca nell'ambito del vigente bilancio triennale dello Stato uno stanziamento pari a 8.506.770.000 euro per l'anno 2026, si evidenzia che, come desumibile da un'interrogazione effettuata alla banca dati della Ragioneria generale dello Stato, per l'anno 2026 sul predetto capitolo è stato accantonato un importo equivalente alla riduzione operata dalla disposizione in esame.

Tanto premesso, non si hanno osservazioni da formulare rispetto alla copertura finanziaria prevista. Sotto il profilo della formulazione, andrebbe peraltro valutata l'opportunità di precisare espressamente che in quale stato di previsione saranno iscritte le risorse derivanti dalla riduzione del Fondo per lo sviluppo e la coesione disposta dalla disposizione in commento.

ARTICOLO 8

Disposizioni di semplificazione e di coordinamento

La norma prevede che agli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia o di demolizione e ricostruzione di cui al Capo II (rubricato “Edilizia residenziale pubblica e sociale” – articoli da 2 a 8) del provvedimento in esame si applichino le disposizioni di cui all'articolo 10, comma 7-*ter*, del decreto-legge n. 76 del 2020¹⁷, che reca un regime di semplificazione fondato sull'utilizzo della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) [comma 1].

¹⁶ In particolare, l'articolazione annuale del predetto stanziamento è la seguente: 4.000 milioni di euro per l'anno 2021, 5.000 milioni di euro annui dal 2022 al 2029 e 6.000 milioni di euro per l'anno 2030.

¹⁷ Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale.

Si ricorda che il comma 7-ter dell'articolo 10 del decreto-legge n. 76 del 2020 reca un regime procedurale agevolato per la realizzazione, da parte di pubbliche amministrazioni, di società da esse controllate o partecipate, ovvero di investitori istituzionali ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere *k*), *l*), *o*) e *r*), del decreto legislativo n. 58 del 1998¹⁸, di opere edilizie destinate a infrastrutture sociali, strutture scolastiche e universitarie, residenze per studenti, strutture e residenze sanitarie o assistenziali, ostelli, strutture sportive di quartiere ed edilizia residenziale sociale. Il citato comma 7-ter prevede, per tali interventi, la possibilità di un incremento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, con esclusione della trasferibilità dei relativi diritti edificatori su aree diverse da quella oggetto di intervento. La disposizione stabilisce inoltre che tali interventi, fermo restando quanto previsto dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001¹⁹ in materia di attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, sono sempre consentiti mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in luogo del titolo edilizio ordinariamente richiesto, purché realizzati, sotto controllo pubblico, mediante ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione. Gli interventi sono consentiti sugli edifici rientranti nelle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1, lettere *a*), *a-bis*), *b*) e *c*), del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (*cfr. infra*, comma 3), ferme restando le disposizioni di cui al decreto ministeriale n. 1444 del 1968²⁰. Restano ferme le disposizioni del decreto legislativo n. 42 del 2004²¹.

Ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1, il soggetto attuatore convoca una conferenza di servizi semplificata²², 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 ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità dei cittadini²³, 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

¹⁸ Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52.

¹⁹ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

²⁰ Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

²¹ Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

²² Ai sensi dell'articolo 14-bis della legge n. 241 del 1990 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

²³ *Cfr.* articolo 14-*quinqies*, comma 1, della legge n. 241 del 1990 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

successivi alla scadenza del termine, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato (comma 2).

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 decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001²⁴, per i mutamenti di destinazione d'uso delle 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 (comma 3).

Si ricorda che l'articolo 23-*ter* del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 reca la disciplina del mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante. Le cinque categorie funzionali fra le quali il passaggio costituisce mutamento rilevante, ancorché privo di opere, sono: *a)* residenziale; *a-bis)* turistico-ricettiva; *b)* produttiva e direzionale; *c)* commerciale; *d)* rurale. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale, nonché il mutamento tra le categorie funzionali di cui alle citate lettere *a)*, *a-bis)*, *b)* e *c)*, di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) ovvero nelle zone equipollenti, è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. In tali casi, il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Al riguardo, la **relazione illustrativa** precisa che la norma prevede la rifunzionalizzazione di edifici non nati per scopi residenziali (ex uffici, ex caserme, strutture dismesse). In particolare, viene recepito il principio della semplificazione del mutamento di destinazione d'uso di cui all'articolo 23-*ter* del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 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, secondo la relazione, 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.

La norma prevede inoltre che l'approvazione, in attuazione delle disposizioni del capo II, 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, comporti la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge (comma 4).

La **relazione illustrativa** precisa che non è, quindi, necessario un apposito provvedimento.

²⁴ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Viene altresì previsto che gli enti territoriali interessati applichino le misure di semplificazione di cui ai suddetti 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 capo II. 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 (comma 5).

La norma dispone inoltre l'abrogazione del comma 283 dell'articolo 1 della legge n. 213 del 2023²⁵ (comma 6) e modifica l'articolo 1 della legge n. 207 del 2024²⁶ al fine di sopprimere il secondo e il terzo periodo del comma 403 e abrogare il comma 403-*bis* (comma 7).

Si ricorda che l'articolo 1, commi 282 e 283, della legge n. 213 del 2023 recava disciplina in tema di sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale, prevedendo l'adozione, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza unificata, di apposite linee guida. In particolare, il comma 283 disciplinava i contenuti del medesimo decreto, individuando in particolare le modalità di assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti, nonché di predisposizione, realizzazione e monitoraggio degli interventi, oltre ai criteri e alle modalità di presentazione e selezione dei progetti da realizzare. In proposito, la **relazione illustrativa** specifica che l'abrogazione del comma 283 tiene conto del fatto che le risorse stanziare per il programma sperimentale sono destinate a confluire nella dotazione finanziaria del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione di cui all'articolo 2 del provvedimento in esame. L'adozione delle linee guida sperimentali di cui al comma 282 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.

L'articolo 1, comma 403, della legge n. 207 del 2024 reca invece l'autorizzazione di spesa per l'attuazione del Piano Casa Italia, istituito dal comma 402 della medesima legge come strumento programmatico nazionale per il rilancio delle politiche abitative. In particolare, il secondo e il terzo periodo demandavano a un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, la definizione del riparto delle risorse destinate al Piano, nonché delle procedure di monitoraggio e di revoca delle risorse medesime. In proposito, la relazione illustrativa chiarisce che la norma 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 comma, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del provvedimento in esame è destinata all'attuazione del Programma straordinario nazionale di recupero e

²⁵ Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026.

²⁶ Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027.

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.

L'articolo 1, comma 403-bis, della citata legge n. 207 del 2024 prevedeva inoltre criteri di complementarietà e integrazione tra le iniziative finanziate nell'ambito del Piano Casa Italia e gli interventi sostenuti dai programmi nazionali e regionali della programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei. In proposito, la relazione illustrativa 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.

Viene altresì modificato l'articolo 1, comma 782, della legge n. 199 del 2025²⁷, sopprimendo il riferimento alla possibilità di utilizzare le risorse destinate all'attuazione del Piano sociale per il clima²⁸ per le finalità di contrasto al disagio abitativo previste dai commi 282 e 283 dell'articolo 1 della legge n. 213 del 2023 (*cf. infra*), nonché per le iniziative del Piano Casa Italia²⁹ (*cf. infra*) [comma 8].

Al riguardo, la **relazione illustrativa** sottolinea che, tenuto conto della razionalizzazione degli strumenti volti all'ampliamento dell'offerta abitativa operata dal provvedimento in esame, tale previsione si ritiene non più necessaria e viene, pertanto, soppressa.

La norma prevede, infine, che i progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al decreto in esame debbano soddisfare almeno i requisiti dimensionali di cui all'articolo 24, comma 5-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, che reca i requisiti di altezza interna dei locali e superficie minima degli alloggi mono-stanza in presenza dei quali il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici di cui all'articolo 20, comma 1-bis del medesimo decreto (comma 9).

In proposito, la **relazione illustrativa** chiarisce che le legislazioni regionali sopravvenute rispetto al decreto ministeriale 22 aprile 2008³⁰ si limitano, in generale, a prevedere che il requisito dell'adeguatezza dell'alloggio sociale debba 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

²⁷ Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028.

²⁸ Di cui al regolamento (UE) 2023/955.

²⁹ Di cui all'articolo 1, comma 402, della legge n. 207 del 2024.

³⁰ Recante 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.

di edilizia residenziale sociale oggetto del provvedimento in esame, prevede che gli alloggi sociali debbano soddisfare almeno i requisiti dimensionali – in termini di altezza e superficie – propri dei cd. micro - appartamenti. Nell’ambito degli interventi ricadenti nel perimetro del provvedimento in esame, 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.

Il **prospetto riepilogativo** non considera la norma in esame.

La **relazione tecnica**, ribadito il contenuto della norma, evidenzia in particolare, con riferimento al comma 2, che i 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.

Con riferimento al comma 3, la relazione tecnica precisa, inoltre, che, 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.

Con riferimento al comma 6, che abroga l’articolo 1, comma 283, della legge n. 213 del 2023, 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, la relazione tecnica specifica, altresì, 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 decreto in esame.

Con riferimento al comma 7, lettera *a*), la relazione tecnica specifica, poi, che la soppressione del secondo e del terzo periodo dell’articolo 1, comma 403, della legge n. 207 del 2004, 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, avviene 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 2004, 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.

Per quanto attiene agli effetti finanziari, la relazione tecnica si sofferma in particolare sui commi da 1 a 5, affermando che essi 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.

In merito ai profili di quantificazione, si rileva preliminarmente che la norma in esame prevede che agli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia o di demolizione e ricostruzione di cui al Capo II³¹ del presente provvedimento si applichino le disposizioni di cui all'articolo 10, comma 7-*ter*, del decreto-legge n. 76 del 2020³², che reca un regime di semplificazione fondato sull'utilizzo della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) (comma 1). Ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1, il soggetto attuatore convoca una conferenza di servizi semplificata³³ – alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute –, che si conclude entro trenta giorni dalla sua convocazione ovvero quaranta giorni nei casi in cui siano presenti amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità dei cittadini³⁴. 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, da

³¹ Rubricato “Edilizia residenziale pubblica e sociale” – articoli da 2 a 8.

³² Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale.

³³ Ai sensi dell'articolo 14-*bis* della legge n. 241 del 1990 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

³⁴ *Cfr.* articolo 14-*quinqies*, comma 1, della legge n. 241 del 1990 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato (comma 2).

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 decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001³⁵ per i mutamenti di destinazione d'uso delle 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 (comma 3).

La norma prevede inoltre che l'approvazione, in attuazione delle disposizioni del Capo II, 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, comporti la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge (comma 4).

Viene altresì previsto che gli enti territoriali interessati applichino le misure di semplificazione di cui ai suddetti 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 Capo II. 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 (comma 5).

³⁵ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. L'articolo 23-*ter* del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 reca la disciplina del mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante. Le cinque categorie funzionali fra le quali il passaggio costituisce mutamento rilevante, ancorché privo di opere, sono: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale, nonché il mutamento tra le categorie funzionali di cui alle citate lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) ovvero nelle zone equipollenti, è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. In tali casi, il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

La norma dispone inoltre l'abrogazione del comma 283 dell'articolo 1 della legge n. 213 del 2023³⁶ e modifica l'articolo 1 della legge n. 207 del 2024³⁷ al fine di sopprimere il secondo e il terzo periodo del comma 403³⁸ e di abrogare il comma 403-*bis*³⁹ (commi 6 e 7). Viene altresì modificato l'articolo 1, comma 782, della legge n. 199 del 2025⁴⁰, sopprimendo il riferimento alla possibilità di utilizzare le risorse destinate all'attuazione del Piano sociale per il clima⁴¹ per le finalità di contrasto al disagio abitativo previste dai commi 282 e 283 dell'articolo 1 della legge n. 213 del 2023, nonché per le iniziative del Piano Casa Italia⁴² (*cfr. infra*) [comma 8].

La norma prevede, infine, che i progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al decreto in esame debbano soddisfare almeno i requisiti dimensionali di cui all'articolo 24, comma 5-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (comma 9).

La relazione tecnica, per quanto attiene agli effetti finanziari, si sofferma in particolare sui commi da 1 a 5, affermando che essi 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. Secondo la relazione tecnica, 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,

³⁶ L'articolo 1, commi 282 e 283, della legge n. 213 del 2023 reca disciplina in tema di sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale, prevedendo l'adozione, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza unificata, di apposite linee guida. Il comma 283 disciplina i contenuti del citato decreto.

³⁷ Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027.

³⁸ L'articolo 1, comma 403, della legge n. 207 del 2024 reca l'autorizzazione di spesa per l'attuazione del Piano Casa Italia, istituito dal comma 402 della medesima legge come strumento programmatico nazionale per il rilancio delle politiche abitative. In particolare, il secondo e il terzo periodo demandano a un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, la definizione del riparto delle risorse destinate al Piano, nonché delle procedure di monitoraggio e di revoca delle risorse medesime.

³⁹ L'articolo 1, comma 403-*bis*, prevede criteri di complementarietà e integrazione tra le iniziative finanziate nell'ambito del Piano Casa Italia e gli interventi sostenuti dai programmi nazionali e regionali della programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei.

⁴⁰ Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028.

⁴¹ Di cui al regolamento (UE) 2023/955.

⁴² Di cui all'articolo 1, comma 402, della legge n. 207 del 2024.

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.

Tutto ciò considerato, si rileva che la norma appare finalizzata al coordinamento normativo e alla semplificazione procedurale, prevedendo in particolare che gli enti territoriali interessati applichino le misure di semplificazione di cui ai commi da 1 a 4 nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci.

Ciò stante, con riferimento alla conferenza di servizi semplificata di cui al comma 2, andrebbero acquisiti elementi di informazione volti a confermare che la prevista riduzione dei termini procedurali, nell'ambito della disciplina di cui all'articolo 14-*bis* della legge n. 241 del 1990, possa essere assicurata mediante le ordinarie dotazioni organizzative delle amministrazioni interessate, senza determinare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Infine, con riferimento invece alle citate abrogazioni e soppressioni, non si hanno osservazioni da formulare, posto che, come si evince anche dalla relazione tecnica, le risorse inerenti alle disposizioni abrogate o soppresse sono destinate, ai sensi dell'articolo 2, commi 4 e 5, all'attuazione del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale di cui al medesimo articolo 2.

ARTICOLO 9, commi da 1 a 6

Programmi infrastrutturali di edilizia integrata

La norma prevede la realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata (convenzionata e non convenzionata) volti a consentire l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili a soggetti per i quali il ricorso al libero mercato abitativo in locazione o in acquisto della casa di abitazione principale rappresenta un onere non sostenibile. I programmi infrastrutturali sono realizzati con l'attrazione prevalente di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente (comma 1) e devono rispettare specifiche condizioni individuate dalla medesima disposizione (comma 3).

In particolare, il comma 3 prevede che gli interventi di edilizia convenzionata siano finalizzati alla locazione o alla 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 [lettera

b)] e quelli di edilizia residenziale non convenzionata siano volti alla realizzazione di edilizia residenziale destinata alla locazione o alla vendita a condizioni di mercato [lettera c)]. Gli interventi di edilizia convenzionata sono realizzati in misura non inferiore al 70 per cento dell'importo dell'investimento complessivo [lettera d)] e il prezzo e il canone calmierati sono determinati in apposito atto convenzionale con il comune di pertinenza e devono in ogni caso garantire una riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella zona interessata [lettera e)]. Le unità immobiliari interessate dagli interventi di edilizia convenzionata sono destinate alla cessione in proprietà o alla locazione esclusivamente in favore di soggetti in possesso di specifici requisiti economico-patrimoniale indicati dalla norma (ISEE superiore ai limiti vigenti per l'accesso a programmi di edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata; gli oneri annui connessi all'acquisto o alla locazione a valori di mercato devono risultare eccedenti il 30 per cento del reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente; tale reddito annuo non deve essere superiore a cinque volte l'importo dei summenzionati oneri annui) [lettera f)]. Viene altresì previsto in capo al conduttore, l'obbligo di comunicare al locatore e all'amministrazione comunale le eventuali variazioni dei suddetti requisiti economici e patrimoniali, disponendo che, nei casi di omissione, ovvero di mancata adeguamento del canone di locazione secondo la specifica procedura individuata dalla lettera g) del comma 3, ferma restando la risoluzione di diritto del contratto, il conduttore sia tenuto a versare in favore del comune la differenza tra l'importo del canone ai valori correnti di mercato e il canone calmierato applicato, oltre le spese di accertamento e gli interessi al tasso legale. L'amministrazione comunale esercita il monitoraggio e il controllo sul rispetto del summenzionato obbligo di comunicazione del conduttore [lettera h)]. Con l'atto convenzionale sono definite, tra l'altro, modalità omogenee per le attività di monitoraggio e controllo dell'amministrazione comunale interessata, senza nuovi o maggiori oneri a carico delle finanze dell'ente territoriale, sulla destinazione effettiva delle unità residenziali in edilizia convenzionata realizzate esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei prescritti requisiti, nonché sulle altre fattispecie applicative sopra evidenziate. L'Agenzia delle entrate definisce, altresì, le modalità tecniche per la trasmissione all'amministrazione finanziaria dei contratti registrati di compravendita, mutuo fondiario, locazione delle unità residenziali realizzate in edilizia convenzionata e la stessa 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 [lettera i), numero 2]. Con l'atto convenzionale sono, altresì, definite le modalità volte ad assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici in favore degli insediamenti oggetto degli interventi in edilizia convenzionata [lettera i), numero 4].

Gli interventi sono attuati prioritariamente attraverso programmi di rigenerazione urbana, riuso di aree già urbanizzate o degradate, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e ristrutturazione di immobili esistenti in zone agricole. Per tali programmi possono essere previsti incrementi della superficie utile, in misura comunque non superiore al limite previsto all'articolo 1-*quater*, comma 7, della legge n. 338 del 2000 per gli interventi in edilizia convenzionata da destinare ad alloggi o residenze per studenti delle istituzioni di formazione superiore (35 per cento della volumetria originaria) e ferma restando la disciplina ordinaria

per quelli di edilizia non convenzionata, e gli stessi devono riguardare aree urbanizzate ovvero urbanizzabili ai sensi della strumentazione urbanistica vigente, fatta salva la disciplina di cui all'articolo 10 (*cfr. infra*) e la possibilità di ristrutturazione di edifici esistenti in zone agricole per le esigenze di lavoratori stagionali in agricoltura (comma 4).

Il soggetto attuatore è tenuto a mantenere la destinazione d'uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato per un periodo non inferiore a trenta anni dalla data di fine lavori. Il soggetto attuatore si impegna, inoltre, a garantire, per la parte degli interventi in edilizia convenzionata 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) (comma 5). Prima del completamento dell'intervento, ferma restando la misura minima di interventi di edilizia convenzionata di cui al comma 3, lettera d) (almeno il settanta per cento dell'importo dell'investimento complessivo), resta in ogni caso salva la facoltà di convenire un'articolazione funzionale diversa tra le varie tipologie edilizie convenzionate o meno, previa sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica con il comune competente, che preveda anche la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (comma 6).

Il **prospetto riepilogativo** non considera le norme.

La **relazione tecnica** ribadisce il contenuto delle disposizioni e reca le seguenti precisazioni:

- con riguardo al comma 1, viene evidenziato che il concorso delle risorse finanziarie di natura pubblica ai programmi 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 n. 509 del 1994 e al decreto legislativo n. 103 del 1996 ai programmi, anche attraverso l'introduzione di specifiche misure di promozione e semplificazione degli investimenti ai sensi dell'articolo 11, comma 4, del provvedimento in esame, la stessa dovrà avvenire, stante la ricomprensione di tali enti nell'elenco delle amministrazioni pubbliche, 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 n. 78 del 2010 al fine di assicurare la coerenza delle operazioni immobiliari dei predetti enti con i saldi strutturali di finanza pubblica.

In merito ai profili di quantificazione, si evidenzia preliminarmente che le norme in esame prevedono la realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia convenzionata e non convenzionata volti a consentire l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili a soggetti per i quali il ricorso al libero mercato abitativo in locazione o in proprietà della casa di abitazione principale risulti economicamente non sostenibile. Tali programmi, da realizzare prevalentemente mediante investimenti privati e con eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente (comma 1), devono rispettare specifiche condizioni individuate dalla medesima disposizione (comma 3). Tra queste condizioni, in particolare, viene previsto che gli interventi di edilizia convenzionata, da realizzare in misura non inferiore al 70 per cento dell'investimento complessivo, siano finalizzati alla locazione o alla vendita, a canone o a prezzo calmierati da determinare con atto convenzionale con il comune di pertinenza in modo da garantire, in ogni caso, una riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori di mercato praticati nella zona interessata [comma 3, lettera *b*]]. Le unità immobiliari realizzate in edilizia convenzionata sono destinate alla proprietà o alla locazione da parte di soggetti in possesso di specifici requisiti economico-patrimoniali [comma 3, lettera *f*]]. In caso di locazione, in capo al conduttore è previsto l'obbligo di comunicare al locatore e al comune procedente le eventuali variazioni dei medesimi requisiti economici e patrimoniali, disponendo che, nei casi di omissione, ovvero di mancata adeguamento del canone secondo la specifica procedura ivi individuata e ferma restando la risoluzione di diritto del contratto, il conduttore versi al comune la differenza tra l'importo del canone di mercato e quello del canone calmierato, oltre le spese di accertamento e gli interessi legali. L'amministrazione comunale esercita il monitoraggio e il controllo sul rispetto dei suddetti obblighi di comunicazione [comma 3, lettera *h*]]. Con l'atto convenzionale sono definite, tra l'altro, le modalità di svolgimento delle attività di monitoraggio e controllo che l'amministrazione comunale è tenuta ad effettuare, senza nuovi o maggiori oneri a carico delle finanze dell'ente territoriale, in merito all'effettiva destinazione delle unità residenziali in edilizia convenzionata in favore dei soggetti in possesso dei prescritti requisiti, nonché sulle altre fattispecie attuative degli interventi. L'amministrazione finanziaria provvede, altresì, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, ai controlli di competenza con i poteri e

le facoltà ad essa attribuite dalla normativa vigente [comma 3, lettera i), numero 2]. Con l'atto convenzionale sono, inoltre, definite le modalità volte ad assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici in favore degli insediamenti oggetto degli interventi in edilizia convenzionata [comma 3, lettera i), numero 4]. Le disposizioni definiscono, altresì, le modalità attuative dei suddetti interventi (comma 4), prescrivendo, in particolare, in capo al soggetto attuatore l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierati (fatta salva la rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo) per un periodo di almeno trent'anni dalla fine dei lavori (comma 5). Ferma restando, inoltre, la misura minima del 70 per cento degli interventi di edilizia convenzionata da realizzare, viene disciplinata la possibilità di rimodulare gli stessi tra le varie tipologie edilizie convenzionate o meno, mediante sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica con il comune competente in cui sia prevista anche la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (comma 6).

La relazione tecnica precisa che il concorso di risorse pubbliche ai programmi infrastrutturali risulta limitata, per espressa previsione normativa, a quelle disponibili a legislazione vigente e che, pertanto, dalla disposizione non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. La relazione tecnica riferisce, altresì, che l'eventuale partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato ai suddetti programmi, anche mediante le misure di promozione degli investimenti di cui all'articolo 11, comma 4, del provvedimento in esame, stante la presenza di tali enti nell'elenco delle amministrazioni pubbliche che rilevano per la contabilità economica nazionale, verrà disposta 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 n. 78 del 2010, che subordina tali operazioni immobiliari alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica mediante decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze adottato di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali.

Al riguardo, si rileva l'opportunità di acquisire i pertinenti elementi di valutazione volti a confermare la neutralità finanziaria delle disposizioni relative alle attività di natura istruttoria, di controllo e monitoraggio previste in capo ai comuni e all'amministrazione finanziaria dalle norme in esame, posto che le stesse prescrivono che tali attività vengano svolte senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Non si formulano osservazioni, invece, con riferimento alle altre disposizioni, alla luce degli elementi di informazione riferiti dalla relazione tecnica, rinviandosi comunque a quanto sarà evidenziato con riferimento al comma 4 dell'articolo 11, richiamato dalla medesima relazione tecnica (*cfr. infra*).

ARTICOLO 9, commi da 7 a 9

Programmi infrastrutturali di edilizia integrata di interesse strategico nazionale

Normativa vigente. L'articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023, prevede la possibilità per il Consiglio dei ministri di dichiarare il preminente interesse strategico nazionale di grandi programmi d'investimento sul territorio italiano, anche esteri, a eccezione dei programmi concernenti opere pubbliche, dal valore complessivo non inferiore ad un miliardo di euro che richiedono, per la loro realizzazione, procedimenti amministrativi integrati e coordinati (commi 1 e 2) e di nominare, in relazione agli stessi un Commissario straordinario di Governo, cui non sono corrisposti emolumenti, comunque denominati. Il Commissario si avvale, inoltre, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, dell'Unità di missione "attrazione e sblocco investimenti" del Ministero delle imprese e del *made in Italy* (comma 3). Al Commissario straordinario è, altresì, attribuito il potere di adottare ordinanze in deroga alle disposizioni di legge, fatti salvi, tra l'altro i vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea (comma 4), e di rilasciare un'autorizzazione unica che può avere effetto di variante urbanistica e comprendere la dichiarazione di pubblica utilità (comma 6). Alla disposizione in riferimento non sono ascritti effetti finanziari sui saldi di finanza pubblica.

La norma consente di ricorrere alla disciplina di cui al medesimo articolo 13 per la realizzazione dei programmi infrastrutturali di edilizia convenzionata e non convenzionata di cui ai commi da 1 a 6 dell'articolo in esame (*cfr. supra*) mediante il ricorso agli specifici programmi di investimento di interesse strategico nazionale, di cui all'articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023, nel caso sia presente anche la componente di investimento diretto estero in misura non inferiore ad almeno un miliardo di euro (comma 7).

In tal caso, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, si provvede a dichiarare il preminente interesse strategico nazionale e a nominare il Commissario straordinario di

Governo ai sensi del sopra richiamato articolo 13. Per l'esercizio dei compiti assegnati, comprese 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 supporto⁴³, operante sino alla data di cessazione del relativo incarico, composta fino ad un massimo di dieci unità di personale non dirigenziale di pubbliche amministrazioni, con oneri a carico delle stesse. 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, altresì, avvalersi fino ad un massimo di cinque esperti, 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 al comma 3 dell'articolo 13 del suddetto decreto-legge n. 104 del 2023, che esclude la corresponsione di qualsiasi emolumento in favore del Commissario straordinario, con il summenzionato decreto del Presidente del Consiglio dei ministri è definito il compenso del Commissario anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge n. 98 del 2011 (massimo euro 100.000 annui, con parte fissa non superiore a euro 50.000 annui e parte variabile, correlata al raggiungimento degli obiettivi non superiore a euro 50.000 euro annui, oltre gli oneri a carico dello Stato) e comunque nel limite massimo degli emolumenti a carico delle finanze pubbliche, come individuato dall'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge n. 201 del 2011. Il Commissario può, altresì, avvalersi su base convenzionale 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 il 2026 e di euro 980.824 annui a decorrere dal 2027, per il funzionamento della struttura di supporto, si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo esigenze indifferibili⁴⁴ (comma 8).

È stabilito infine che, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, 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 per gli interventi in edilizia convenzionata, nonché le ulteriori misure di attuazione del presente articolo (comma 9).

⁴³ Costituita con il medesimo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri.

⁴⁴ Di cui all'articolo 1, comma 200, della legge n. 190 del 2014.

Il **prospetto riepilogativo** ascrive alle norme i seguenti effetti sui saldi di finanza pubblica:

(milioni di euro)

	Saldo netto da finanziare				Fabbisogno				Indebitamento netto			
	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029	2026	2027	2028	2029
Maggiori spese correnti												
Struttura di supporto al Commissario straordinario - Compenso Commissario (comma 8)	0,2	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4
Struttura di supporto al Commissario straordinario - Personale (comma 8)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Struttura di supporto al Commissario straordinario - Esperti (comma 8)	0,2	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4
Struttura di supporto al Commissario straordinario - Funzionamento (comma 8)	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Maggiori entrate fiscali e contributive												
Struttura di supporto al Commissario straordinario - Compenso Commissario – effetti riflessi (comma 8)					0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2
Struttura di supporto al Commissario straordinario - Personale – effetti riflessi (comma 8)					0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Minori spese correnti												
Riduzione FEI (comma 8)	0,6	0,1	0,1	0,1	0,6	0,1	0,1	0,1	0,6	0,1	0,1	0,1

La **relazione tecnica** ribadisce il contenuto delle disposizioni e riferisce che la quantificazione degli oneri tiene conto dei seguenti elementi:

	(euro)	
	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 il 2026 è stato quantificato su 7 mesi tenuto conto dei tempi necessari per l'entrata in vigore del provvedimento.

In merito ai profili di quantificazione, si evidenzia preliminarmente che le norme in esame prevedono che, per la realizzazione dei programmi infrastrutturali di edilizia convenzionata e non convenzionata di cui ai commi da 1 a 6 dell'articolo in esame (*cf. supra*), si possa ricorrere alla disciplina dei programmi di investimento di interesse strategico nazionale di cui all'articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023, nel caso in cui sia presente anche la componente di investimento diretto estero d'importo non inferiore a un miliardo di euro (comma 7). In tal caso, ai sensi della medesima disciplina, si provvede con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri a nominare un Commissario straordinario di Governo. Questi può avvalersi di una struttura di supporto da costituire con il medesimo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri la cui composizione viene fissata in un massimo di dieci unità di personale non dirigenziale in mobilità (comando, distacco o fuori ruolo) da altre pubbliche amministrazioni e con oneri a carico delle stesse. A tale personale è riconosciuta l'indennità di amministrazione del personale della Presidenza del Consiglio dei ministri e, 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, altresì, avvalersi fino ad un massimo di cinque esperti con un compenso massimo annuo di euro 80.000 al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico. Con il summenzionato decreto del Presidente del Consiglio dei ministri è, inoltre, definito il compenso del Commissario in deroga, tra l'altro, al comma 3 del sopra richiamato articolo 13, che esclude la corresponsione di

qualsiasi emolumento in favore del Commissario straordinario nominato per le finalità della norma; il compenso è determinato, in ogni caso, nel limite massimo degli emolumenti previsti a carico delle finanze pubbliche⁴⁵. Il Commissario può, altresì, avvalersi su base convenzionale delle competenti strutture delle amministrazioni territoriali interessate. Agli oneri derivanti dalla disposizione, nei limiti del rimborso dei costi emergenti, e comunque non oltre l'importo complessivo di euro 572.148 per il 2026 e di 980.824 euro annui a decorrere dal 2027, per il funzionamento della struttura di supporto, si provvede con le modalità indicate dalla disposizione (*cf. infra*) [comma 8].

La relazione tecnica dettaglia i suddetti oneri: in euro 241.249,75 per il 2026 ed euro 413.571 a decorrere dal 2027, con riguardo al Compenso del Commissario; in euro 68.397,58 per il 2026 ed euro 117.253 a decorrere dal 2027, con riferimento all'indennità di amministrazione della Presidenza del Consiglio da riconoscere ai 10 funzionari in mobilità da altre amministrazioni pubbliche; in euro 233.333,33 nel 2026 e in euro 400.000 a decorrere dal 2027, in relazione al compenso da attribuire agli esperti, e in euro 29.166,67 nel 2026 e in euro 50.000 a decorrere dal 2027 per le spese di funzionamento della Struttura di supporto. Al riguardo, si rileva l'opportunità di acquisire i dati e gli elementi sottostanti la determinazione dei suddetti importi, che la relazione tecnica si limita a riportare senza fornire alcun elemento che consenta di ricostruirne e verificarne la quantificazione.

L'unico elemento fornito dalla relazione tecnica concerne la determinazione del rateo 2026 dell'onere, che è stato quantificato su 7 mesi rispetto a quello a regime, tenuto conto dei tempi necessari per l'entrata in vigore del provvedimento.

Andrebbe, altresì, acquisita una valutazione in merito agli eventuali effetti di natura indiretta sull'operatività delle amministrazioni cedenti il suddetto personale, anche in considerazione del fatto che le stesse, per espressa previsione della norma, continueranno a farsi carico dei relativi oneri retributivi a tempo indeterminato, come risulta anche dall'indicazione degli oneri riferiti alla struttura commissariale a decorrere dal 2027.

Infine, posto che la disposizione di cui si richiama l'applicazione, ossia l'articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023, prevede la possibilità, per il Consiglio dei ministri – con riguardo a

⁴⁵ Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge n. 201 del 2011.

grandi programmi d'investimento sul territorio italiano, anche esteri, dal valore complessivo non inferiore ad un miliardo di euro –, di nominare un Commissario straordinario di Governo che, a tal fine si avvale, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, dell'Unità di missione "attrazione e sblocco investimenti", già operante presso il Ministero delle imprese e del *made in Italy*, appare in ogni caso opportuno che vengano forniti elementi di valutazione che consentano, da un lato, di confermare che la nuova struttura commissariale opererà presso il citato Ministero, e, dall'altro, di chiarire per quali ragioni si sia disposto l'approntamento di tale nuova struttura di supporto, con correlati oneri di funzionamento, per lo svolgimento di attività che, nell'assetto vigente, dovrebbero invece essere svolte in condizioni di neutralità finanziaria da un'altra struttura che continuerà comunque ad operare con analoghe funzioni in materia di investimenti nazionali di interesse strategico.

In merito ai profili di copertura finanziaria, si fa presente che il comma 8 dell'articolo 9 provvede agli oneri derivanti dall'attuazione del medesimo comma, 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 annui a decorrere dal 2027, per il funzionamento della struttura di supporto, mediante corrispondente riduzione delle risorse del Fondo per le esigenze indifferibili di cui all'articolo 1, comma 200, della legge n. 190 del 2014.

Al riguardo, si osserva preliminarmente che i predetti oneri, da quanto emerge dalla relazione tecnica, dovrebbero essere riferiti non solo al funzionamento della struttura di supporto ma anche al compenso del Commissario straordinario, la cui nomina è disposta dal comma in esame. Potrebbe, pertanto, valutarsi l'opportunità di integrare conseguentemente la disposizione.

In merito alla modalità di copertura finanziaria, si segnala che il Fondo per le esigenze indifferibili è iscritto sul capitolo 3076 dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze con una dotazione iniziale di bilancio, nell'ambito del vigente bilancio triennale, pari a 172.760.865 euro per l'anno 2026, a 289.704.737 euro per l'anno 2027 e a 174.522.415 euro per l'anno 2028 e che, come desumibile da un'interrogazione effettuata alla banca dati

della Ragioneria generale dello Stato, sul predetto capitolo residua una disponibilità di competenza per l'anno 2026 pari a 134.755.892 euro.

Tanto premesso, appare necessario che il Governo confermi l'effettiva disponibilità delle risorse impiegate con finalità di copertura finanziaria anche per le annualità successive al 2026 e assicuri che dall'utilizzo delle stesse non derivi pregiudizio alla realizzazione di altri interventi eventualmente già programmati a legislazione vigente a valere sulle risorse del Fondo per le esigenze indifferibili.

ARTICOLO 10

Disposizioni procedurali

Le norme definiscono la disciplina applicabile per la realizzazione di tutte le tipologie di unità immobiliari, di cui al precedente articolo 9, comma 3, lettera *b*), relative agli interventi di edilizia convenzionata 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, in favore di soggetti in possesso di cittadinanza italiana o di altro Stato UE ovvero di permesso di soggiorno che consente l'attività lavorativa, realizzate nell'ambito di programmi di investimento di interesse strategico nazionale, ai sensi del medesimo articolo 9, commi 7 e 8 (comma 1).

In particolare, si prevede che:

- sia applicata la disciplina della cosiddetta conferenza dei servizi semplificata, di cui ai precedenti articoli 3, comma 4, lettera *a*), e 8, comma 2, del provvedimento in esame (vedi *infra*), qualora la conclusione positiva del procedimento sia 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, [comma 1, lettera *a*]);
- sia applicata la disciplina di cui all'articolo 1-*quater* della legge n. 338 del 2000, relativo alla semplificazione delle procedure edilizie per la realizzazione di alloggi universitari attraverso un *iter* accelerato per il cambio di destinazione d'uso di immobili, con esclusione dei commi 2, 3, 6 e 8, anche per interventi diversi rispetto alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti [comma 1, lettera *b*]);
- la superficie direttamente interessata dall'intervento di edilizia residenziale convenzionata non concorra al conteggio della superficie lorda dell'intervento [comma 1, lettera *c*]);

- sia consentito l'avvio o la prosecuzione in parallelo degli interventi edilizi rispetto alle attività di bonifica di cui al decreto legislativo n. 152 del 2006, 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 [comma 1, lettera *d*]);
- gli onorari notarili relativi a tutti gli atti stipulati in relazione agli interventi di cui al sopra citato articolo 9, comma 3, lettera *b*), sono ridotti alla metà [comma 1, lettera *e*]).

Il Commissario, di cui al precedente articolo 9, comma 8 (*cf. supra*), attesta l'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 e provvede ad adottare tutte le misure necessarie per garantire l'attuazione degli stessi interventi nel rispetto dei tempi previsti. 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 n. 104 del 2023⁴⁶, comunque senza utilizzo di aree precedentemente destinate ad utilizzazione diversa da quella edificatoria (comma 2).

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, in ogni caso il Commissario 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, nonché per le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza (comma 3).

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, accerti il mancato

⁴⁶ L'articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023 prevede in particolare, al comma 6, che il rilascio dell'autorizzazione unica sostituisca tutti i provvedimenti e ogni altra determinazione, concessione, autorizzazione, approvazione, assenso, intesa, nulla osta e parere comunque denominati, consentendo la realizzazione di tutte le opere, prestazioni e attività previste nel programma. L'autorizzazione unica ha effetto di variante degli strumenti urbanistici vigenti e tiene luogo dei pareri, dei nulla osta e di ogni eventuale ulteriore autorizzazione, comunque denominata, anche ambientale, igienico-sanitaria o antincendio, necessari ai fini della realizzazione degli interventi previsti nel programma d'investimento e della loro conformità urbanistica, paesaggistica e ambientale.

rispetto del cronoprogramma degli interventi, per fatto imputabile al soggetto attuatore, cessa di applicarsi la disciplina di cui al Capo III del provvedimento in esame, relativo all'edilizia integrata (comma 4).

Il **prospetto riepilogativo** non ascrive alle norme effetti sui saldi di finanza pubblica.

La **relazione tecnica** si limita a ribadire il contenuto delle norme.

In particolare, la relazione tecnica ricorda che l'articolo in esame contiene le disposizioni procedurali riguardanti la realizzazione delle unità immobiliari di cui all'articolo 9, comma 3, lettera *b*), cioè degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata destinati specificamente alla locazione o vendita a prezzo calmierato (in misura non inferiore al 70 per cento del programma infrastrutturale complessivo di edilizia integrata), realizzati ai sensi del medesimo articolo 9, commi 7 e 8.

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, lettera *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, lettera *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 n. 104 del 2023, 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 n. 1444 del 1968, 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.

In merito ai profili di quantificazione, si rileva preliminarmente che le disposizioni in esame definiscono la disciplina applicabile per la realizzazione di tutte le tipologie di unità immobiliari, di cui al precedente articolo 9, comma 3, lettera *b*), relative agli interventi di edilizia convenzionata finalizzati alla locazione o vendita a canone o a prezzo calmierati. In particolare, si consente l'avvio o la prosecuzione in parallelo degli interventi edilizi rispetto alle attività di bonifica, 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 proposito, non si formulano osservazioni, preso atto che le disposizioni sono di carattere discrezionale e che, in ogni caso, le stesse devono essere attuate fermi restando gli equilibri di bilancio dei comuni e, comunque, a invarianza di oneri.

Inoltre, le disposizioni prevedono che gli onorari notarili relativi a tutti gli atti stipulati in relazione ai suddetti interventi di edilizia convenzionata siano ridotti alla metà.

In proposito, appare utile innanzitutto acquisire chiarimenti circa le modalità di attuazione della disposizione in esame, dal momento che, a legislazione vigente, le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico, tra cui quelle dei notai, risultano abrogate.

Infatti, l'articolo 9 del decreto-legge n. 1 del 2012 ha abrogato le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico. Nel caso di liquidazione da parte di un organo giurisdizionale, il compenso del professionista è determinato con riferimento a parametri stabiliti con decreto del Ministro vigilante. Con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono anche stabiliti i parametri per oneri e contribuzioni alle casse professionali e agli archivi precedentemente basati sulle tariffe. Il compenso per le prestazioni professionali è pattuito, nelle forme previste dall'ordinamento, al momento del conferimento dell'incarico professionale. Conseguentemente, sono state abrogate le disposizioni che, per la determinazione del compenso del professionista, rimandavano alle suddette tariffe.

Ciò premesso, pur rilevando che i compensi lordi dei notai ricomprendono al loro interno una quota di oneri fiscali e contributivi commisurata al loro importo, non si formulano osservazioni, dal momento che l'eventuale riduzione in entrata di detta quota potrebbe configurarsi come rinuncia a maggior gettito. In proposito, appare comunque opportuno acquisire una conferma dal Governo.

Inoltre, si prevede che il Commissario straordinario, di cui al precedente articolo 9, comma 8, attesti l'attuabilità nei termini dell'apposito cronoprogramma degli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lettera *b*), relativi ai suddetti interventi di edilizia convenzionata compresi nel programma di investimento riconosciuto di rilevante interesse strategico nazionale, provvedendo ad adottare tutte le misure necessarie per garantire l'attuazione degli stessi interventi nel rispetto dei tempi previsti. 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, in ogni caso il Commissario provvede quanto alla valutazione dell'impatto urbanistico, avuto riguardo a mobilità, servizi socio-sanitari, scuole, asili, sottoservizi, per le determinazioni riguardanti i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, nonché per le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Al riguardo, nel rinviare anche alle considerazioni svolte con riferimento al precedente articolo 9, commi da 7 a 9 (*cf. supra*), appare necessario che il Governo fornisca elementi di informazione volti ad assicurare che i compiti previsti dalla disposizione in esame possano essere svolti dal Commissario straordinario nell'ambito delle risorse stanziare per la struttura commissariale ai sensi dell'articolo 9.

ARTICOLO 11

Ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale

La norma rinvia, ove non diversamente disposto, ad un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri⁴⁷, con riferimento alle disposizioni necessarie alla realizzazione degli

⁴⁷ 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.

interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente decreto e al rispetto di specifici criteri di realizzazione⁴⁸ (comma 1).

Si prevede, inoltre, che, nelle more della conclusione del processo di dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale dell'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) e della sua piena valorizzazione⁴⁹, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge n. 95 del 2012, il citato Istituto possa destinare i beni immobili di sua proprietà diversi da quelli strumentali allo svolgimento delle proprie attività istituzionali anche alla stipula di nuovi contratti di locazione⁵⁰ (comma 2).

Si dispone, altresì, che le operazioni di conferimento o apporto di immobili non adibiti a finalità istituzionali da parte degli enti territoriali per iniziative di edilizia integrata⁵¹ avvengano in ogni caso con le modalità e le procedure di cui all'articolo 34 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali⁵², all'articolo 3, commi 18 e 19, del decreto-legge n. 351 del 2001, all'articolo 58 del decreto-legge n. 112 del 2008, e all'articolo 33, commi 4 e 5, del decreto-legge n. 98 del 2011 (comma 3).

Si dispone, infine, che il decreto di cui all'articolo 14, comma 3, del decreto-legge n. 98 del 2011, preveda, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, specifiche disposizioni che promuovano la partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato⁵³ in interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata (comma 4).

Il **prospetto riepilogativo**, riferito al testo originario del provvedimento, non ascrive alla norma effetti sui saldi di finanza pubblica.

La **relazione tecnica**, riferita al testo originario del provvedimento, si limita a ribadire il contenuto della norma.

In merito ai profili di quantificazione, si evidenzia preliminarmente che la norma in esame prevede:

⁴⁸ In particolare, è previsto il 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.

⁴⁹ Ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge n. 95 del 2012.

⁵⁰ Nel dettaglio, i contratti di locazione possono essere per uso abitativo e per 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 provvedimento.

⁵¹ Di cui al capo III del provvedimento in esame.

⁵² Di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000.

⁵³ Di cui al decreto legislativo n. 509 del 1994, e al decreto legislativo n. 103 del 1996.

- che sia rinviata, ove non diversamente disposto, ad un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri⁵⁴, l'adozione delle disposizioni necessarie alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente decreto e al rispetto di specifici criteri di realizzazione;
- che l'INPS possa destinare i beni immobili di sua proprietà diversi da quelli strumentali allo svolgimento delle proprie attività istituzionali anche alla stipula di nuovi contratti di locazione⁵⁵;
- le modalità e le procedure con cui debbano essere svolte le operazioni di conferimento o apporto di immobili non adibiti a finalità istituzionali da parte degli enti territoriali;
- che il decreto di cui all'articolo 14, comma 3, del decreto-legge n. 98 del 2011, stabilisca, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, specifiche disposizioni che promuovono la partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato⁵⁶ in interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata.

Al riguardo, non si formulano osservazioni, considerato che le disposizioni in parola hanno carattere ordinamentale ovvero prevedono attività facoltative da parte delle amministrazioni interessate e che, come risulta dalla relazione tecnica riferita all'articolo 9, comma 1, l'eventuale partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato ai suddetti programmi, anche mediante le misure di promozione degli investimenti di cui all'articolo al comma 4 del presente articolo, stante la presenza di tali enti nell'elenco delle amministrazioni pubbliche che rilevano per la contabilità economica nazionale, verrà disposta 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 n. 78 del 2010, che subordina tali operazioni immobiliari alla

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Nel dettaglio, i contratti di locazione possono essere per uso abitativo e per 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 provvedimento.

⁵⁶ Di cui al decreto legislativo n. 509 del 1994, e al decreto legislativo n. 103 del 1996.

verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica mediante decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze adottato di concerto con il Ministro del lavoro.