

# dossier

XIX Legislatura

12 maggio 2026

## Disposizioni urgenti per il Piano casa

D.L. 66/2026 – A.C. 2920



SERVIZIO STUDI

TEL. 06 6706-2451 - ✉ [studi1@senato.it](mailto:studi1@senato.it) – ✕ [@SR\\_Studi](https://www.instagram.com/SR_Studi)

Dossier n. 694



SERVIZIO STUDI

Dipartimento Ambiente

Tel. 06 6760-9253 - ✉ [st\\_ambiente@camera.it](mailto:st_ambiente@camera.it) ✕ [@CD\\_ambiente](https://www.instagram.com/CD_ambiente)

SERVIZIO PER I RAPPORTI CON L'UNIONE EUROPEA

Tel. 066760-2145- ✉ [rue\\_segreteria@camera.it](mailto:rue_segreteria@camera.it)- ✕ [@CD\\_europa-europa.camera.it](https://www.instagram.com/CD_europa-europa.camera.it)

Progetti di legge n. 615

La documentazione dei Servizi e degli Uffici del Senato della Repubblica e della Camera dei deputati è destinata alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. Si declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge. I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.

D26066.docx

# INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
▪ L'edilizia residenziale pubblica e sociale, la situazione abitativa e le recenti politiche nazionali ed europee .....	3
 <b>SCHEDE DI LETTURA</b>	
<b>TITOLO I – PIANO CASA.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>13</b>
▪ Articolo 1 ( <i>Finalità e oggetto</i> ) .....	13
<b>CAPO II – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE.....</b>	<b>14</b>
▪ Articolo 2 ( <i>Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale</i> ).....	14
▪ Articolo 3 ( <i>Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi</i> ) .....	25
▪ Articolo 4 ( <i>Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica</i> ) .....	35
▪ Articolo 5 ( <i>Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti</i> ).....	37
▪ Articolo 6 ( <i>Locazione e riscatto in materia di edilizia residenziale sociale</i> ).....	40
▪ Articolo 7 ( <i>Fondo Housing Coesione</i> ) .....	42
▪ Articolo 8 ( <i>Disposizioni di semplificazione, finali e di coordinamento</i> ) .....	53
<b>CAPO III – EDILIZIA INTEGRATA.....</b>	<b>59</b>
▪ Articolo 9 ( <i>Programmi infrastrutturali di edilizia integrata</i> ).....	59
▪ Articolo 10 ( <i>Disposizioni procedurali</i> ).....	69
<b>CAPO IV – DISPOSIZIONI COMUNI.....</b>	<b>73</b>
▪ Articolo 11 ( <i>Ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale</i> ) .....	73
▪ Articolo 12 ( <i>Entrata in vigore</i> ) .....	76



## PREMESSA

### **L'edilizia residenziale pubblica e sociale, la situazione abitativa e le recenti politiche nazionali ed europee**

#### *Le competenze normative e amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica*

Dopo la riforma del Titolo V della Parte II della Costituzione, con riferimento al riparto delle competenze legislative tra lo Stato e le Regioni, come chiarito dalla sentenza n. 94 del 2007 della Corte costituzionale, la materia dell'edilizia residenziale pubblica si estende su **tre livelli** normativi.

Il **primo** riguarda la determinazione dell'**offerta minima di alloggi** destinati a soddisfare le esigenze dei ceti meno abbienti. In tale determinazione – che, qualora esercitata, rientra nella competenza esclusiva dello Stato ai sensi dell'art. 117, secondo comma, lettera m), Cost. – si inserisce la fissazione di principi che valgano a garantire l'uniformità dei criteri di assegnazione su tutto il territorio nazionale, secondo quanto prescritto dalla sentenza n. 486 del 1995 della Corte costituzionale.

Il **secondo** livello normativo riguarda la **programmazione degli insediamenti** di edilizia residenziale pubblica (ERP), che ricade nella materia concorrente «governo del territorio», ai sensi del terzo comma dell'art. 117 Cost. (sentenza n. 451 del 2006).

Il **terzo** livello normativo, rientrante nella potestà legislativa residuale delle regioni di cui al quarto comma dell'art. 117 Cost., riguarda la **gestione del patrimonio immobiliare** di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari o degli altri enti che a questi sono stati sostituiti ad opera della legislazione regionale.

Alle **regioni** compete la **fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi** di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa e la **determinazione dei relativi canoni**.

Le **funzioni amministrative concernenti l'assegnazione degli alloggi** di edilizia residenziale pubblica, prima di competenza degli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP), sono state **attribuite ai comuni** dall'art. 95 del D.P.R. 616/1977. L'assegnazione è fatta dal Comune seguendo le procedure fissate dalla legge che il procedimento amministrativo comunale deve rispettare. Ai comuni è affidato il potere di riservare gli alloggi a chi si trovi in particolari situazioni socialmente rilevanti e documentate di emergenza abitativa – come ad esempio nel caso

di pubbliche calamità, sfratti, sistemazioni di profughi, sgomberi di unità abitative da recuperare – pur non essendo collocato nella posizione utile all'assegnazione nelle graduatorie all'uopo predisposte.

### ***L'edilizia residenziale pubblica (ERP)***

L'edilizia residenziale pubblica ha rappresentato per lungo tempo l'intervento pubblico primario per l'accessibilità dell'abitazione per le fasce di popolazione svantaggiate. Essa si suddivide in tre diversi rami:

- l'edilizia agevolata: gli alloggi sono costruiti da soggetti privati (tra cui le cooperative edilizie), a seguito di una convenzione stipulata con il comune;
- l'edilizia convenzionata: gli alloggi sono costruiti da privati con un contributo statale;
- l'edilizia sovvenzionata: gli alloggi risultano costruiti direttamente da enti pubblici o per loro conto.

A seguito del progressivo trasferimento di competenze (con la legge 382/1975, il D.P.R. 616/1977 e quindi il D.Lgs. 112/1998), le Regioni hanno assunto un ruolo centrale nella gestione e nell'attuazione delle politiche di ERP sul proprio territorio. Questo si traduce nella adozione di leggi e regolamenti regionali che specificano ulteriormente le disposizioni nazionali, definendo criteri di assegnazione degli alloggi, livelli dei canoni di locazione, modalità di organizzazione e funzionamento degli enti regionali preposti (ATER, ACER) e programmi di intervento specifici per il contesto regionale.

### ***L'Edilizia residenziale sociale (ERS)***

L'Edilizia residenziale sociale (o *social housing*) si pone quale **complemento all'ERP**, in quanto è volta a sviluppare un'offerta di alloggi sociali a prezzi accessibili per i cittadini con reddito medio-basso che non possono pagare un affitto o un mutuo ma non possono nemmeno accedere a un alloggio popolare. Il *social housing* si colloca pertanto in una posizione intermedia tra l'edilizia residenziale pubblica tradizionale e il mercato libero, mirando a rispondere alle esigenze di una fascia di popolazione che non rientra nei criteri per l'accesso all'ERP ma che non dispone di risorse sufficienti per affrontare i costi del mercato privato. L'enfasi sulla "locazione permanente" distingue il *social housing* da soluzioni abitative temporanee.

Gli **interventi di *social housing*** comprendono diverse tipologie contrattuali, tra cui la locazione permanente a canone calmierato (spesso con contratti di durata pari a 4+4 anni e canoni che non superano il 30% del reddito), l'affitto con patto di futura vendita (*rent-to-buy*) e l'acquisto con canoni convenzionati. Tali interventi possono riguardare la realizzazione di nuovi complessi residenziali, il recupero e

la riqualificazione di immobili esistenti (anche attraverso interventi di rigenerazione urbana), e la creazione di residenze temporanee o specifiche (come *student housing* o strutture socio-sanitarie per anziani).

Un elemento degli interventi di *social housing* è l'attenzione alla sostenibilità ambientale (con l'adozione di criteri di efficienza energetica e l'utilizzo di materiali sostenibili) e alla creazione di spazi comuni condivisi per promuovere la socializzazione e l'integrazione tra gli abitanti.

Per quanto riguarda le "leve urbanistiche" per la sostenibilità dei progetti di ERS, come la cessione gratuita di aree, diritti di superficie, varianti urbanistiche, le premialità volumetriche, l'esenzione o la riduzione di oneri concessori, con i commi 258 e 259 dell'art. 1 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria per il 2008) l'edilizia residenziale sociale è stata qualificata come **standard urbanistico** e quindi anche in materia di ERS sono state stabilite regole minime, inderogabili, per gli usi del territorio in capo alle autorità pianificatrici. Con tali disposizioni si è registrato il superamento dei piani attuativi comunali specifici per l'edilizia pubblica (i PEEP), che prevedevano aree riservate all'edilizia residenziale pubblica con una serie di regole e prescrizioni per la costruzione e gestione delle case popolari. Con il comma 258 citato si prevede infatti che il comune definisca per ambiti, e non per zone, le quantità di aree da cedere gratuitamente per destinarle ad alloggi sociali, prevedendo in sede di pianificazione parametri di pianificazione che contemperino interessi pubblici e privati, soprattutto per costituire oggetto di futura contrattazione. La dotazione di aree ERS da parte dei Comuni non viene quantificata nel minimo come avviene per gli standard urbanistici classici (aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree per il verde attrezzato, aree per i parcheggi), ma essa è lasciata (anche) alla contrattazione pubblico-privato. Il legislatore italiano ha, da un lato, voluto imporre uno standard urbanistico per l'edilizia sociale e, dall'altro, ha lasciato sostanzialmente all'ente locale la definizione degli standard (anche se alcune leggi regionali fissano una percentuale minima di alloggi sociali). Ciò implica che il Comune nello stipulare le convenzioni con gli operatori privati determinerà il minimo di alloggi sociali che i suddetti operatori dovranno costruire in favore di residenti disagiati, avendo in cambio la cessione gratuita di aree e la concessione di diritti edificatori.

Si ricorda inoltre che il D.M. 22 aprile 2008 reca la **definizione**, ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato, di alloggio sociale, configurandolo come un elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, destinato a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione nel libero mercato. Nello specifico, è definito «**alloggio sociale**» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

### *L'attuale situazione abitativa in Italia*

Nel [rapporto SVIMEZ 2025](#) viene ricordato che "secondo l'Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana, in Italia sono presenti oltre **650.000 famiglie nelle graduatorie comunali per l'accesso ad una casa popolare** (almeno 1,4 milioni di persone). Annualmente vengono emesse almeno 40.000 sentenze di sfratto che coinvolgono almeno 120.000 persone (con almeno 30.000 minori) ed eseguiti con la forza pubblica tra i 25.000 e i 30.000 sfratti, che vedono coinvolti almeno 15.000 minori. Pur non esistendo una stima certa e condivisa del numero di case popolari sfitte, non utilizzate per mancata manutenzione e assegnazione, si può ipotizzare che ci siano almeno 100 mila case vuote di proprietà pubblica. Questo dato rimanda immediatamente alla tematica dell'edilizia sociale e delle politiche per renderla più efficace ed efficiente. Il sistema di sostegno italiano è composto dall'ERP, edilizia residenziale pubblica, e dall'ERS, edilizia residenziale sociale, che è invece d'iniziativa privata (...). **Gli alloggi ERP in Italia sono circa 900 mila**, di cui 780 mila di proprietà delle aziende regionali e 220 mila di proprietà dei Comuni".

Nel descrivere le tendenze osservate nei dati più recenti, la Corte dei conti, nel capitolo "[Il disagio abitativo e le politiche sulla casa del PNRR](#)" della relazione allegata alla delibera 59/2024, evidenzia che "sostanzialmente, in tutti i territori analizzati emerge un **fabbisogno crescente di case popolari**, a fronte di una dinamica delle assegnazioni stagnante, data l'inadeguatezza dello stock rispetto alle esigenze della popolazione".

Nell'[audizione dell'ANCE, svolta nella seduta del 12 marzo 2026](#) della Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale, i rappresentanti dell'Associazione nazionale dei costruttori edili (ANCE) hanno evidenziato che gli alloggi di ERP sono "980 mila alloggi, di cui **circa 80 mila vuoti** (...) i quali essendo vuoti, ma non a norma, non possono essere ricollocati dagli enti preposti".

### *Le politiche abitative nazionali recenti*

Elementi di informazione sulle politiche finora adottate per affrontare il fabbisogno abitativo sull'intero territorio nazionale sono stati forniti nel paragrafo "[I programmi di edilizia pubblica](#)" dell'allegato infrastrutturale al DFP 2026. In tale paragrafo viene evidenziata "una doppia esigenza: quella dell'aumento quantitativo di alloggi sociali e quella della riqualificazione del patrimonio esistente. A tutto questo si aggiunge la necessità della compattazione della città, attraverso processi di rigenerazione urbana, al fine di recuperare alcune frazioni di suolo utilizzato. Le politiche di incentivazione volte al miglioramento della qualità dell'abitare e all'edilizia

residenziale hanno trovato in parte applicazione nei più recenti programmi ministeriali, anche in virtù della possibilità di finanziamento attraverso i fondi straordinari del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dal Piano Nazionale per gli investimenti Complementari al PNRR (PNC). In questo contesto si collocano il Programma Nazionale Innovativo per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) e il Programma ERP Sicuro Verde Sociale”.

In relazione a tali programmi, nel paragrafo in questione viene ricordato che:

- il PINQuA è stato istituito ai sensi del comma 437, articolo 1 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 e che la legge di bilancio 2021 e le successive disposizioni normative, compreso il D.M. Economia e finanze 6 agosto 2021, hanno destinato al programma un apporto finanziario a valere sui fondi PNRR, Missione 5 Componente 2, Investimento 2.3, un importo complessivo di 2,8 miliardi di euro;

- il programma “ERP Sicuro Verde Sociale”, promosso nell’ambito del PNC, si propone l’obiettivo “di riqualificare il patrimonio ERP per rendere le strutture esistenti sismicamente più sicure, energeticamente più efficienti, meno inquinanti e socialmente più eque”. Il D.P.C.M. 15 settembre 2021 “ha ripartito tra le Regioni e le Province autonome, nell’arco temporale dal 2021 al 2026, risorse pari a 2 miliardi di euro che concorreranno alla realizzazione di 1.575 interventi su oltre 27.000 alloggi”.

Nell'[audizione del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti svolta, in data 12 novembre 2025](#), dall’VIII Commissione (Ambiente) della Camera, è stato evidenziato che, non limitandosi al PINQuA e al programma “ERP Sicuro Verde Sociale” ma considerando tutti i **programmi attualmente in esecuzione**, gli stessi “sono finalizzati a **rendere disponibili circa 106.000 alloggi**, per un ammontare di risorse pari a **6,444 miliardi di euro**”.

Nella [risposta all’interrogazione 5-05059](#), resa nella seduta del 18 febbraio 2026 della medesima Commissione, viene dato conto dello stato attuale di definizione del c.d. **Piano casa Italia**, per il quale la legge 30 dicembre 2025, n. 199 ha quantificato “in **970 milioni di euro** la dotazione attualmente disponibile per le finalità del Piano, che costituisce lo strumento strategico per il rilancio delle politiche abitative” e ricordato che “parallelamente, prosegue la messa a terra dei programmi già finanziati, tra cui il PINQuA del PNRR, che consente la riqualificazione di 10.000 alloggi pubblici, e il programma «Sicuro, verde e sociale» del PNC che si propone di riqualificare complessivamente 27.371 alloggi entro dicembre 2026. Inoltre, è in valutazione l’utilizzo di risorse PNRR – orientativamente quantificate in 1 miliardo di euro – per la ristrutturazione di circa 60.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica attualmente non fruibili per carenza di manutenzione. Si tratta di unità che, secondo le stime di Federcasa<sup>1</sup>, sono

---

<sup>1</sup> Le stime più aggiornate sono contenute nell’[Osservatorio nazionale ERP - Anno 2024/25](#), pubblicato da Federcasa il 23 aprile 2026.

oggi sottratte all'assegnazione esclusivamente per carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria".

Nella [risposta all'interrogazione 3/02439](#), resa nella seduta dell'Assemblea della Camera del 21 gennaio 2026, il Ministro per gli Affari europei, il PNRR e le politiche di coesione ha ricordato che il 29 dicembre 2025 è stato raggiunto un [accordo, in sede di Conferenza Stato-Regioni](#), per destinare oltre un miliardo di euro di fondi europei alle politiche abitative. Nella [risposta all'interrogazione 3/02618](#), resa nella seduta dell'Assemblea della Camera del 15 aprile 2026, lo stesso Ministro ha aggiunto che “il 1° aprile 2025 la Commissione europea ha attivato il progetto di riprogrammazione dei fondi di coesione. Successivamente, (...) il 25 marzo di quest’anno si è conclusa questa fase di riprogrammazione con una somma pari a 7 miliardi, della quale 1.900 milioni sono stati destinati alle politiche della casa. A questi, però, dobbiamo aggiungere altre pregresse risorse, cioè 732 milioni, che derivano da uguali progetti che afferiscono a fondi europei, e 1.100 milioni, che sono risorse nazionali che abbiamo messo a disposizione per quanto riguarda l’abitare”. Le **risorse messe a disposizione dal Ministro per gli Affari europei, il PNRR e le politiche di coesione** sono pertanto “**3.800 milioni**, che rappresentano circa il 50 per cento di quello che sarà il futuro piano casa”.

#### *Le iniziative dell'UE (a cura del Servizio Rapporti con l'UE)*

In risposta a quella che è stata definita dalla Presidente della Commissione europea una vera e propria “**emergenza abitativa**”, l'UE ha avviato una serie di iniziative complementari, a partire dal **primo Piano europeo** per aumentare l'offerta di alloggi a prezzi **accessibili, sostenibili e di qualità**, con azioni coordinate tra i Paesi dell'UE. Il Piano punta a **mobilitare investimenti**, ma anche a sostenere l'**efficienza energetica** e la **ristrutturazione** degli edifici.

Parallelamente, la Commissione ha presentato una [decisione](#) riveduta sui **servizi di interesse economico generale** e una [Strategia](#) europea per la **costruzione di alloggi**, per affrontare lo squilibrio tra domanda e offerta, mentre il Parlamento europeo ha recentemente adottato una [risoluzione](#) che sottolinea la necessità di iniziative per contribuire ad affrontare l'aumento dei prezzi e la carenza di abitazioni, sostenendo la costruzione e la ristrutturazione.

In continuità con le iniziative già messe in campo, più recentemente la Commissione ha altresì adottato, nell'ambito di un pacchetto che comprende anche la **prima Strategia** dell'UE contro la **povertà**, una [proposta](#) di raccomandazione del Consiglio sulla **lotta contro l'esclusione abitativa**, che invita gli Stati membri, tra l'altro, ad adottare o rivedere i quadri strategici per la lotta all'esclusione abitativa e al fenomeno dei

senzatetto sulla base di politiche incentrate sulla persona, orientate all'alloggio e integrate, coinvolgendo attivamente le autorità regionali e locali. La proposta raccomanderebbe, inoltre, di definire, in relazione ai contesti nazionali, le situazioni abitative precarie, tenendo conto in particolare dei rischi di povertà o di esclusione sociale.

Le prossime tappe annunciate dal Piano includono, tra l'altro, **iniziative legislative** sulle **locazioni a breve termine** e sui **servizi di costruzione**. Nel contempo la Commissione, la Banca europea per gli investimenti (BEI) e le banche nazionali e regionali di promozione stanno elaborando una [piattaforma](#) per gli investimenti nel settore dell'edilizia abitativa.

Nel quadro della revisione intermedia della politica di coesione, la Commissione europea fa altresì presente che gli Stati Membri hanno complessivamente riallocato verso nuove priorità **34 miliardi** di euro, di cui **3,3 miliardi** destinati ad **alloggi sostenibili a prezzi accessibili**, a sostegno dell'inclusione sociale.

Per quanto riguarda l'**Italia**, dei circa **7 miliardi** riprogrammati, circa **1,1 miliardi** di euro è stato destinato al settore dell'**edilizia abitativa**.

Per promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti, l'Unione europea ha altresì introdotto nell'ambito del Green Deal misure volte alla **decarbonizzazione del patrimonio edilizio**, tra cui il nuovo sistema [ETS 2](#) (sistema per lo scambio di quote di emissione dei gas a effetto serra) e la [direttiva](#) sull'efficienza energetica e, infine, la [direttiva](#) sulla **prestazione energetica** degli edifici.

Specifiche disposizioni sono previste per l'**edilizia residenziale pubblica**. Ai sensi della direttiva sulla prestazione energetica degli edifici nel sostenere gli sforzi di ristrutturazione previsti per l'intero parco immobiliare residenziale, sia pubblico che privato, gli Stati membri devono far in modo che gli incentivi finanziari e le altre misure politiche siano destinati **in via prioritaria** alle famiglie vulnerabili, alle persone in condizioni di povertà energetica e alle persone che vivono in alloggi di edilizia popolare. Devono inoltre adottare misure per affrontare la questione dello sfratto delle famiglie vulnerabili causato da aumenti sproporzionati dei canoni di locazione a seguito della ristrutturazione energetica del loro edificio, come limiti agli aumenti dei canoni di locazione o sostegno locativo.

Con riferimento alla [direttiva](#) in materia di **prestazione energetica** nell'**edilizia** (c.d. "**case green**") la Commissione europea ha avviato **due procedure d'infrazione** nei confronti dell'Italia.

In particolare l'11 marzo 2026 ha [avviato](#) la procedura d'infrazione n. 2024/2026 poiché l'Italia non ha presentato la **proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici** entro il 31 dicembre 2025 come previsto dalla direttiva. Il 21 novembre 2025 ha inoltre [deciso](#) di avviare la

procedura di infrazione n. 2186/2025 per l'incompleto recepimento nel diritto nazionale dell'articolo 17, paragrafo 15, della direttiva, in quanto ha concluso che l'Italia non ha pienamente attuato né pienamente illustrato l'eliminazione graduale degli **incentivi finanziari** per l'installazione di **caldaie autonome a combustibili fossili** entro il termine del 1° gennaio 2025.

Si segnala che il Documento di finanza pubblica ([DFP](#)) per il 2026, approvato il 26 aprile scorso, ha annunciato il recepimento e la presentazione del Piano Nazionale di Ristrutturazione degli Edifici, in fase di finalizzazione.

## **Schede di lettura**



## TITOLO I – PIANO CASA

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 1

##### *(Finalità e oggetto)*

L'**articolo 1** individua le misure che compongono il Piano casa di cui al presente decreto (consistenti precipuamente nella realizzazione e nella valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata volti a incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili) e ne precisa le finalità principali, che sono quelle di fornire una risposta ai fabbisogni abitativi dei giovani, dei lavoratori fuori sede, delle giovani coppie e dei genitori separati, nonché di realizzare modelli di coabitazione.

Il **comma 1** dell'articolo in esame individua le **misure che compongono il Piano casa di cui al presente decreto**. Nel dettaglio, si tratta di 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**.

Il **comma 2** precisa che **le misure del Piano**, elencate nel comma precedente, sono **finalizzate**, 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, **o a realizzare modelli di coabitazione** solidale domiciliare per le persone anziane (*senior cohousing*) e di coabitazione intergenerazionale (*cohousing* intergenerazionale), nel rispetto dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dalla legislazione vigente.

**CAPO II – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE****Articolo 2*****(Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale)***

L'**articolo 2** reca disposizioni finalizzate alla realizzazione di un Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS).

Di tale programma sono individuate le finalità (comma 1), i soggetti coinvolti e le procedure da seguire per l'implementazione del Programma (commi 2 e 3). Per le citate finalità, si autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT) ad erogare contributi a favore dei soggetti attuatori, attraverso la stipula di apposita convenzione con il soggetto attuatore (Invitalia S.p.A.). Sono inoltre disciplinati i contenuti della convenzione, stabilendo, in particolare, che la stessa definisce i criteri e le modalità di selezione, da parte di Invitalia S.p.A., mediante uno o più avvisi pubblici adottati di concerto con il MIT, delle offerte presentate dai soggetti attuatori.

Le risorse destinate al Programma sono costituite:

- da un'autorizzazione di spesa complessiva di 970 milioni di euro per il periodo 2026-2030, coperta mediante il corrispondente azzeramento delle autorizzazioni di spesa destinate al c.d. Piano casa Italia (co. 4);
- da una quota delle risorse del Fondo sociale per il clima dell'UE (co. 5);
- da una quota delle risorse previste dalla legge di bilancio 2020 per l'erogazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, nel limite di spesa complessivo di 4,8 miliardi di euro per il periodo 2027-2034 (co. 6).

Agli interventi realizzati dai soggetti attuatori ai sensi del presente articolo si applica il Codice dei contratti pubblici e alle relative procedure di affidamento possono partecipare anche i soggetti proponenti programmi di edilizia integrata, per la parte di edilizia convenzionata (comma 7).

La relazione illustrativa, nell'introdurre le finalità dell'articolo in esame, ricorda – come evidenziato anche nella premessa del presente dossier – che dalle analisi di fonte istituzionale e associativa emerge che “una rilevante quota dello stock complessivo di alloggi di edilizia residenziale pubblica su scala nazionale risulta attualmente sfitta e strutturalmente non assegnabile a causa delle croniche carenze manutentive. Tale consistenza di immobili di fatto ‘inutilizzabili’ si pone in stridente contrasto con una tensione abitativa in costante peggioramento. A

fronte di un tasso storico di riqualificazione strutturale del patrimonio del tutto marginale, la disposizione in esame intende colmare tale asimmetria tra patrimonio inerte e domanda sociale inevasa attraverso un programma di supporto agli enti territoriali competenti per materia, nonché agli enti dai medesimi costituiti o partecipati per lo svolgimento di tali funzioni. Oltre al ripristino fisico dell'esistente, la disposizione persegue l'obiettivo strategico di promuovere una rigenerazione qualitativa e funzionale del tessuto abitativo attraverso la valorizzazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS). L'intento (...) non si esaurisce nella mera riparazione del patrimonio degradato, ma punta a incentivare la presentazione di proposte integrate che sappiano coniugare il recupero degli alloggi ERP con la creazione di nuove unità immobiliari dedicate alla cosiddetta 'fascia grigia'<sup>2</sup> dell'edilizia sociale".

Di seguito si illustra il dettaglio delle disposizioni recate dall'articolo in esame.

### ***Finalità del programma (comma 1)***

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

### ***Soggetti e modalità di funzionamento del Programma (commi 2 e 3)***

Il **comma 2** – al fine di perseguire le finalità enunciate dal comma precedente – **autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT) all'erogazione di contributi a favore dei** soggetti attuatori.

Con l'espressione "**soggetti attuatori**" il comma in esame fa riferimento agli 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 IACP (Istituti autonomi case popolari).

La relazione illustrativa sottolinea che i soggetti in questione sono "a titolo esemplificativo, enti pubblici non economici ed economici, consorzi fra enti locali e consorzi-azienda, società di capitali nel cui assetto proprietario siano presenti

---

<sup>2</sup> Con l'espressione in questione si tende a definire quella parte della popolazione che si trova in una condizione abitativa intermedia: non abbastanza povera per accedere all'ERP, ma non abbastanza abbiente per sostenere i costi del libero mercato immobiliare.

enti locali territoriali, loro consorzi o aziende speciali e aziende municipalizzate ed aziende speciali”.

Il comma 2 precisa inoltre che la succitata erogazione avviene **attraverso la stipula**, sentito il Ministero dell'economia e delle finanze per gli aspetti economico-finanziari, **di apposita convenzione con il soggetto gestore**.

Con l'espressione **“soggetto gestore”** tale comma fa riferimento all'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (**Invitalia S.p.A.**).

Il **comma 3** stabilisce il **contenuto della convenzione** poc'anzi menzionata, prevedendo che la stessa:

- disciplina le **modalità di gestione delle risorse destinate al Programma** dai seguenti 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;
- disciplina le **modalità di remunerazione degli oneri connessi all'attuazione della convenzione da parte del soggetto gestore**, che sono posti a carico delle risorse accreditate sul citato conto corrente, nel limite massimo del 2% dell'ammontare complessivamente affluito sul medesimo conto corrente in ciascun esercizio finanziario<sup>3</sup>;
- definisce i **criteri e le modalità di selezione**, da parte di Invitalia S.p.A., **delle offerte presentate dai soggetti attuatori**.

In relazione alle **modalità di presentazione delle offerte** citate, il comma in esame dispone che tale presentazione avviene mediante **uno o più avvisi pubblici, adottati da Invitalia di concerto con il MIT**. Tali avvisi:

- devono essere finalizzati a 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 (PPP) coerenti con quanto

---

<sup>3</sup> 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”.

indicato all'art. 175, comma 9, del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici).

La disciplina del PPP è contenuta nel Libro IV (artt. 174-208) del Codice dei contratti pubblici. In base alla definizione recata dall'art. 174, comma 1, del Codice, il partenariato pubblico-privato “è un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche: a) 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; b) 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; c) 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; d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

Nel regolamentare il ricorso al PPP da parte delle pubbliche amministrazioni, l'art. 175 del Codice dispone, al comma 9, che, ai soli fini di contabilità pubblica, si applicano i contenuti delle decisioni Eurostat che disciplinano i criteri per la classificazione in bilancio delle operazioni di PPP.

- possono – al fine di consentire l'immediato avvio degli interventi di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale – prevedere la **realizzazione delle proposte integrate** presentate dai soggetti attuatori **anche per fasi successive, in lotti funzionali**, nei limiti delle risorse disponibili;

In proposito la relazione illustrativa sottolinea che “tale previsione intende consentire margini di flessibilità attuativa ad Invitalia nella selezione e nel finanziamento dei progetti, dando priorità agli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili di edilizia residenziale, che presentano tempi di attuazione comparativamente più brevi”.

- prevedono l'**ammissibilità delle offerte** che, relativamente alla componente di edilizia sociale:
  - a) prevedono la realizzazione di interventi volti a soddisfare i fabbisogni abitativi di cui all'articolo 1, comma 2 (il riferimento sembra essere ai fabbisogni abitativi dei giovani e degli studenti universitari, dei lavoratori fuori sede, delle giovani coppie e dei genitori separati), attraverso una **riduzione del canone calmierato** applicabile a livello territoriale, quantificata nell'offerta presentata dal soggetto attuatore;
  - b) promuovono la realizzazione degli interventi di cui alla lettera a) mediante il **recupero e la riconversione degli immobili** individuati, ai sensi del comma 3 dell'art. 3, dal Commissario straordinario (previsto dal medesimo articolo 3, alla cui scheda di lettura si rinvia) per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi;
  - c) promuovono l'**inserimento degli interventi** di cui alla lettera a) **nell'ambito di programmi di** contrasto al degrado urbanistico,

edilizio, ambientale e sociale o di **rigenerazione urbana**, comunque denominati.

***Risorse destinate al Programma (commi 4, 5 e 6)***

Il **comma 4** prevede, per l'attuazione del programma straordinario di cui al presente articolo, un'**autorizzazione di spesa complessiva di 970 milioni di euro per il periodo 2026-2030** (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).

Lo stesso comma stabilisce che tale autorizzazione di spesa:

- è finalizzata all'**alimentazione del conto corrente** di cui al comma 3 (vale a dire il conto corrente infruttifero **intestato ad Invitalia S.p.A.**, aperto presso la Tesoreria dello Stato, in cui confluiscono le risorse destinate al programma in questione);
- è **coperta mediante il corrispondente azzeramento delle autorizzazioni di spesa destinate al c.d. Piano casa Italia.**

Rinviando al box in calce alla presente scheda di lettura per una ricostruzione normativa completa delle disposizioni finora adottate per il citato Piano casa Italia, di seguito si evidenzia l'articolazione temporale dei finanziamenti destinati a tale piano dalle recenti leggi di bilancio. Il totale di tali risorse, evidenziato nella tabella seguente, viene integralmente utilizzato dal comma in esame per la copertura degli oneri recati dal medesimo comma.

(importi in milioni di euro)

Anni	L. 207/24 c. 403	L. 213/23 c. 284	L. 199/25 II sez.ne (*)	Totale
2026	-	-	116	116
2027	-	50	166	216
2028	150	50	28	228
2029	180	-	-	180
2030	230	-	-	230
<b>Totale</b>	<b>560</b>	<b>100</b>	<b>310</b>	<b>970</b>

(\*) Tale rifinanziamento ha incrementato le risorse previste dal comma 403.

Si fa notare che, in virtù del succitato azzeramento delle risorse destinate al c.d. Piano casa Italia, i commi 6 e 7 dell'articolo 8 del presente decreto-legge recano le necessarie modifiche di coordinamento alla disciplina del Piano casa Italia introdotta con le leggi di bilancio del 2024, del 2025 e del 2026, al fine di eliminare le disposizioni non più necessarie in quanto riferite al riparto di risorse non più disponibili.

Il comma 6 dell'art. 8 prevede l'**abrogazione del comma 283 della legge 213/2023** (legge di bilancio 2024).

Si ricorda in proposito che il comma 402 dell'art. 1 della legge di bilancio 2025 (L. 207/2024) prevede 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» e che il comma 282 dell'art. 1 della legge di bilancio 2024 (L. 213/2023), prevede la definizione, con il medesimo D.P.C.M., delle linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale. Il successivo comma 283 disciplina i contenuti del citato decreto, stabilendo che lo stesso deve disciplinare, in particolare, le modalità di assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti. Poiché le risorse previste per il «Piano casa Italia» sono azzerate dal comma 4 in esame, il citato comma 283 viene abrogato per il venir meno delle risorse da assegnare ed erogare.

Il comma 7 dell'art. 8, prevede invece:

- - alla lettera a), la soppressione del secondo e del terzo periodo del comma 403 della legge 207/2024 (legge di bilancio 2025);

Per il finanziamento delle iniziative del «Piano casa Italia» previsto dal comma 402 della legge di bilancio 2025, il primo periodo del comma 403 della medesima legge autorizza la spesa complessiva di 560 milioni di euro (che viene azzerata dal comma 4 in esame). Il secondo e il terzo periodo del comma 403 demandano il riparto delle citate risorse a un apposito decreto interministeriale. In virtù dell'azzeramento delle risorse in questione tale riparto non ha più ragion d'essere e pertanto i citati secondo e terzo periodo del comma 403 che lo prevedono vengono soppressi.

- - alla lettera b), l'**abrogazione del comma 403-bis della legge 207/2024** (legge di bilancio 2025), che dispone che le iniziative finanziate nell'ambito del «Piano casa Italia» previsto dal succitato comma 402 “sono individuate favorendo la complementarietà e l'integrazione con gli interventi finanziati, nel rispetto dei criteri di ammissibilità e delle procedure applicabili, dai programmi nazionali e regionali della programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, anche nell'ambito dell'obiettivo specifico ‘promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili’ introdotto dal regolamento (UE) 2025/1914”.

In relazione alle citate abrogazioni e soppressioni, 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”.

Il **comma 5** dispone che - fermo quanto previsto dal comma 4 – **è altresì destinata al succitato conto corrente in cui confluiscono le risorse del programma in questione**, nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina (recata dal regolamento (UE) 2023/955) del Fondo sociale per il clima (FSC)<sup>4</sup>, una quota pari al **50% delle risorse destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente edilizia residenziale pubblica del FSC**.

Tale disposizione si sovrappone a quella recata dal comma 782 della legge di bilancio 2026, che consente di utilizzare le risorse del Piano sociale per il clima (PSC) per una serie di finalità, tra le quali quelle previste dai commi 282 e 283 della legge 213/2023, in materia di contrasto al disagio abitativo, e dal comma 402 della legge 207/2024, per le iniziative del Piano casa Italia.

Per tale motivo il comma 8 dell'articolo 8 del presente decreto-legge prevede la **soppressione della parte del comma 782 della legge 199/2025** (legge di bilancio 2026) **che fa riferimento alle finalità abitative** contemplate dai commi 282-283 e 402 poc'anzi menzionati.

Il **comma 6** prevede la **possibilità di conferimento al succitato conto corrente in cui confluiscono le risorse del programma in questione, di una quota** degli stanziamenti destinati, dal comma 42 della legge di bilancio 2020 (L. 160/2019), all'erogazione ai comuni di **contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana**, volti alla riduzione di

---

<sup>4</sup> Il Fondo sociale per il clima, istituito dal Regolamento (UE) 2023/955, è progettato (secondo quanto evidenziato nella sezione "[Fondo sociale per il clima](#)" del sito *web* dell'UE) "per essere utilizzato dagli Stati membri dell'Unione europea per: sostenere misure e investimenti per ridurre le emissioni nei settori del trasporto stradale e dell'edilizia, riducendo i costi per le famiglie, le microimprese e gli utenti vulnerabili dei trasporti, particolarmente interessati dall'inclusione delle emissioni di gas a effetto serra degli edifici e del trasporto stradale nell'ambito di applicazione della direttiva 2003/87/CE; finanziare il sostegno diretto temporaneo al reddito per le famiglie vulnerabili e gli utenti dei trasporti". Per l'attuazione di tali finalità il regolamento disciplina, tra l'altro, la presentazione da parte di ogni Stato membro di un apposito piano sociale per il clima (PSC). Si ricorda, in proposito, l'art. 2, comma 2, del D.L. 19/2025, che ha definito alcune finalità prioritarie del PSC; viene infatti stabilito che, nel rispetto delle finalità previste dal regolamento (UE) 2023/955, nell'ambito delle misure di attuazione del PSC sono previste specifiche misure di investimento e sostegno per famiglie e microimprese vulnerabili, in misura non superiore al 50% del totale delle risorse disponibili. Il testo del comma 782 della legge di bilancio 2026, come risultante dalla soppressione prevista dal comma 7 dell'articolo 8 del presente decreto-legge, prevede che le risorse per l'attuazione del PSC possono essere utilizzate per le finalità previste dai commi 613-615 dell'art. 1 della legge di bilancio 2017 (L. 232/2016), per le iniziative rientranti nell'ambito del Piano strategico nazionale della mobilità sostenibile e per interventi in materia di povertà energetica per le famiglie vulnerabili.

In relazione alle risorse del PSC, nel [comunicato web diffuso dal Ministero dell'ambiente in data 5 agosto 2025](#) viene evidenziato che il volume complessivo di tali risorse è pari a circa 9,3 miliardi di euro. Nel DFP 2026 ([Doc. CCXL, n. 2](#)) viene evidenziato che, nei prossimi mesi, il testo del PSC sarà consolidato e trasmesso alla Commissione europea per l'approvazione che dovrebbe avvenire entro i successivi cinque mesi.

fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

Tale quota viene quantificata **nel limite di spesa complessivo di 4,8 miliardi di euro per il periodo 2027-2034** (500 milioni per ciascuno degli anni 2027-2030 e 700 milioni per ciascuno degli anni 2031-2034).

Si fa notare che gli importi indicati corrispondono esattamente alle risorse complessivamente previste dal citato comma 42 per il medesimo periodo (v. *infra*).

Il comma 6 in esame precisa inoltre che:

- il citato conferimento viene disposto con il decreto di assegnazione delle risorse previsto dal terzo periodo del comma 43 della legge di bilancio 2020;
- le risorse conferite sono oggetto di gestione separata rispetto a quelle di cui ai precedenti commi 4 e 5 e sono assegnate in deroga a quanto previsto dal secondo periodo del citato comma 43, mediante uno o più avvisi. Tali **avvisi finalizzati all'assegnazione delle risorse conferite** sono adottati ai sensi del comma 3, secondo periodo, dell'articolo in esame, e sono riservati ai Comuni per la realizzazione dei progetti individuati nel rispetto dei criteri definiti dal predetto decreto di assegnazione.

Si ricorda che il [comma 42 dell'art. 1 della legge 160/2019](#) (legge di bilancio 2020) ha previsto, per ciascuno degli anni dal 2021 al 2034, l'assegnazione ai comuni di “**contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana**, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale, 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”, quindi per un importo limite complessivamente pari a 8,5 miliardi di euro. 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'art. 28 del D.L. 17/2022 e ridotte di 800 milioni di euro (200 milioni per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030) dall'art. 1, comma 799, lett. a), della legge di bilancio 2025 (L. 207/2024)<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Si fa notare che il comma 42-*bis* della L. 160/2019 (come da ultimo modificato dall'art. 35, comma 1, lett. a), del D.L. 2 marzo 2024, n. 19) ha stabilito che le risorse previste dal precedente comma 42, relative agli anni dal 2021 al 2026, confluite, per un importo complessivo pari a 1.500 milioni di euro, nell'ambito della misura M5C2-I.2.1 del PNRR (come revisionato a seguito della decisione del Consiglio ECOFIN dell'8 dicembre 2023), sono integrate con 500 milioni di euro (100 milioni di euro per l'anno 2022 e 200 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024). Nella Relazione sullo stato di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) - Aggiornata al 31 dicembre 2025 ([Doc. XIII, n. 5](#)), riguardo alla misura M5C2-I.2.1 (Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale) viene ricordato, tra l'altro, che “a seguito della revisione

La relazione illustrativa evidenzia che le risorse previste dal citato comma 42 sono iscritte nel capitolo 7271 dello stato di previsione del Ministero dell'interno. Gli stanziamenti di competenza di tale capitolo, riportati nello stato di previsione del Ministero dell'interno allegato alla legge di bilancio 2026, sono pari a 980 milioni di euro per il 2026 e 500 milioni per ciascuno degli anni 2027-2028.

Il comma 43 della legge di bilancio 2020:

- al primo periodo, disciplina i criteri e le modalità di ammissibilità delle istanze e di assegnazione dei contributi in questione, ivi incluse le modalità di utilizzo dei ribassi d'asta, di monitoraggio, di rendicontazione e di verifica, nonché le modalità di revoca, di recupero ed eventuale riassegnazione delle somme non utilizzate. Tale periodo prevede, nel dettaglio, che tali criteri e modalità sono individuati con apposito D.P.C.M., emanato 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, entro il 31 marzo dell'anno precedente il triennio di riferimento ovvero dell'anno precedente il biennio di riferimento per gli anni 2033-2034;
- al secondo periodo, disciplina le modalità e i termini per la presentazione delle istanze e per la concessione dei contributi. Tali disposizioni sono derogate dal comma in esame.
- al terzo periodo, prevede che, successivamente al triennio 2021-2023, il D.P.C.M. contemplato dal precedente primo periodo, finalizzato a disciplinare i criteri e le modalità di ammissibilità delle istanze e di assegnazione dei contributi in questione, è adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto 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.

#### ***Disposizioni applicabili agli interventi realizzati dai soggetti attuatori (comma 7)***

Il **comma 7** prevede che agli interventi realizzati dai soggetti attuatori ai sensi del presente articolo **si applica il Codice dei contratti pubblici** (decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36), fermo restando quanto previsto dall'articolo 3.

Lo stesso comma precisa che **alle relative procedure** (il riferimento sembra essere alle procedure di affidamento disciplinate dal citato Codice, come confermato dalla relazione illustrativa) **possono partecipare anche i soggetti proponenti programmi di edilizia integrata** di cui al capo III, **per la parte di edilizia convenzionata** di cui all'art. 9, comma 3, lettera b).

---

del PNRR, approvata dal Consiglio ECOFIN l'8 dicembre 2023, la dotazione finanziaria dell'investimento risulta attualmente pari a 2 miliardi di euro”.

• *Il c.d. Piano casa Italia e le risorse ad esso destinate*

Con le leggi di bilancio per il 2023, 2024 e 2025 sono state introdotte disposizioni finalizzate a contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale.

In particolare viene prevista, dal comma 402 dell'art. 1 della legge di bilancio 2025 ([L. 207/2024](#)), come modificato dal comma 783 dell'art. 1 della legge di bilancio 2026 ([L. 199/2025](#)), - per il raggiungimento della finalità citata, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento del consumo di suolo - 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.

Tale decreto dovrà essere adottato su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (MIT), di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (MEF), previa intesa in sede di Conferenza unificata.

Il successivo comma 402-bis (introdotto dal comma 783 della legge di bilancio 2026), stabilisce che il c.d. Piano casa Italia 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 ai seguenti fabbisogni sociali:

- a) la realizzazione e il recupero di alloggi di edilizia sociale da destinare alla locazione, a canone agevolato, sulla base di contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, di unità immobiliari adibite ad abitazione principale per giovani, giovani coppie e genitori separati;
- b) la realizzazione e l'adeguamento di unità immobiliari di edilizia sociale in favore delle persone anziane, da destinare alla locazione a canone agevolato di unità immobiliari associati anche a contratti di permuta immobiliare, anche nell'ottica di favorire la realizzazione di progetti di coabitazione.

Per il finanziamento delle iniziative del "Piano casa Italia", il primo periodo del comma 403 della legge di bilancio 2025 autorizza la spesa complessiva di **560 milioni di euro** (150 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni per l'anno 2029 e 230 milioni per il 2030). Il secondo e il terzo periodo del comma 403 (soppressi dalla lettera a) del comma 7 dell'art. 8 del presente decreto-legge, in conseguenza di quanto previsto dal comma 4 dell'articolo in esame) demandano il **riparto** delle citate risorse e la loro eventuale revoca a un apposito **decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti**, emanato di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

Il comma 282 dell'art. 1 della legge di bilancio 2024 ([L. 213/2023](#)), come modificato dall'art. 1, comma 401, della legge di bilancio 2025 e successivamente dall'art. 1, comma 784, della legge di bilancio 2026, prevede, sempre al fine di contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale, la **definizione**, con il citato decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, delle **linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale**.

Il successivo comma 283 (che viene abrogato dall'art. 8, comma 6, del presente decreto-legge) disciplina i contenuti del citato D.P.C.M., stabilendo che lo stesso deve disciplinare, in particolare, le modalità di assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti e di predisposizione, realizzazione e monitoraggio dei corrispondenti interventi di edilizia residenziale e di edilizia sociale.

Il comma 284 (riscritto dal succitato comma 784 della 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** e precisa che **tali risorse contribuiscono alle medesime finalità del c.d. Piano casa Italia.**

Le risorse destinate al "Piano casa Italia" dal comma 403 poc'anzi illustrato sono state incrementate di un importo complessivo di **310 milioni di euro** (116 milioni di euro per il 2026, 166 milioni per il 2027 e 28 milioni per il 2028) dalla sezione II della legge di bilancio 2026.

In virtù di tale rifinanziamento, le **risorse complessivamente destinate al piano** in questione - come evidenziato anche nella [risposta all'interrogazione 5-05059](#), resa nella seduta del 18 febbraio 2026 dell'VIII Commissione (Ambiente) della Camera - sono pari a **970 milioni di euro**. Nella medesima risposta viene inoltre reso noto che "attualmente, lo schema di DPCM necessario all'avvio operativo del Piano è in fase avanzata di predisposizione presso gli uffici tecnici competenti".

Si fa altresì notare che il comma 403-*bis* dell'art. 1 della legge di bilancio 2025 (introdotto dal comma 783 della legge di bilancio 2026 e abrogato dalla lettera b) del comma 7 dell'art. 8 del presente decreto-legge) stabilisce che le iniziative finanziate nell'ambito del "Piano casa Italia" sono individuate favorendo la **complementarietà e l'integrazione con** gli interventi finanziati, nel rispetto dei criteri di ammissibilità e delle procedure applicabili, dai programmi nazionali e regionali della programmazione 2021-2027 dei **fondi strutturali europei**, anche nell'ambito dell'obiettivo specifico "promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili" aggiunto, dal regolamento (UE) 2025/1914, nel novero degli obiettivi specifici del FESR (Fondo europeo di sviluppo regionale) e del Fondo di coesione.

Si fa inoltre notare che il comma 782 della legge di bilancio 2026 dispone che le **risorse del Piano sociale per il clima** (finalizzato all'implementazione sul territorio nazionale del Fondo sociale per il clima disciplinato dal regolamento (UE) 2023/955) possono essere utilizzate per una serie di finalità, tra le quali quelle previste dai commi 282 e 283 della legge di bilancio 2024 (L. 213/2023), in materia di contrasto al disagio abitativo, e quelle previste dal comma 402 della legge di bilancio 2025 (L. 207/2024), per le iniziative del Piano casa Italia. Tali finalità sono espunte dal testo del comma 782 dall'articolo 8, comma 8, del presente decreto-legge, in conseguenza delle nuove disposizioni in materia recate dal comma 5 dell'articolo in esame.

### Articolo 3

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

L'**articolo 3** prevede la nomina di un Commissario straordinario per l'attuazione degli interventi del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale previsto dall'articolo 2 (comma 1), ne disciplina i poteri (comma 2), dispone e regola una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili da destinare a progetti di edilizia sociale (comma 3), reca le norme e i principi che regolano l'attuazione degli interventi (commi 4-6), istituisce e disciplina la struttura di supporto al Commissario (comma 7), prevede che, per l'esercizio dei propri compiti, il Commissario si avvale della società Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A. ed individua gli altri enti di cui il Commissario può avvalersi (comma 8), provvede alla dotazione finanziaria da riconoscere al Commissario straordinario per l'esercizio delle proprie funzioni (comma 9), ed istituisce e disciplina la Cabina di monitoraggio degli interventi previsti (comma 10).

Il **comma 1** dispone la **nomina** di un **Commissario straordinario** per assicurare l'**attuazione degli interventi** previsti dall'articolo 2. Il Commissario è nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri (D.P.C.M.), su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, resta in carica fino al **31 dicembre 2027** e può nominare un sub-commissario, la cui durata massima è non superiore a quella del Commissario straordinario. Il decreto di nomina disciplina:

- il **compenso** del Commissario straordinario e del sub-commissario, anche in deroga ai limiti previsti per i compensi dei Commissari straordinari e sub-commissari previsti dall'art. 15, comma 3, del D.L. 98/2011, e comunque nel limite massimo stabilito dall'art. 23-ter, comma 1, del D.L. 201/2011 (per il sub-commissario, in misura non superiore al 60% del compenso del Commissario);  
Con il [D.P.C.M. del 23 marzo 2012](#) sono stabiliti i limiti retributivi in attuazione del citato articolo 23-ter, comma 1, del D.L. 201/2011.
- le **funzioni di indirizzo e coordinamento** attribuite al Commissario straordinario rispetto agli **interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale** previsti dall'articolo 2, al fine di favorirne la tempestiva realizzazione e fornire adeguato supporto alle amministrazioni competenti.

Il comma in esame provvede infine alla **copertura finanziaria** degli oneri dallo stesso derivanti, pari a 386.000 euro per l'anno 2026 e a 661.714 euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2026 e 2027, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Il **comma 2** disciplina i **poteri** di cui il **Commissario straordinario** dispone per l'esercizio dei propri compiti. In particolare, il Commissario straordinario può operare a mezzo di ordinanza, in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione (d.lgs. 159/2011), delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 42/2004), nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Le ordinanze adottate dal Commissario straordinario sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale.

Il **comma 3** dispone e disciplina una **procedura straordinaria di ricognizione degli immobili da destinare a progetti di edilizia sociale**. In dettaglio, il Commissario straordinario, **entro 30 giorni** dall'adozione del decreto di nomina dello stesso e a mezzo dei poteri ad esso attribuiti, avvia, in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, una procedura straordinaria di **ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, degli Enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica** non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. La procedura si svolge mediante pubblicazione di apposito avviso per la segnalazione, da parte degli enti e delle amministrazioni competenti, dell'elenco degli immobili non redditizi e non in uso, corredata dalla manifestazione di interesse a destinarli a progetti di recupero e riconversione nel settore dell'edilizia sociale. Nell'ambito della procedura di ricognizione, inoltre, è **acquisito l'elenco degli immobili inseriti nel programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico**, disciplinato dall'art. 28-*quinquies*, comma 2, del D.L. 75/2023.

L'art. 28-*quinquies* del [decreto-legge n.75 del 2023](#), all'esplicito scopo di favorire il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni, istituisce presso il Ministero dell'economia e delle finanze una Cabina di regia per l'individuazione delle direttive in materia di valorizzazione e

dismissione del patrimonio immobiliare, ad esclusione del patrimonio immobiliare del Ministero della difesa. La norma individua i compiti di detto organismo: la Cabina di regia esercita funzioni di impulso, coordinamento e controllo in materia di programmazione e realizzazione degli interventi necessari alla valorizzazione e alla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

In particolare, il comma 2 dell'articolo prevede che la Cabina di regia:

- a) adotta il Programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, che definisce i principi, gli strumenti e i criteri per l'attuazione degli interventi; ne cura l'aggiornamento annuale e ne monitora lo stato di avanzamento, promuovendo il coordinamento tra i diversi livelli di governo, gli enti pubblici nazionali e territoriali e ogni altro soggetto pubblico e privato competente;
- b) elabora linee guida in attuazione del suddetto Programma;
- c) acquisisce dagli enti e dai soggetti attuatori i piani di investimento e le programmazioni degli interventi di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, allo scopo di condurre monitoraggi periodici sullo stato di avanzamento dei predetti interventi.

Sulla base delle informazioni trasmesse e acquisite, ferme restando eventuali verifiche istruttorie, il **Commissario straordinario definisce**, previa comunicazione alla Cabina di monitoraggio istituita dal comma 10 del presente articolo:

- a) l'**elenco degli immobili** su cui possono essere presentate **iniziative di edilizia sociale** finalizzate a soddisfare i fabbisogni abitativi oggetto del presente decreto-legge attraverso una riduzione del canone calmierato applicabile a livello territoriale (v. articolo 2, comma 3, quarto periodo del presente decreto-legge, alla cui scheda di lettura si rinvia);
- b) uno o più **schemi-tipo di convenzione** volti a disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori. Tali schemi prevedono la costituzione di **diritti di superficie o di altri diritti reali di godimento** di durata proporzionata al piano di ammortamento degli investimenti e, comunque, non inferiore a 25 anni.

Il **comma 4** prescrive che il **Commissario straordinario**, con propria **ordinanza**, dispone la **realizzazione degli interventi** previsti dal programma nazionale straordinario disciplinato all'articolo 2 del decreto-legge in esame. Gli interventi sono individuati, in ragione della relativa complessità, dalla Cabina di monitoraggio su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, secondo le seguenti **procedure**:

- a) fermo restando quanto previsto dall'articolo 14-*quinquies*, della legge 241/1990, per il caso di determinazione positiva della conferenza, in **caso di dissenso, diniego, opposizione o altro atto equivalente**

proveniente da un'amministrazione pubblica che, secondo la legislazione vigente, sia idoneo a precludere, in tutto o in parte, la realizzazione di un intervento, il **Commissario straordinario**, ove un meccanismo di superamento del dissenso non sia già previsto dalle vigenti disposizioni, **propone** al Presidente del Consiglio dei ministri di **sottoporre**, entro i successivi 5 giorni, la **questione** all'esame del **Consiglio dei ministri** per le conseguenti **determinazioni** (come previsto dall'art. 5, comma 2, lettera *c-bis*), della legge 400/1988);

La norma introduce delle deroghe all'ordinaria disciplina che prevede la facoltà, per le amministrazioni delle regioni o delle province autonome di Trento e di Bolzano, le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità dei cittadini, di proporre, entro 10 giorni dalla comunicazione della determinazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi, opposizione al Presidente del Consiglio dei ministri (a condizione che abbiano espresso in modo inequivoco il proprio motivato dissenso prima della conclusione dei lavori della conferenza). In particolare, si introduce il potere per il Commissario straordinario di sottoporre, ove non vi siano meccanismi di superamento del dissenso previsti dalla legislazione vigente, la questione all'esame del Consiglio dei ministri, per la decisione della questione. Il meccanismo speciale trova quindi applicazione nel caso di dissensi espressi da amministrazioni diverse da quelle che già hanno la facoltà di attivare l'opposizione disciplinata dall'articolo 14-*quinquies*, della legge 241/1990, che abbiano condotto ad una determinazione conclusiva della conferenza ostativa alla realizzazione dell'intervento.

b) ai fini della procedura di gara:

- 1) è **autorizzato**, alla **scadenza del termine di presentazione delle offerte**, l'**avvio delle verifiche antimafia** di cui all'art. 85 del d.lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione) nei confronti degli operatori economici che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura;

La norma in esame anticipa così tali verifiche, normalmente esperite in capo al partecipante che abbia presentato la migliore offerta prima dell'aggiudicazione.

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

La norma predetermina, per gli interventi oggetto del programma nazionale straordinario disciplinato dall'articolo 2 del decreto-legge in esame, la facoltà di esecuzione in via d'urgenza, in deroga agli ordinari requisiti previsti dall'articolo 17, comma 9, Codice dei contratti pubblici (che la richiede quando ricorrono eventi oggettivamente imprevedibili, per evitare situazioni di pericolo per persone, animali, cose, per l'igiene e la salute pubblica, per il patrimonio storico, artistico, culturale, ovvero nei casi in cui la mancata esecuzione immediata della prestazione dedotta nella gara determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare, ivi compresa la perdita di finanziamenti dell'Unione europea). La norma rinvia alla disciplina ordinaria per le conseguenze previste in caso di mancata stipula ovvero di verifica dell'assenza dei requisiti, successivamente all'esecuzione in via d'urgenza.

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

Il citato articolo 72 della direttiva 2014/24/UE consente la modifica del contratto senza procedere ad un nuovo affidamento, in via generale, nei seguenti casi:

- se le modifiche, a prescindere dal loro valore monetario, sono state previste nei documenti di gara iniziali in clausole chiare, precise e inequivocabili, che possono comprendere clausole di revisione dei prezzi, o opzioni. Tali clausole fissano la portata e la natura di eventuali modifiche od opzioni, nonché le condizioni alle quali esse possono essere impiegate. Esse non apportano modifiche o opzioni che avrebbero l'effetto di alterare la natura generale del contratto o dell'accordo quadro;
- per lavori, servizi o forniture supplementari da parte del contraente originale che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente risulti impraticabile per motivi economici o tecnici quali il rispetto dei requisiti di intercambiabilità o interoperatività tra apparecchiature, servizi o impianti esistenti forniti nell'ambito dell'appalto iniziale, e comportamenti per l'amministrazione aggiudicatrice notevoli disguidi o una consistente duplicazione dei costi. L'eventuale aumento di prezzo non deve eccedere il 50% del valore del contratto iniziale. In caso di più modifiche successive, tale limitazione si applica al valore di ciascuna modifica. Tali modifiche successive non devono essere intese ad aggirare la direttiva.
- ricorrono congiuntamente le seguenti due condizioni:
  - la necessità di modifica è determinata da circostanze che un'amministrazione aggiudicatrice diligente non ha potuto prevedere;
  - la modifica non altera la natura generale del contratto;

- se un nuovo contraente sostituisce quello a cui l'amministrazione aggiudicatrice aveva inizialmente aggiudicato l'appalto a causa di una delle seguenti circostanze:
  - una clausola o opzione di revisione inequivocabile;
  - all'aggiudicatario iniziale succede, in via universale o parziale, a seguito di ristrutturazioni societarie, comprese rilevazioni, fusioni, acquisizione o insolvenza, un altro operatore economico che soddisfi i criteri di selezione qualitativa stabiliti inizialmente, purché ciò non implichi altre modifiche sostanziali al contratto e non sia finalizzato ad eludere l'applicazione della direttiva;
  - nel caso in cui l'amministrazione aggiudicatrice stessa si assuma gli obblighi del contraente principale nei confronti dei suoi subappaltatori, ove tale possibilità sia prevista dalla legislazione nazionale;
- se le modifiche, a prescindere dal loro valore, non sono sostanziali ai sensi della direttiva;
- se il valore della modifica è al di sotto sia delle soglie fissate all'articolo 4 (soglie di rilevanza europea) e della soglia del 10% del valore iniziale del contratto per i contratti di servizio e fornitura e il 15% del valore iniziale del contratto per i contratti di lavori, sempre posto che la modifica non può alterare la natura complessiva del contratto o accordo quadro.

Il **comma 5** dispone che gli interventi previsti dal programma nazionale straordinario, oggetto di realizzazione secondo la disciplina recata dal comma 4 del presente decreto-legge, sono identificati da apposito **codice unico di progetto (C.U.P.)** e recano le **indicazioni** in ordine ai **cronoprogrammi** procedurali e finanziari.

Il **comma 6** prescrive che gli interventi garantiscono il rispetto dei **principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale**, per assicurare, su base di uguaglianza con gli altri, l'**accessibilità**, l'**autonomia**, la **sicurezza** nonché la **fruibilità** da parte delle **persone con disabilità**, nel rispetto dei principi sanciti dagli articoli 2 e 9 della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, ratificata ai sensi della [Legge 18/2009](#).

*Il riferimento all'articolo 2 della Convenzione appare erroneo, dato che esso detta le definizioni, mentre i principi generali sono definiti dal successivo articolo 3. Si valuti quindi l'opportunità di inserire il riferimento corretto.*

Il **comma 7** dispone la costituzione e la disciplina della **struttura di supporto** posta alle **dirette dipendenze del Commissario straordinario** per la gestione amministrativa dei compiti assegnati. La struttura, che opera sino alla data di cessazione dell'incarico del Commissario straordinario, è

costituita con il D.P.C.M. di nomina dello stesso. Alla struttura è assegnato un **contingente massimo di personale pari a 3 unità**, di cui una di personale dirigenziale di livello non generale e 2 di personale non dirigenziale, che siano:

- dipendenti di pubbliche amministrazioni centrali e di enti territoriali (previa intesa con le amministrazioni e con gli enti predetti), con esclusione del personale docente, educativo, amministrativo, tecnico e ausiliario delle istituzioni scolastiche;
- in possesso delle competenze e dei requisiti di professionalità richiesti per il perseguimento delle finalità e l'esercizio delle funzioni di cui al presente articolo.

Il personale assegnato alla struttura 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 (ai sensi dell'art. 17, comma 14, della legge n. 127/1997, che stabilisce l'adozione del relativo provvedimento entro 15 giorni dalla richiesta).

Il comma in esame stabilisce poi le seguenti ulteriori disposizioni di dettaglio riguardanti il personale:

- al personale di livello non dirigenziale della struttura di supporto è riconosciuto il trattamento economico accessorio, ivi compresa l'indennità di amministrazione, del personale non dirigenziale del comparto della Presidenza del Consiglio dei ministri;
- al personale di livello dirigenziale è riconosciuta una retribuzione di posizione in misura equivalente ai valori economici medi attribuiti ai titolari di incarichi dirigenziali di livello non generale della Presidenza del Consiglio dei ministri, nonché un'indennità sostitutiva della retribuzione di risultato, determinata con provvedimento del Commissario straordinario, di importo non superiore al 50% della retribuzione di posizione;
- con uno o più provvedimenti del Commissario straordinario, può essere riconosciuta la corresponsione di compensi per prestazioni di lavoro straordinario nel limite massimo di 30 ore mensili effettivamente svolte, oltre a quelle già previste dai rispettivi ordinamenti e comunque nel rispetto della disciplina in materia di orario di lavoro stabilita dal d.lgs. 66/2003;
- 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.

La norma dispone anche che con il provvedimento istitutivo della struttura di supporto sono determinate le specifiche dotazioni finanziarie e

strumentali nonché quelle del personale, anche dirigenziale (nei limiti del contingente previsto dal presente comma), necessarie al funzionamento della medesima struttura.

Il comma reca infine la **copertura finanziaria** degli oneri derivanti dallo stesso, pari a 217.518 euro per l'anno 2026 e 372.886 euro per l'anno 2027, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Il **comma 8** dispone che, per l'esercizio dei propri compiti, il Commissario straordinario, che opera presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, **si avvale**, nei limiti della dotazione prevista dal comma 9 del presente decreto-legge, **della società Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A.**, disciplinata dall'art. 3 del D.L. 16/2020.

Il comma prevede che, per consentire l'utilizzo della società in parola da parte del Commissario straordinario, **si tiene conto, ai fini dell'emanazione del D.P.C.M.** previsto dall'art. 2-*bis*, comma 1, del D.L. 95/2025 (che consente la proroga, a mezzo dello stesso, dell'operatività della società), delle **attività di edilizia residenziale pubblica e sociale alla stessa attribuite** ai sensi del presente decreto-legge.

L'art. 3 del D.L. 16/2020, tra l'altro, autorizza la costituzione della Società pubblica "Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 Spa", cui è stato affidato il compito di realizzare le opere previste per lo svolgimento delle Olimpiadi e delle Paralimpiadi invernali 2026, ne disciplina la *governance*, ne stabilisce la durata (fino al 31 dicembre 2026), il capitale sociale e stabilisce disposizioni sui contratti di lavoro stipulati dalla società stessa. L'art. 2-*bis* del D.L. 95/2025, invece, consente la proroga della durata della predetta società sino al 31 dicembre 2033, a mezzo di D.P.C.M. adottato su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti il Ministro per lo sport e i giovani e i Presidenti delle regioni Lombardia e Veneto e delle province autonome di Trento e di Bolzano, per la realizzazione di infrastrutture inserite nel Piano complessivo delle opere 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. Il comma in esame, quindi, interviene disponendo che, ai fini dell'emanazione del D.P.C.M., si tenga conto delle ulteriori attività che il comma stesso attribuisce alla società a supporto del Commissario straordinario.

La norma infine prevede che, per l'esercizio delle proprie funzioni, il **Commissario straordinario può altresì avvalersi delle amministrazioni pubbliche** centrali o periferiche interessate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, nonché del **supporto tecnico-operativo**, a titolo gratuito, dell'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa - **INVITALIA S.p.A.** L'attività di supporto è disciplinata secondo quanto previsto dall'articolo 10, commi 1-2, del D.L. 77/2021.

L'art. 10, commi 1-2, del D.L. 77/2021 prevede che l'attività di supporto avviene previa stipula di apposite convenzioni e copre 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.

Il **comma 9** provvede alla **dotazione finanziaria** da riconoscere al **Commissario straordinario** 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, nel limite di spesa di **500.000 euro** per l'anno **2026** e di **1 milione** di euro per l'anno **2027**, per cui si provvede alla copertura finanziaria mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Agli esperti di cui il presente comma consente la nomina è attribuito un compenso fino all'importo massimo annuo di 80.000 euro (al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico). Al Commissario straordinario è intestata apposita contabilità speciale aperta presso la Tesoreria dello Stato, gestita in conformità alle procedure di cui all'art. 4, comma 3-*bis*, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55. Il comma precisa che in tale contabilità speciale confluiscono sia le risorse finanziarie previste dal presente comma, sia quelle previste per il compenso del Commissario straordinario e del sub-commissario (comma 1, quinto periodo, del presente articolo) e per la struttura di supporto (comma 7, settimo periodo, del presente articolo).

Il **comma 10** istituisce la **Cabina di monitoraggio** degli interventi previsti dall'articolo 2 del presente decreto-legge. La Cabina di

monitoraggio è **presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri** o dal **Ministro delle infrastrutture e dei trasporti**, ed è **composta**:

- dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti o da un suo delegato;
- dall’Autorità politica delegata in materia di politiche di coesione;
- dal Commissario straordinario;
- dai sindaci dei comuni e dai presidenti delle regioni interessati dagli interventi;
- dai rappresentanti delle associazioni rappresentative degli enti di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata.

Il comma precisa che alle sedute della Cabina di monitoraggio possono essere invitati, in dipendenza della tematica affrontata, soggetti pubblici ed esperti, nonché rappresentanti dei soggetti attuatori, e che la partecipazione alla cabina di monitoraggio non dà diritto ad alcun compenso, gettone di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati.

Riguardo alle **funzioni**, la disposizione in esame prevede che la cabina di monitoraggio:

- **definisce gli indirizzi generali, le priorità territoriali e tipologiche** di intervento, anche ai fini della rigenerazione urbana e territoriale e del recupero e valorizzazione del patrimonio pubblico;
- individua gli **interventi di particolare complessità** per cui si applicano le disposizioni speciali poste dal comma 4 del presente articolo;
- **verifica il grado di attuazione degli interventi**. Per realizzare questo scopo, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti riferisce periodicamente alla Cabina di monitoraggio sullo stato di attuazione degli interventi del programma straordinario disciplinato dall’articolo 2 del presente decreto-legge.

## Articolo 4

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

L'**articolo 4** prevede l'istituzione di un Fondo rotativo di garanzia destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica (ERP) nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà. Tale fondo ha una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni per il 2027 ed è alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di ERP. La disciplina attuativa del fondo istituendo è demandata a un apposito decreto interministeriale. Alla copertura degli oneri connessi alla citata dotazione iniziale si provvede mediante corrispondente azzeramento delle risorse del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (istituito dal D.L. 102/2013).

L'articolo in esame reca disposizioni aventi la **finalità** (enunciata nel comma 1) di sostenere i conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui al capo I del titolo I del presente decreto-legge in condizione di **morosità incolpevole**.

Per la finalità indicata, il **comma 1** prevede l'**istituzione**, nell'ambito dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, di un **Fondo rotativo di garanzia destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di ERP** nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà.

Tale fondo:

- ha una **dotazione iniziale** pari a **22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni per il 2027**;
- è **alimentato con quota parte dei canoni di locazione** versati dai conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- nei limiti delle somme erogate, **si surroga nei diritti del locatore**.

Il comma in esame disciplina inoltre la **copertura degli oneri** da esso derivanti (necessari a garantire la succitata dotazione iniziale del fondo), stabilendo che agli stessi si provvede mediante **corrispondente**

**azzeramento delle risorse del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli** di cui all'art. 6, comma 5, del D.L. 102/2013.

Al Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto-legge n. 102 del 2013 (alocate nel capitolo 1693 dello stato di previsione del MIT), non sono state assegnate risorse nel triennio 2022-2024. Successivamente il fondo in questione è stato rifinanziato:

- nella misura di 10 milioni di euro per l'anno 2025 e di 20 milioni di euro per l'anno 2026, dall'art. 1, commi 117-119, della legge di bilancio 2025 ([L. 207/2024](#));
- e per un importo di 2 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027, dall'art. 1, comma 908, della legge di bilancio 2026 ([L. 199/2025](#)).

In virtù di tali rifinanziamenti, gli stanziamenti di competenza del citato capitolo 1693, riportati nello stato di previsione del MIT allegato alla legge di bilancio 2026, sono pari a 22 milioni di euro per il 2026, 2 milioni per il 2027. Per il 2028 non è previsto nessuno stanziamento. Tali importi vengono interamente utilizzati dall'articolo in esame per la copertura degli oneri da esso recati.

Il **comma 2** demanda la **disciplina attuativa del fondo** istituendo ad un apposito decreto interministeriale.

Tale comma dispone infatti che, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, **da adottare entro 60 giorni** dalla data di entrata in vigore del presente decreto-legge, sono definiti:

- l'entità della quota del canone di locazione destinato al fondo;
- 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 comma 1;
- e ogni altra disposizione attuativa.

## Articolo 5

### *(Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti)*

L'**articolo 5** prevede l'adozione, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto-legge in esame, di un decreto interministeriale, previa intesa in sede di Conferenza unificata, volto a disciplinare le procedure di alienazione di immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, con riconoscimento di un diritto di opzione all'acquisto in favore dell'assegnatario non moroso e non proprietario di altra abitazione. La disposizione demanda al medesimo decreto anche l'individuazione dei criteri di selezione degli immobili alienabili e disciplina la destinazione dei proventi delle alienazioni disponendone la destinazione da parte degli 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.

Il **comma 1**, al fine di favorire il coordinamento della finanza pubblica e favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione, **demanda a un decreto** del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa in sede di Conferenza unificata, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, l'approvazione delle **procedure di alienazione degli immobili** appartenenti ai Comuni, agli enti pubblici anche territoriali e alle aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominate, facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Si ricorda che la legge 24 dicembre 1993, n. 560 reca la disciplina generale delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Essa individua gli alloggi assoggettati alla disciplina ivi recata, prevede la formazione di piani di vendita regionali e stabilisce che l'alienazione degli alloggi ERP sia consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo del settore. La medesima legge riconosce titolo all'acquisto agli assegnatari o ai loro familiari conviventi che conducano l'alloggio da oltre un quinquennio e non siano morosi al momento della presentazione della domanda. Disciplina inoltre il prezzo di cessione, le modalità di pagamento e i vincoli successivi alla vendita. Quanto ai proventi, la citata legge n. 560/1993 prevede che essi rimangano nella disponibilità degli enti proprietari; le regioni determinano annualmente la quota da destinare al reinvestimento in edifici e aree edificabili, alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico, alle nuove costruzioni, al recupero e alla manutenzione straordinaria, nonché a programmi integrati e opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Tale quota non può essere inferiore all'80 per cento del ricavato.

La giurisprudenza costituzionale ha ricondotto l'edilizia residenziale pubblica a tre livelli normativi: la determinazione dell'offerta minima di alloggi destinati ai ceti meno abbienti, riconducibile ai livelli essenziali delle prestazioni; la programmazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, rientrante nel governo del territorio; la gestione del patrimonio immobiliare ERP, attribuita alla competenza legislativa residuale regionale. Con riferimento alle alienazioni, la Corte costituzionale ha ritenuto che la disciplina statale delle procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli IACP o degli enti ad essi succeduti incida sulla gestione di un patrimonio non appartenente allo Stato, ma a enti strumentali delle regioni, con conseguente rilevanza del riparto di competenze.

Rispetto all'intreccio di competenze legislative ravvisabili nella materia dell'edilizia residenziale pubblica, la Corte, in particolare, ha chiarito che gli spazi normativi coperti dalla potestà legislativa dello Stato sono, da una parte, la determinazione di quei livelli minimali di fabbisogno abitativo che siano strettamente inerenti al nucleo irrinunciabile della dignità della persona umana (ai sensi dell'art. 117, secondo comma, lettera m)) e, dall'altra, la fissazione di principi generali, entro i quali le Regioni possono esercitare validamente la loro competenza a programmare e realizzare in concreto insediamenti di edilizia residenziale pubblica o mediante la costruzione di nuovi alloggi o mediante il recupero e il risanamento di immobili esistenti. L'una e l'altra competenza (la prima ricadente nella potestà legislativa esclusiva dello Stato, la seconda in quella concorrente del governo del territorio) si integrano e si completano a vicenda, giacché la determinazione dei livelli minimi di offerta abitativa per specifiche categorie di soggetti deboli non può essere disgiunta dalla fissazione su scala nazionale degli interventi, allo scopo di evitare squilibri e disparità nel godimento del diritto alla casa da parte delle categorie sociali disagiate (sentenze n. 166 del 2008, n. 94 del 2007 e n. 451 del 2006).

*Ciò premesso, si valuti l'opportunità di un coordinamento con la disciplina recata dalla legge n. 560 del 1993. I profili di coordinamento potrebbero altresì essere valutati in ordine alle disposizioni normative regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, anche al fine di specificare se le nuove procedure di alienazione si applichino in deroga, in sostituzione o in coordinamento con i piani di vendita regionali e con i requisiti soggettivi già previsti dalla normativa vigente.*

La disposizione in esame riconosce un **diritto di opzione all'acquisto** in favore dell'assegnatario **non moroso** nel pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori, a condizione che i **soggetti interessati non siano proprietari di un'altra abitazione**.

*Al riguardo, potrebbe risultare opportuno individuare la nozione di "altra abitazione", anche al fine di chiarire se assumano rilievo – ai fini indicati – la titolarità pro quota, la nuda proprietà, l'usufrutto, l'ubicazione dell'immobile, la sua idoneità abitativa e la riferibilità del requisito al nucleo familiare dell'assegnatario.*

Il secondo periodo dispone che il decreto di cui al primo periodo individua altresì i **criteri per la selezione degli immobili** che, in ragione del relativo valore di mercato, possono essere sottoposti alle procedure di alienazione.

*Sotto il profilo del coordinamento tra fonti di diverso livello, potrebbe valutarsi di integrare la disposizione con l'indicazione in norma di rango primario di criteri, anche generali, relativi alla predetta selezione (quali, a titolo esemplificativo, la determinazione del prezzo di cessione, le eventuali agevolazioni riconosciute agli assegnatari, le modalità di pagamento e gli eventuali vincoli successivi alla vendita), in modo da inquadrare l'ambito della disciplina demandata al decreto attuativo.*

Il terzo e il quarto periodo stabiliscono che i proventi derivanti dalle alienazioni di cui al presente articolo sono **destinati dagli enti territoriali alla riduzione anticipata del debito** e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, previo versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato, **al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato**, e che i suddetti proventi sono destinati, con le procedure indicate al terzo periodo, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato dagli altri enti previsti dal primo periodo.

Il Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato è disciplinato dall'art. 44 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di debito pubblico, di cui al D.P.R. 30 dicembre 2003, n. 398, il quale prevede che in coerenza con gli indirizzi di politica monetaria della Banca centrale europea, il conto denominato "Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato", istituito presso la Banca d'Italia, è trasferito, con le relative giacenze, presso la Cassa depositi e prestiti Spa, previa stipulazione di apposita convenzione con il Ministero. Il Fondo ha lo scopo di ridurre, secondo le modalità previste dal presente testo unico, la consistenza dei titoli di Stato in circolazione. L'amministrazione del Fondo è attribuita al Ministro, coadiuvato da un Comitato consultivo composto dal Direttore generale del Tesoro, che lo presiede, dal Ragioniere generale dello Stato, dal Direttore dell'Agenzia delle entrate, e dal Direttore dell'Agenzia del demanio.

## **Articolo 6** *(Locazione e riscatto in materia di edilizia residenziale sociale)*

L'**articolo 6**, allo scopo di concorrere alla realizzazione degli interventi del programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, prevede la possibilità di destinare le risorse relative ai progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza consumo di suolo, ovvero di acquisto e trasformazione immobiliare di edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari, a progetti di edilizia sociale per la concessione dell'abitazione principale degli assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva. La norma assoggetta le unità immobiliari ad apposito atto d'obbligo da trascriversi a favore del Comune in cui gli edifici sono ubicati, il quale reca l'impegno a mantenerne la destinazione a locazione di lunga durata. Gli immobili oggetto della disciplina del presente articolo devono rispondere a standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica.

Il **comma 1**, al fine di concorrere alla realizzazione degli interventi del programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, di cui all'articolo 2 del decreto 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.

Il **comma 2** assoggetta le unità immobiliari ad apposito atto d'obbligo da trascriversi a favore del Comune in cui gli edifici sono ubicati. Tale atto reca l'impegno a mantenerne la **destinazione a locazione di lunga durata** in base alle convenzioni sottoscritte con il Comune di competenza. Le convenzioni suddette inoltre 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.

Il **comma 3** stabilisce che gli immobili oggetto della disciplina del presente articolo devono rispondere a **standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica**.

La relazione illustrativa chiarisce che l'articolo in esame 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.

## **Articolo 7** ***(Fondo Housing Coesione)***

L'**articolo 7**, al fine di contrastare il disagio abitativo, 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, ai sensi del **comma 1**, dalla società INVIMIT SGR S.p.A., con risorse a valere sul Fondo per lo sviluppo e la coesione 2021-2027. Il **comma 2** prevede la possibilità di incrementare la dotazione del fondo mediante la sottoscrizione di ulteriori quote da parte del Dipartimento per le politiche di coesione, utilizzando le risorse di cofinanziamento nazionale del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche europee.

Possono altresì 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 (**comma 3-5**). In caso di sottoscrizione di quote del fondo anche da parte di regioni e province autonome, all'interno del fondo devono essere creati degli appositi comparti 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 (**comma 7**). I proventi delle quote sottoscritte da regioni e province autonome sono destinati principalmente a ridurre anticipatamente i rispettivi debiti. Si prevede infine 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**).

### ***Fondo Housing Coesione (comma 1)***

Al fine di contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento del consumo di suolo, nonché assicurare un impiego delle risorse pubbliche disponibili allo scopo secondo un approccio orientato al risultato, il **comma 1 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** di un apposito fondo denominato “**Fondo Housing Coesione**”, istituito dalla società Investimenti immobiliari italiani - società di gestione del risparmio (**INVIMIT SGR S.p.A.**), ai sensi dell'articolo 33, comma 1, del decreto-legge n. 98 del 2011.

**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](#).

Infatti, l'articolo 33 del decreto-legge n. 98 del 2011 ha disciplinato la creazione di un sistema integrato di fondi immobiliari, con l'obiettivo di accrescere l'efficienza dei processi di sviluppo e di valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà degli enti territoriali, di altri enti pubblici e delle società interamente partecipate dai predetti enti. Inoltre, il decreto-legge n. 95 del 2012 ha introdotto ulteriori modalità operative della società di gestione del risparmio, prevedendo la costituzione di altre tipologie di fondi immobiliari, con l'obiettivo esplicito di conseguire la riduzione del debito pubblico.

In tal senso, **INVIMIT SGR** ha il **compito di istituire fondi che partecipano a fondi d'investimento immobiliari chiusi immobiliari costituiti da enti territoriali**, anche tramite società interamente partecipate, a cui conferire immobili oggetto di progetti di valorizzazione (c.d. “**fondi di fondi**” – articolo 33, comma 1). Al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico la INVIMIT SGR può istituire anche fondi a gestione diretta di asset pubblici, di enti territoriali e previdenziali (c.d. “**fondi diretti**” – articolo 33, comma 8-*ter*). Sono previsti, infine, fondi comuni di investimento immobiliare a cui conferire gli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione (c.d. “**fondi difesa**” – articolo 33, comma 8-*quater*).

Per maggiori approfondimenti sulle attività della società, si veda anche [il sito internet](#) della SGR.

Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a **100 milioni di euro** per l'anno **2026**, per la sottoscrizione delle quote del “Fondo *housing coesione*”, si provvede mediante corrispondente **riduzione** delle risorse del **Fondo per lo sviluppo e la coesione**, periodo di programmazione **2021-2027**. In particolare, il comma 1 prevede il contestuale **trasferimento** del predetto importo di 100 milioni **su apposito capitolo del bilancio autonomo della Presidenza del Consiglio dei ministri**, al fine di consentire al Dipartimento per le politiche di coesione la successiva sottoscrizione delle quote del fondo.

Il **Fondo per lo sviluppo e la coesione** reca le **risorse finanziarie** aggiuntive nazionali destinate a finalità di **riequilibrio economico e sociale**, nonché a incentivi e **investimenti pubblici**. Gli interventi sono attuati mediante lo strumento dell'"Accordo per la coesione", definito tra il Ministro per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il PNRR e ciascun Ministro interessato ovvero tra il Ministro e ciascun Presidente di regione o di provincia autonoma. Per il ciclo di programmazione 2021-2027, il Fondo è stato rifinanziato per 78,1 miliardi di euro.

Come chiarito nella relazione illustrativa, con il comma 1 si autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere, per un importo pari a 100 milioni di euro per l'anno 2026, quote di un apposito fondo denominato "**Fondo Housing Coesione**", istituito e gestito dalla società Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (INVIMIT S.p.A.), quale società interamente partecipata dal MEF e che assicura il possesso dei requisiti previsti dall'articolo 59, paragrafo 3, lettera *c*) del regolamento (UE) 2021/1060 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 giugno 2021, ai sensi del quale "L'autorità di gestione può procedere all'aggiudicazione diretta di un contratto per l'attuazione di uno strumento finanziario [...] a un istituto di proprietà dello Stato costituiti come entità giuridiche che svolgono attività finanziarie su base professionale".

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

***Sottoscrizione di quote del Fondo Housing Coesione (commi 2-3-4-5 e 6)***

Il **comma 2 autorizza altresì** 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 comunitarie (c.d. Fondo IGRUE)**, di cui all'articolo 5 della legge n. 183 del 1987, che stanZIA le risorse per il **cofinanziamento nazionale** dei Programmi attuativi della politica di coesione europea.

Si rammenta che ai fini della politica di coesione, attuata mediante i fondi strutturali europei, ai sensi del **regolamento (UE) 2021/1060**, oltre alle risorse comunitarie vanno considerate, per il principio di **addizionalità**, le risorse provenienti dal **cofinanziamento nazionale**, posto a carico del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitarie (c.d. Fondo IGRUE). In particolare, l'articolo 1, comma 51 e seguenti, della legge n. 178 del 2020 (legge di bilancio 2021) ha stabilito che il **Fondo IGRUE** provvede alla copertura degli oneri relativi alla quota di cofinanziamento nazionale nella misura del **100 per cento** per gli interventi attribuiti alla titolarità delle **amministrazioni centrali** dello Stato (Programmi Nazionali) e per il **70 per cento** per gli interventi, attribuiti alla titolarità delle **regioni** e delle **province autonome** di Trento e di Bolzano (Programma Regionali). Il valore effettivo delle risorse di cofinanziamento da porre a carico del Fondo di rotazione è stabilito in occasione dell'adozione dei singoli Programmi Nazionali e Regionali.

Ai fini della sottoscrizione delle quote, il comma 2 fa riferimento alle risorse del Fondo 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.

Tali risorse, già disponibili a legislazione vigente, possono essere destinate alla **sottoscrizione delle quote** del fondo **nella misura** da determinarsi **con apposita delibera del CIPESS** (Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile), adottata su proposta dell'Autorità politica delegata in materia di coesione.

In caso di sottoscrizione delle quote, la **ripartizione territoriale** tra le **Città metropolitane** delle relative politiche di **investimento** tiene conto dell'entità della **riduzione del cofinanziamento nazionale di ciascun piano operativo** del citato Programma Nazionale “Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027”.

### • *Programma Nazionale Metro Plus e città medie Sud 2021-2027*

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.

Il programma ha lo scopo di migliorare la qualità della vita urbana attraverso azioni coordinate su più fronti:

- innovazione e inclusione sociale: contrasto al disagio abitativo e socioeconomico, specialmente nelle periferie;
- transizione *green* e digitale: sviluppo di mobilità sostenibile, risparmio energetico negli edifici pubblici e digitalizzazione dei servizi urbani, progetti finanziati dal PN Metro Plus si inseriscono all'interno di un disegno di pianificazione integrata dei fondi europei;
- rigenerazione urbana: recupero di spazi pubblici e immobili da destinare a servizi per la collettività;
- cultura e turismo: rafforzamento del ruolo culturale delle città come motore di crescita economica e inclusione.

Il "**Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027**" è stato **approvato** con decisione di esecuzione della Commissione **C(2022) 9773**, del 16 dicembre 2022, con una dotazione di circa **3,0 miliardi** di euro, di cui 1,6 miliardi di risorse europee e 1,4 miliardi provenienti dal cofinanziamento nazionale per il sostegno a titolo del Fondo europeo di sviluppo regionale ("FESR") e del Fondo sociale europeo Plus ("FSE+") nell'ambito dell'obiettivo "Investimenti a favore dell'occupazione e della crescita" nelle città metropolitane e nelle città medie del Sud nelle regioni Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna e nelle città metropolitane nelle regioni Piemonte, Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna, Liguria, Toscana e Lazio in Italia.

In 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 modifica del programma presentata dall'Italia è motivata dalla necessità di migliorare la disponibilità di alloggi accessibili e sostenibili, potenziare la qualità dell'acqua e promuovere la resilienza climatica dei corpi idrici, e avanzare nella transizione energetica attraverso l'espansione delle infrastrutture di ricarica a livello urbano, in quanto priorità strategiche nel contesto della revisione intermedia dei programmi di politica di coesione. 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).

La **revisione di medio termine dei programmi europei 2021-2027**<sup>6</sup>, ha consentito all'Italia di accelerare i propri programmi di investimento destinando **risorse alle priorità strategiche** della competitività, delle **politiche abitative**, del settore idrico, dell'energia.

In particolare, il riesame intermedio (MTR), conclusosi con la presentazione di proposte di modifica alla Commissione europea da parte di 35 programmi su 48, ha consentito di riprogrammare circa **2,9 miliardi** in sola quota UE. Nel complesso, considerando anche le riprogrammazioni avvenute a seguito dell'adozione del Reg. (UE) 2024/795 (c.d. Regolamento STEP), circa 7 miliardi in sola quota UE, oltre il cofinanziamento nazionale, sono state destinate alle seguenti finalità:

- oltre 4,6 miliardi di fondi europei per il rafforzamento della competitività delle imprese italiane;
- 1 miliardo all'ammodernamento del settore idrico e alla transizione energetica;
- oltre **1,1 miliardi** per assicurare **alloggi** sostenibili a prezzi accessibili (le risorse destinate a questa priorità ammontano a 1,5 miliardi, pari quasi a 2 miliardi, considerando il cofinanziamento nazionale);
- oltre 200 milioni alla difesa e alla preparazione civile.

Con specifico riferimento alle azioni finalizzate a favorire l'aumento e la diversificazione **dell'offerta abitativa sostenibile e a prezzi accessibili**, nella **Relazione sugli interventi nelle aree sottoutilizzate**, presentata in **Allegato** al Documento di economia e finanza 2026 (**DFP**), si rappresenta che, anche mediante l'apposita **intesa** sancita in data **29 dicembre 2025** tra il Governo, le Regioni e le Province autonome, è stato previsto un **incremento delle risorse destinate alla priorità "Housing"**, rispetto alla quale al termine del processo di riprogrammazione dei programmi vengono indirizzati circa **1,5 miliardi in quota UE** a valere sui programmi regionali e nazionali della politica di coesione europea, cui si aggiungeranno 464 milioni di euro dei programmi europei regionali tenuto conto anche delle riprogrammazioni ordinarie che saranno effettuate entro il 30 giugno 2026 (*cfr. ultra*, quanto riportato al comma 3).

Il **comma 3** stabilisce che, ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, che autorizzano la sottoscrizione delle quote del Fondo *Housing* Coesione, il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri è **autorizzato a sottoscrivere il regolamento di gestione del fondo**, che viene predisposto da INVIMIT SGR S.p.A. d'intesa con lo stesso Dipartimento. Il regolamento definisce, in dettaglio, le modalità di adesione al fondo, le politiche di investimento, i

<sup>6</sup> Il 20 settembre 2025 sono entrati in vigore il Regolamento (UE) 2025/1913 e il Regolamento (UE) 2025/1914 che modificano i Regolamenti europei relativi al Fondo FESR, al Fondo per una transizione giusta e al Fondo sociale europeo Plus (FSE+) e prevedono l'introduzione di nuove priorità strategiche e il rafforzamento di altre già esistenti verso cui è possibile riassegnare le risorse dei programmi nazionali e regionali nel contesto del riesame intermedio (Mid-Term Review, MTR).

tempi di realizzazione degli interventi, le procedure e le modalità di verifica, di controllo e di rendicontazione delle operazioni, **nel rispetto della normativa in materia di intermediazione finanziaria** di cui al decreto legislativo n. 58 del 1998 (testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria). Inoltre, ai fini dell'adesione al fondo da parte delle pubbliche amministrazioni di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo (vale a dire, regioni, Province autonome nonché Amministrazioni centrali) la norma prescrive il **rispetto del Regolamento (UE) 2021/1060** del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 giugno 2021, concernente le disposizioni comuni sui fondi europei, compresi quelli strutturali 2021-2027, e degli ulteriori regolamenti europei applicabili, nonché dei **criteri di selezione** stabiliti nei programmi europei e dei **vincoli territoriali** previsti dalla normativa dell'Unione Europea.

#### • *Regolamento fondi istituiti e gestiti dalle SGR*

La normativa interna sui **fondi istituiti e gestiti dalle società di gestione del risparmio (SGR)** è riconducibile al Testo unico in materia di intermediazione finanziaria, di cui al [decreto legislativo n. 98 del 1998](#), in virtù della delega disposta ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge n. 52 del 1996.

In particolare, ai sensi dell'articolo 36 del TUF, il fondo comune di investimento è gestito dalla SGR che lo ha istituito o dalla SGR subentrata nella gestione, in conformità alla legge e al regolamento. **Il regolamento disciplina il rapporto di partecipazione al fondo comune di investimento**, secondo i criteri generali ed il contenuto minimo stabiliti dalla Banca d'Italia per i fondi diversi dai FIA riservati.

Le quote di partecipazione ai fondi comuni sono nominative o al portatore, secondo quanto previsto nel regolamento del fondo.

La SGR che istituisce (o subentra nella gestione) del fondo agisce in modo indipendente e nell'interesse dei partecipanti al fondo, assumendo verso questi ultimi gli obblighi e le responsabilità del mandatario.

Ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR, da quello di ciascun partecipante e da qualsiasi altro comparto del medesimo fondo, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Delle obbligazioni relative alla gestione del fondo o del singolo comparto, ivi incluse quelle di natura tributaria, la SGR risponde esclusivamente con il patrimonio del fondo o del singolo comparto.

Il regolamento del fondo è espressamente disciplinato dell'articolo 37 del TUF, ai sensi del quale il regolamento di ciascun fondo comune di investimento definisce le caratteristiche del fondo, ne disciplina il funzionamento, indica il gestore e il depositario, definisce la ripartizione dei compiti tra tali soggetti, regola i rapporti intercorrenti tra tali soggetti e i partecipanti al fondo.

In particolare, il regolamento deve stabilire:

- la denominazione e la durata del fondo;
- le modalità di partecipazione al fondo, i termini e le modalità dell'emissione ed estinzione dei certificati e della sottoscrizione e del rimborso delle quote nonché le modalità di liquidazione del fondo;
- gli organi competenti per la scelta degli investimenti e i criteri di ripartizione degli investimenti medesimi;
- il tipo di beni, di strumenti finanziari e di altri valori in cui è possibile investire il patrimonio del fondo;
- i criteri relativi alla determinazione dei proventi e dei risultati della gestione nonché le eventuali modalità di ripartizione e distribuzione dei medesimi;
- le spese a carico del fondo e quelle a carico del gestore;
- la misura o i criteri di determinazione delle provvigioni spettanti al gestore e degli oneri a carico dei partecipanti;
- le modalità di pubblicità del valore delle quote di partecipazione;
- se il fondo è un fondo feeder;
- in caso di gestore estero, la disciplina dell'obbligo di collaborazione del gestore medesimo con i liquidatori del fondo, ivi inclusa la trasmissione di ogni informazione o documentazione utile allo svolgimento dell'incarico del liquidatore.

Il contenuto minimo del regolamento di gestione è altresì definito dalla Banca d'Italia nell'ambito del [regolamento di gestione collettiva del risparmio](#) (Titolo V – Organismi di investimento collettivo del risparmio – Capitolo I Criteri generali e contenuto minimo del regolamento di gestione dei fondi comuni).

Il **comma 4** prevede altresì la **possibilità** per le **regioni** e le **province autonome** di Trento e Bolzano di **sottoscrivere quote** del Fondo *Housing Coesione* istituito ai sensi del comma 1 **utilizzando**:

- **le risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione** del periodo di programmazione 2021-2027, **già finalizzate negli Accordi per la coesione**, sottoscritti ai sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera d), della legge n. 178 del 2020 (legge di bilancio 2021).

Si ricorda che il D.L. n. 124 del 2023 (art. 1) ha introdotto l'**Accordo per la coesione** quale nuova modalità di programmazione del FSC 2021-2027. Con l'Accordo, **definito tra il Ministro** per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il PNRR e il **Ministro competente o il Presidente di Regione** o di Provincia autonoma (poi sottoscritto formalmente dal Presidente del Consiglio dei ministri) vengono individuati gli interventi e delle eventuali linee d'azione suscettibili di finanziamento, e il cronoprogramma procedurale e finanziario di ciascun intervento o linea d'azione. Agli **Accordi con le regioni** sono stati destinati **30,6 miliardi** di risorse FSC 21-27. Tutti gli Accordi per la coesione con le amministrazioni regionali sono stati sottoscritti.

Al riguardo, nella Relazione tecnica si precisa che le **risorse previste dagli Accordi** per la coesione e destinate a interventi in materia di **politiche abitative** pubbliche **ammontano**, complessivamente, a circa **672 milioni di euro**, e che 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.

- **le eventuali risorse** dei programmi della politica di coesione europea 2021-2027 **destinate a interventi in materia di politiche abitative pubbliche e sociali**, anche in attuazione dell'[intesa sancita il 29 dicembre 2025](#) in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome, nella misura determinata autonomamente da ciascuna regione e provincia autonoma, fermo restando il rispetto dei regolamenti europei sulla politica di coesione, i criteri di selezione dei programmi e i vincoli territoriali.

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*). In particolare, per i programmi FESR e plurifondo che, al 31 ottobre 2025, presentano un costo delle operazioni selezionate pari o superiore al 45%, oppure nei casi in cui la Regione titolare del programma abbia già allocato almeno il 5% delle risorse nell'ambito del relativo Accordo per la coesione su obiettivi inerenti all'*Housing*, la quota minima di risorse aggiuntive da destinare è pari al 3% della dotazione UE FESR del programma. Per i programmi FESR e plurifondo che, al 31 ottobre 2025, presentano un costo delle operazioni selezionate inferiore al 45%, e nei casi in cui la Regione interessata abbia allocato meno del 5% delle risorse nell'ambito di un Accordo per la coesione su obiettivi inerenti all'*Housing*, la quota minima di risorse aggiuntive da destinare è pari al 6% della dotazione UE FESR del programma. Tali impegni sono riportati nella tabella allegata all'intesa e che ne costituisce parte integrante (cfr. Allegato 2 dell'Intesa).

Per concretizzare la partecipazione al fondo, le regioni e le province autonome stipulano accordi di finanziamento con INVIMIT SGR S.p.A., che gestisce formalmente la sottoscrizione delle quote, garantendo la correttezza normativa e amministrativa dell'operazione.

**Il comma 5 estende la possibilità di partecipazione al Fondo *Housing* Coesione alle amministrazioni centrali** titolari di Programmi nazionali della politica di coesione 2021-2027 che, nell'ambito dei rispettivi programmi, **abbiano previsto l'allocazione di risorse** a favore di priorità riconducibili **all'edilizia abitativa sostenibile** e a prezzi accessibili.

La loro partecipazione deve rispettare le regole europee sulle politiche di coesione e i criteri di selezione dei programmi, compresi eventuali vincoli territoriali. Per aderire al fondo, le amministrazioni di cui sopra devono

stipulare un **accordo di finanziamento** con la **società INVIMIT SGR S.p.A.**, secondo quanto previsto dal regolamento (UE) 2021/1060.

Il **comma 6** stabilisce che, in caso di sottoscrizione delle quote del Fondo *Housing Coesione*, oltreché dal Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, anche da parte delle regioni e province autonome o delle amministrazioni centrali, nell'ambito del Fondo devono essere creati **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. Tale previsione è finalizzata ad assicurare la **separazione contabile delle risorse europee e nazionali**, conferite cioè dai diversi soggetti, e a garantire la corretta gestione e rendicontazione delle stesse in coerenza con quanto previsto in materia di strumenti finanziari dalla normativa europea.

*Sotto il profilo del coordinamento normativo con la disciplina vigente, si potrebbe valutare l'opportunità di sostituire l'espressione "segregazione contabile" con "separazione contabile" relativa alle risorse europee e nazionali.*

#### ***Destinazione dei proventi (comma 7)***

Il **comma 7** disciplina le modalità di **impiego** delle risorse rivenienti dalla **eventuale alienazione delle quote** del Fondo *Housing Coesione* sottoscritte dalle amministrazioni.

In particolare, il comma prevede che i **proventi** ottenuti dalla vendita delle quote sottoscritte ai sensi dei commi 1 e 2 vengono **versati ad un apposito capitolo** dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato per essere **riassegnati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato**.

Per le quote sottoscritte dalle **regioni** e delle **province autonome** ai sensi del comma 4 - utilizzando cioè le risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione o le risorse dei programmi della politica di coesione europea 2021-2027 – il comma 7 prevede, invece, che i **proventi** sono destinati alla **riduzione anticipata del debito delle medesime regioni e province autonome**. Nel caso di **assenza** di debito o per la parte eccedente il debito stesso, gli introiti della vendita delle quote vengono 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.

***Informativa sull'applicazione delle norme (comma 8)***

Il **comma 8** prevede 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. Questa informativa viene inserita nella **Relazione sugli interventi nelle aree sottoutilizzate**, presentata in allegato al Documento di finanza pubblica, ai sensi dell'articolo 10 della legge di contabilità e finanza pubblica (legge n. 196/2009) (*cfr.* da ultimo, la [Relazione](#) allegata al DFP 2026).

## Articolo 8

### *(Disposizioni di semplificazione, finali e di coordinamento)*

L'**articolo 8** reca disposizioni di semplificazione e coordinamento applicabili agli interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia o di demolizione e ricostruzione previsti dal Capo I (comma 1). Si prevede che ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1, il soggetto attuatore convoca una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge n. 241/1990 (comma 2). Viene stabilito che 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 semplificata prevista dall'art. 23-*ter* del D.P.R. n. 380/2001 per le singole unità immobiliari, in base alla quale il mutamento di destinazione d'uso fra categorie funzionali diverse, con o senza opere, è in linea generale sempre consentito, fatta salva la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di prevedere specifiche condizioni, e prevedendosi in ogni caso un vincolo trentennale di destinazione d'uso (comma 3). Si stabilisce che l'approvazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati, comporta la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge (comma 4). Sono, infine, dettate disposizioni in materia di adeguamento della legislazione regionale (comma 5), di modifica e abrogazione di disposizioni delle leggi di bilancio 2024, 2025 e 2026 concernenti il Piano casa Italia (commi 6, 7 e 8) e di requisiti dimensionali dei progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale (comma 9).

Il **comma 1** dispone che agli **interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia o di demolizione e ricostruzione** di cui al presente Capo, **si applicano** le disposizioni di cui all'art. 10, comma 7-*ter*, del D.L. n. 76/2020 (cd. decreto semplificazioni);

Il comma 7-*ter* dell'art. 10 del D.L. 76/2020 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 Testo unico della finanza (D. Lgs. n. 58/1998), 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 comunque denominata. Il citato comma 7-*ter* prevede per tali interventi possibilità di incremento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente e con esclusione della trasferibilità dei relativi diritti edificatori su aree

diverse da quella di intervento. Per tali interventi — fermo restando quanto previsto dall'art. 7 del D.P.R. n. 380 del 2001 in tema di attività edilizia delle pubbliche amministrazioni — è ammessa la realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in luogo del titolo edilizio ordinariamente richiesto, anche quando si tratti di interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, purché eseguiti sotto controllo pubblico. Il rinvio operato dall'articolo 8, comma 1, del decreto in esame estende dunque a tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione di cui al presente Capo il regime semplificato della SCIA già sperimentato, in via temporanea, dal D.L. 76/2020.

Il **comma 2** prevede che, ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1, il soggetto attuatore convoca una **conferenza di servizi semplificata** ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute. La conferenza di servizi si conclude:

- nel termine di **trenta giorni** dalla sua convocazione;
- ovvero, per i casi in cui siano presenti amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'art. 14-*quinquies*, comma 1, della citata legge n. 241 del 1990, nel termine di **quaranta giorni**.

Viene inoltre previsto che si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al secondo periodo, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato.

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

Il **comma 3** dispone che 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'art. 23-*ter* del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) **per le singole unità immobiliari**, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Sono fatte salve le normative regionali e comunali che prevedono disposizioni di maggiore incentivazione e semplificazione nell'ambito della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso. In ogni caso, è previsto un **vincolo trentennale di destinazione d'uso**.

L'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 (Testo unico edilizia), introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), del D.L. n. 133/2014 e profondamente novellato dal D.L. n. 69/2024 (c.d. decreto "Salva Casa"), reca la disciplina del mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante. La disposizione individua le cinque categorie funzionali fra le quali il passaggio costituisce mutamento rilevante, ancorché privo di opere: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale. La novella del 2024 ha, in particolare, scisso il regime applicabile alle singole unità immobiliari da quello applicabile all'intero immobile, introducendo i nuovi commi da 1-bis a 1-quinquies. Per le singole unità immobiliari ubicate in zone omogenee A, B e C, il mutamento di destinazione d'uso fra categorie funzionali diverse — anche con o senza opere — è in linea generale sempre consentito, fatta salva la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di prevedere specifiche condizioni; resta fermo il pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione e l'assenza dell'obbligo di reperimento di ulteriori dotazioni di standard. Il rinvio operato dal comma in esame estende, dunque, al mutamento di destinazione d'uso degli immobili interessati dagli interventi del Piano Casa il regime semplificato già previsto, per le singole unità immobiliari, dal citato art. 23-ter, fatta salva la possibilità per i comuni di apporre specifiche condizioni e fermo restando il vincolo trentennale di destinazione d'uso introdotto ex novo dalla disposizione in esame.

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

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

Il **comma 5** dispone che gli enti territoriali interessati applicano le misure di semplificazione di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 nei limiti delle risorse

disponibili nei rispettivi bilanci e che le **Regioni adeguano la propria legislazione** in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale al fine di promuovere la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo. Viene altresì previsto dal medesimo comma 5 che le Regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e Bolzano adeguano la propria legislazione secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

Il **comma 6** dispone l'abrogazione del comma 283 dell'art. 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024).

I commi 282 e 283 della legge di bilancio 2024 hanno avviato la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica (e, a seguito della modifica operata dall'art. 1, comma 401, della legge n. 207 del 2024, anche 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, oggetto di abrogazione da parte del comma in esame, disciplina i contenuti del medesimo decreto, individuando in particolare le modalità di assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti, nonché di predisposizione, realizzazione e monitoraggio dei corrispondenti interventi di edilizia residenziale e sociale, oltre alle linee di attività ammesse al finanziamento. La sua abrogazione appare riconducibile all'intento di ricondurre ad unità la disciplina del Piano Casa operata dal decreto in esame, con conseguente assorbimento dei contenuti procedurali nel decreto-legge in esame.

Si fa notare che l'abrogazione del comma 283 è consequenziale al fatto che le risorse stanziare dal comma 283 sono destinate a confluire nella dotazione finanziaria del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione di cui all'articolo 2 del decreto in esame (alla cui scheda di lettura si rinvia).

Il **comma 7** modifica l'art. 1 della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di bilancio 2025) al fine di:

- a) sopprimere il secondo e il terzo periodo del comma 403;
- b) abrogare il comma 403-*bis*.

Il comma 403 dell'art. 1 della legge di bilancio 2025 reca l'autorizzazione finanziaria per l'attuazione del Piano Casa Italia, istituito dal precedente comma 402 in qualità di strumento programmatico nazionale per il rilancio delle politiche abitative. La spesa originariamente autorizzata ammonta a 560 milioni di euro complessivi, ripartiti in 150 milioni per l'anno 2028, 180 milioni per l'anno 2029 e 230 milioni per l'anno 2030; il riparto delle risorse è demandato a un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sulla base degli indirizzi programmatici contenuti nel Piano. La soppressione del secondo e del terzo periodo, disposta dal comma in esame, espunge le previsioni accessorie relative alle modalità di riparto e di monitoraggio, dal momento che con l'azzeramento delle risorse del Piano Casa

Italia (disposto dall'articolo 2, comma 4, del decreto in esame, alla cui scheda di lettura si rinvia) il riparto delle medesime risorse non ha più ragion d'essere.

Il comma 403-*bis* è stato introdotto, successivamente, dall'art. 1, comma 783, della legge n. 199 del 2025 (legge di bilancio 2026), e prevede che le iniziative finanziate nell'ambito del Piano Casa Italia siano individuate favorendo la complementarità e l'integrazione con gli interventi della politica di coesione, anche al fine di valorizzare le risorse dei fondi strutturali europei anche nell'ambito dell'obiettivo specifico "promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili" introdotto dal regolamento (UE) 2025/1914. L'abrogazione del comma 403-*bis* è dovuta al fatto che la nuova disciplina sostanziale del Piano Casa è ora recata dal decreto-legge in esame.

Il **comma 8** interviene sull'art. 1, comma 782, della legge 30 dicembre 2025, n. 199 (legge di bilancio 2026) sopprimendo le parole «dai commi 282 e 283 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213, in materia di contrasto al disagio abitativo, dal comma 402 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2024, n. 207, per le iniziative del Piano casa Italia, e».

Il comma 782 della legge di bilancio 2026, inserito nel più ampio blocco normativo (commi 774-782) dedicato all'attuazione del Piano sociale per il clima (PSC) di derivazione unionale, 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'art. 1 della legge n. 213 del 2023 (sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e sociale) e, dall'altro, dal comma 402 dell'art. 1 della legge n. 207 del 2024 (Piano Casa Italia). La novella operata dal comma in esame, sopprimendo le parole che richiamano espressamente le predette finalità, elimina tale collegamento funzionale, in coerenza con la complessiva ricollocazione della governance e delle linee di intervento per il contrasto al disagio abitativo nella nuova disciplina del Piano Casa dettata dal provvedimento in esame.

Il **comma 9** stabilisce che i progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al decreto in esame devono soddisfare almeno i **requisiti dimensionali** di cui all'art. 24, comma 5-*bis*, del D.P.R. n. 380/2001.

Il comma 5-*bis* dell'art. 24 del Testo unico edilizia, introdotto dal D.L. n. 69/2024 (c.d. "Salva Casa") ed avente carattere transitorio fino alla definizione dei requisiti igienico-sanitari di cui all'art. 20, comma 1-*bis*, del medesimo Testo unico, autorizza il progettista abilitato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie in deroga ai parametri dimensionali ordinari (fissati dal D.M. 5 luglio 1975), entro due ipotesi tassativamente previste:

a) locali con altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite minimo di 2,40 metri;

b) alloggi monostanza con superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati (fino al limite minimo di 20) per una persona, ovvero inferiore a 38 metri quadrati (fino al limite minimo di 28) per due persone.

Il rinvio operato dal comma in esame al citato art. 24, comma 5-*bis* fissa dunque, per gli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati in attuazione del Piano Casa, la soglia inferiore dei requisiti dimensionali in corrispondenza dei valori-limite di deroga consentiti dalla disciplina del cd. decreto Salva Casa, con applicazione dell'asseverazione del progettista abilitato e fermo restando il rispetto degli ulteriori requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, nonché del requisito dell'adattabilità di cui al comma 5-*ter* dell'art. 24.

La relazione illustrativa ricorda che l'art. 2, comma 7, del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, concernente la "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea", ha previsto che, nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione, si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. La relazione illustrativa chiarisce che "tenuto conto del fatto che le legislazioni regionali sopravvenute rispetto al decreto ministeriale 22 aprile 2008 si limitano, in generale, a prevedere che il requisito dell'adeguatezza dell'alloggio sociale deve essere valutato in relazione alle "esigenze del nucleo familiare", senza che a tal fine rilevi il numero di vani, la disposizione in esame, al fine di superare le possibili antinomie tra la normativa di livello statale e quella di livello regionale, nonché al fine di agevolare la realizzazione dei progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale oggetto del presente decreto, prevede che gli alloggi sociali devono soddisfare almeno i requisiti dimensionali — in termini di altezza e superficie — propri dei cd. micro-appartamenti. Nell'ambito degli interventi ricadenti nel perimetro del presente decreto, pertanto, le caratteristiche dell'alloggio sociale sono ridefinite in modo tale da porre maggiore attenzione alle dimensioni dell'alloggio, piuttosto che alla distribuzione interna degli spazi".

### CAPO III – EDILIZIA INTEGRATA

#### Articolo 9

#### *(Programmi infrastrutturali di edilizia integrata)*

L'**articolo 9** disciplina i **programmi infrastrutturali di edilizia integrata** con diversi obiettivi tra i quali consentire il conseguimento della casa di abitazione principale a soggetti che per via delle condizioni economico-patrimoniali, non possono accedere a programmi di edilizia residenziale pubblica, ma per i quali l'accesso al libero mercato rappresenterebbe comunque un onere economicamente non sostenibile; nonchè consentire la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari e lavoratori fuori sede. Si individuano le condizioni di realizzazione di tali programmi nel rispetto dei valori ambientali e della rigenerazione urbana.

Il **comma 1** prevede che al fine di assicurare un'offerta abitativa coerente con le disponibilità dei soggetti che per le condizioni economico-patrimoniali, non possono accedere a programmi di edilizia residenziale pubblica, ma per i quali l'accesso al libero mercato abitativo in locazione o in acquisto per il conseguimento della casa di abitazione principale rappresenta comunque un onere non sostenibile, sono realizzati **programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, anche su aree urbane diverse, con l'attrazione prevalente di investimenti privati. Tali investimenti si articolano nell'intero periodo di realizzazione del programma di investimento complessivo, e sono volti a consentire l'accesso a un'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili.

La valutazione delle condizioni economico-patrimoniale dei soggetti in questione viene fatta tenuto conto della condizione sociale ed economica attestata dal relativo [ISEE](#), dell'età, della composizione del nucleo familiare e degli altri elementi identificati con il decreto emanato ai sensi del successivo comma 9.

Il **comma 2** consente l'accesso ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata anche agli studenti universitari fuori sede e lavoratori del settore privato che per le relative esigenze abitative a carico del datore di lavoro, abbiano necessità di trasferirsi in un'altra località rispetto a quella di abitazione principale, ivi inclusi lavoratori stagionali. Si prevede che resta fermo quanto previsto dall'[articolo 1-bis della legge 14 novembre 2000, n.](#)

388<sup>7</sup>, in materia di nuovo [housing universitario ai fini del perseguimento delle finalità indicate dal PNRR.](#)

Il **comma 3** prevede che i programmi infrastrutturali di edilizia integrata rispettano le seguenti condizioni:

- a) sono strutturati unitariamente mediante l'integrazione funzionale, finalizzata al conseguimento dell'equilibrio e della sostenibilità economica dell'investimento complessivo, di **specifici interventi** volti alla realizzazione congiunta nello stesso contesto territoriale di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale libera non convenzionata, alla luce di criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali;
- b) gli interventi di edilizia convenzionata sono finalizzati alla locazione o vendita, rispettivamente a canone o a prezzo calmierati, di unità abitative destinate ad abitazione principale, residenze per studenti universitari fuori sede o alloggi per lavoratori del settore privato, in favore di soggetti in possesso di cittadinanza italiana o di altro Stato dell'Unione europea ovvero di permesso di soggiorno che consente l'attività lavorativa;
- c) gli interventi di edilizia residenziale non convenzionata sono finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale destinata alla locazione o alla vendita a condizioni di mercato;
- d) l'investimento occorrente per la realizzazione dei programmi infrastrutturali è destinato agli interventi di edilizia convenzionata di cui alla lettera b) in misura non inferiore al 70% dell'importo dell'investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale. L'equilibrio economico-finanziario dell'investimento deve essere garantito nel rispetto di tale misura minima con riferimento al programma di investimento complessivo e per ogni intervento previsto in

---

<sup>7</sup> La norma destina le risorse previste dalla riforma 1.7 della **missione 4, componente 1, del PNRR** (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) all'acquisizione di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore. I fondi sono assegnati non solo a enti pubblici, ma anche a imprese e operatori economici privati (secondo le definizioni dell'articolo 1, comma 1, lettera l), dell'allegato I.1 al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36) che realizzano o gestiscono alloggi universitari. La disciplina legislativa mira ad aumentare la disponibilità di posti letto tramite cofinanziamenti, spesso legati a bandi specifici (come quelli gestiti da CDP - Cassa Depositi e Prestiti) che prevedono contributi a fondo perduto per ogni nuovo posto letto realizzato. Gli interventi devono rispettare specifici requisiti dimensionali e di qualità (standard minimi qualitativi degli alloggi o delle residenze e degli ulteriori servizi offerti, in relazione sia allo spazio comune per studente che alle relative dotazioni strumentali secondo apposita disciplina secondaria prevista dal MUR (Ministero dell'Università e della Ricerca).

ciascun ambito territoriale durante l'arco di tempo di attuazione del progetto integrato;

- e) il prezzo e il canone calmierati di cui alla lett. b) sono determinati in apposito atto convenzionale con il Comune interessato, anche in maniera differenziata per le diverse categorie di destinazione degli alloggi previste ai sensi del presente articolo e delle diverse zone territoriali interessate e deve in ogni caso garantire una riduzione di almeno il 33% rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona. A tal fine:
- 1) si fa riferimento ai valori desunti dall'applicazione dei parametri correnti resi disponibili [dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate](#) per la stessa zona territoriale omogenea;
  - 2) ove i valori di cui al n. 1) non corrispondano ai valori effettivi di mercato in vendita e locazione desunti da atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi per ciascuna zona territoriale omogenea, avuto riguardo alle diverse tipologie di contratti nonché alle specifiche tipologie immobiliari e rispettivo stato di conservazione, i valori di riferimento sono determinati in sede di convenzione con il Comune interessato applicando la riduzione non inferiore al 33% sui valori effettivi di mercato così oggettivamente documentati. A tal fine, quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione si fa riferimento a quello specificato come prevalente;
  - 3) si procede ai sensi del n. 2 anche in caso di mancanza o insufficienza dei dati dell'Osservatorio di cui al n. 1) con riguardo alla specifica destinazione funzionale o tipologia di contratto oggetto della convenzione con il Comune.
- f) le unità immobiliari di cui alla lett. b) sono destinate alla cessione in proprietà o alla locazione, rispettivamente a prezzo o canone calmierati, esclusivamente in favore dei soggetti ivi indicati per i quali risultino i seguenti requisiti:
- 1) condizione economica e patrimoniale attestata dal relativo [ISEE](#) superiore ai limiti vigenti per l'accesso a programmi di edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata;
  - 2) gli oneri su base annua connessi all'acquisto in proprietà o alla locazione a prezzo o canone in base ai correnti valori di mercato, anche in maniera differenziata per le diverse tipologie previste ai sensi del presente articolo e delle diverse realtà territoriali interessate, risultano eccedenti il 30% del reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente;
  - 3) reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente su base annua non superiore a cinque volte l'importo degli oneri su base annua di cui al n. 2;

- g) in caso di accertamento dell'assenza dei requisiti soggettivi prescritti ai sensi della lett. f) al momento della stipula, il contratto di compravendita o locazione eventualmente stipulato è nullo. Fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato, in caso di superamento dei requisiti della condizione economica e patrimoniale successivamente alla stipula del contratto di locazione per due anni consecutivi, è consentito alle parti optare per la risoluzione del contratto o la conversione del canone ai valori correnti di mercato. Tale facoltà può essere esercitata entro sei mesi dalla comunicazione da parte del conduttore della variazione dei requisiti economici e patrimoniali di cui alla lett. f) ovvero da parte dell'amministrazione comunale, anche in esito allo scambio informativo con l'amministrazione finanziaria di cui alla lett. i), ultimo periodo. In mancanza, è prevista la risoluzione del contratto di diritto ai sensi dell'[art. 1456 c.c.](#);
- h) nell'atto convenzionale sono definite modalità di applicazione, anche prevedendone l'espreso recepimento nei contratti di locazione, delle seguenti previsioni:
- 1) specifico obbligo in capo al conduttore di comunicazione tempestiva al locatore e all'amministrazione comunale, secondo termini e modalità appositamente definite, delle eventuali variazioni dei requisiti economici e patrimoniali di cui alla lett. f), con la previsione espressa della risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'[art. 1456 c.c.](#) in caso di inadempimento di tale obbligo da parte del conduttore;
  - 2) nei casi di omissione dell'obbligo di cui al n. 1) ovvero di mancata conversione del canone di locazione ai valori correnti di mercato nei termini di cui alla lett. g), ferma la [risoluzione di diritto del contratto](#), il conduttore è altresì obbligato a versare in favore del Comune interessato, con vincolo di destinazione esclusivo al potenziamento delle politiche abitative, la differenza tra l'importo del canone ai valori correnti di mercato e il canone calmierato applicato per tutto il periodo oggetto di contestazione, oltre le spese di accertamento e gli interessi al tasso legale. Nei contratti di locazione è chiaramente evidenziato che alla riscossione dei predetti importi si provvede a mezzo ruolo e si applicano [l'art. 48 bis del decreto del Presidente della Repubblica 29.9.1973, n. 602](#) che obbliga le Pubbliche Amministrazioni e le società a prevalente partecipazione pubblica a verificare, prima di effettuare pagamenti superiori a € 5.000, se il beneficiario è inadempiente all'obbligo di versamento derivante da cartelle esattoriali ed in caso di inadempienza, sospendere il pagamento; e [l'art. 144 del decreto legislativo 24.3.2025, n. 33](#) che impone alle PA e società a controllo pubblico di verificare, prima di pagare stipendi o compensi superiori a 2.500€, se il

dipendente/professionista ha debiti erariali iscritti a ruolo per oltre 5.000€ ed in tal caso, sospendere il pagamento.

- 3) termini e modalità per assicurare la comunicazione costante e tempestiva ai fini del rispetto dell'obbligo di cui al n. 1), nonché il monitoraggio e controllo da parte dell'amministrazione comunale sul rispetto dell'obbligo di comunicazione del conduttore di cui al n. 1), a fini di dissuasione dall'inadempimento;
- i) con l'atto convenzionale di cui alla lett. e), sulla base di [linee guida approvate dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani](#), sono definite modalità omogenee per:

- 1) la documentazione del possesso dei requisiti di cui alla lett. f);
- 2) il monitoraggio e il controllo da parte dell'amministrazione comunale interessata, senza nuovi o maggiori oneri a carico delle finanze dell'ente territoriale, sulla destinazione effettiva delle unità residenziali realizzate ai sensi della lett. b) esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui alla lett. f), nonché sulle fattispecie di cui alla lett. g), nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei dati personali.

Si prevede inoltre che con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto-legge, sono definite le modalità tecniche per la trasmissione all'amministrazione finanziaria dei contratti registrati di compravendita, mutuo fondiario, locazione delle unità residenziali di cui alla lett. b). Si prevede l'obbligo per l'amministrazione finanziaria di provvedere, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, ai controlli di competenza avvalendosi dei poteri e delle facoltà consentite dalla normativa vigente e con la formazione di apposite liste selettive. Con lo stesso provvedimento sono stabilite altresì le modalità tecniche per la comunicazione ai Comuni interessati degli esiti delle attività di controllo anche ai fini del rispetto dei requisiti di cui alle lett. f) e g) e per l'applicazione delle relative disposizioni;

- 3) **soddisfare le esigenze abitative di lavoratori stagionali** anche attraverso la possibilità che unità abitative realizzate ai sensi del comma 3, lett. b) siano destinate a più finalità nell'ambito di quelle previste ai sensi del comma 2, primo periodo, in caso di utilizzo per ciascuna destinazione per una durata inferiore ai 12 mesi continuativi nell'arco di un anno;
- 4) **assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici** a servizio degli insediamenti oggetto degli interventi di cui al comma 3, lett. b), con particolare riferimento alla presenza di esercizi commerciali di vicinato, nel rispetto delle esigenze delle realtà territoriali interessate e sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative;

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

Il **comma 4** prevede che al fine di limitare il **consumo di suolo**, preservando la tutela ambientale e dell'ecosistema, la salvaguardia del paesaggio, la prevenzione di rischi naturali e la sicurezza del territorio, gli interventi infrastrutturali di edilizia integrata si attuano prioritariamente attraverso **programmi di rigenerazione urbana**, riuso di aree già urbanizzate o degradate, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ovvero per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura e nel turismo, ivi inclusi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'[art. 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287](#) e il settore termale, e ristrutturazione di immobili esistenti in zone agricole.

Si prevede che per tali programmi possono essere previsti incrementi della superficie utile, anche in misura differenziata per gli interventi di cui alle lettere b) e c) del comma 3, e comunque in misura non superiore al limite del 35 % (previsto all'[articolo 1-quater, comma 7, della legge 14 novembre 2000, n. 338](#)) per gli interventi di cui al comma 3, lettera b) e ferma la disciplina ordinaria per quelli di cui alla lettera c) del citato comma 3. Gli stessi devono riguardare aree urbanizzate ovvero urbanizzabili ai sensi della strumentazione urbanistica vigente, fatta salva la disciplina di cui all'articolo 11 (alla cui scheda di commento si fa rinvio) e la possibilità di ristrutturazione di edifici esistenti in zone agricole per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura.

Il **comma 5** prevede che il soggetto attuatore è tenuto, mediante sottoscrizione di apposito atto d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari entro 30 giorni dal completamento dell'intervento, a mantenere la **destinazione d'uso residenziale convenzionata** a canone o a prezzo calmierato per gli interventi di cui al comma 3, lett. b) per un periodo non inferiore a **30 anni** dalla data di fine lavori. Si prevede inoltre che, il soggetto attuatore si impegna a garantire, per la parte degli interventi di cui alla lettera b) del comma 3 e per una durata **non inferiore a 30 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, lett. e), oltre rivalutazione annuale secondo [l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati \(FOI\)](#).

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

Il **comma 7** prevede, per la realizzazione di interventi di cui al presente articolo mediante **programmi di investimento di interesse strategico nazionale**, nel caso sia presente anche la **componente di investimento diretto estero** in misura non inferiore ad almeno un miliardo di euro, la facoltà di ricorrere alla disciplina di cui all'[articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023](#) con riferimento all'ammontare degli investimenti durante l'intero arco temporale di realizzazione degli interventi infrastrutturali nei quali è articolato il programma.

Il **comma 8** fa rinvio nell'ipotesi di cui al comma 7, (**realizzazione di interventi mediante programmi di investimento di interesse strategico nazionale**) alla disciplina procedimentale dell'[articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023](#) che prevede che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Consiglio dei ministri, d'intesa con il Presidente della regione territorialmente interessata, si provvede a **dichiarare il preminente interesse strategico nazionale** e alla nomina di un commissario straordinario di Governo, con i poteri ivi previsti, per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari per la tempestiva ed efficace realizzazione del programma di investimento individuato e dichiarato di preminente interesse strategico nazionale. Si prevede che, con la medesima procedura sopra descritta, può essere revocato l'incarico di Commissario straordinario, in conseguenza di gravi inadempienze occorse nello svolgimento delle funzioni commissariali. Per l'esercizio dei compiti assegnati, che ricomprendono anche le funzioni di monitoraggio e controllo sul rispetto del programma di investimento e delle relative fasi di attuazione, il Commissario straordinario può avvalersi di una **struttura di supporto** posta alle sue dirette dipendenze, costituita con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, che opera sino alla data di cessazione del programma di investimento e che è composta fino ad un massimo di dieci unità di personale non dirigenziale delle amministrazioni

pubbliche, con oneri a carico delle amministrazioni di appartenenza. A tale personale, collocato in posizione di comando, distacco o fuori ruolo, è riconosciuta l'indennità di amministrazione del personale della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Il Commissario può avvalersi fino ad un massimo di cinque esperti individuati ai sensi dell'[articolo 7, comma 6, del decreto legislativo n. 165 del 2001](#), cui è riconosciuto un **compenso massimo annuo di euro 80.000** al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico. Si stabilisce che con il medesimo decreto di nomina del Commissario venga altresì stabilito il relativo compenso.<sup>8</sup>

Il Commissario può altresì avvalersi su base convenzionale, ai sensi dell'[art. 15 della legge 7.8.1990, n. 241](#), che disciplina gli accordi tra pp.a.a., delle competenti strutture delle amministrazioni territoriali interessate, sulla base di apposita intesa con [l'Associazione Nazionale dei Comuni italiani](#) e la [Conferenza delle regioni e delle province autonome](#). Si prevede, infine, la necessaria copertura finanziaria per gli oneri derivanti dal presente comma mediante corrispondente riduzione del fondo per far fronte ad esigenze indifferibili di cui all' [articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190](#), nei limiti del rimborso dei costi emergenti, e comunque non oltre l'importo complessivo di **600.000 euro annui** per il funzionamento della struttura di supporto.

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

#### **L'housing universitario (fonte Ministero dell'Università e della ricerca)**

L'housing universitario rappresenta un aspetto centrale per garantire il diritto allo studio e l'accessibilità all'istruzione superiore. In attuazione della Riforma 1.7, Missione 4, Componente 1 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), è prevista la creazione di 60.000 posti letto per studenti universitari fuori sede entro il 30 giugno 2026. La riforma intende incoraggiare la realizzazione, da parte di soggetti pubblici e privati, di residenze universitarie, prevedendo la copertura di

una parte dei costi di gestione per i primi tre anni di messa in esercizio delle strutture stesse.

Il progetto non solo risponde alle crescenti esigenze abitative degli studenti, ma ha l'obiettivo di promuovere un sistema educativo inclusivo e accessibile a tutti attraverso la creazione di nuovi alloggi, finalizzati a soddisfare le esigenze degli studenti universitari.

### **Edilizia convenzionata**

Nell'ambito della c.d. edilizia convenzionata rientrano gli alloggi destinati a determinati soggetti meno abbienti, costruiti da soggetti privati, con i quali la Pubblica Amministrazione abbia stipulato una convenzione. In tale materia è opportuno individuare da subito due filoni normativi: le convenzioni cc.dd. PEEP (ovvero piani di zona per l'edilizia popolare economica), disciplinate dall'art. 35, L. n. 865 del 1971 e le convenzioni cc.dd. Bucalossi, originariamente disciplinate dalla Legge Bucalossi, L. n. 10 del 1977, oggi artt. 17 e 18, d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia); inoltre, nell'ambito delle convenzioni cc.dd. PEEP occorre distinguere le convenzioni aventi ad oggetto l'assegnazione dell'alloggio in diritto di superficie e quelle aventi ad oggetto l'assegnazione dell'alloggio in piena proprietà. Ai fini dell'individuazione della normativa applicabile, occorre innanzitutto distinguere se la convenzione originaria abbia avuto ad oggetto la concessione del solo diritto di superficie sul suolo da edificare, o la cessione del diritto di proprietà sul suolo da edificare, essendo per il diritto di superficie sempre applicabile l'art. 35, L. n. 865/1971, mentre in caso di diritto di proprietà, dovrà distinguersi tra convenzioni cc.dd. PEEP, disciplinate dalla L. n. 865/1971 fino al 1997, e dalla L. n. 10/1977 (poi confluita nel d.P.R. n. 380/2001) a far data dal 1997, e convenzioni cc.dd. Bucalossi, disciplinate fin dall'origine dagli artt. 7 e 8, L. n. 10/1977, poi confluiti negli artt. 17 e 18, d.P.R. n. 380/2001.

### **Consumo del suolo e rigenerazione urbana**

Sul tema si segnalano i seguenti DDL: Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana A.C. 1179; Rigenerazione urbana e uso sostenibile del suolo Atto Senato n. 1028. Infine sul tema si veda il Dossier del Studi – Ambiente Edilizia, urbanistica ed opere pubbliche Urbanistica e rigenerazione urbana

### **Le convenzioni urbanistiche**

Si tratta di accordi espressione dell'art. 11 della l. n. 241/1990 e tipici della c.d. urbanistica contrattata; hanno natura bilaterale e contenuto pianificatorio; comportano l'insorgenza di obbligazioni reciproche tra le parti. La parte privata assume obblighi urbanizzativi ed attuativi della parte privata, mentre in capo alla parte pubblica si configura un obbligo di garantire la stabilità del piano urbanistico a monte e l'assunzione degli atti amministrativi necessari a consentire l'esecuzione degli interventi, disponendo il rilascio dei relativi permessi di costruire per eseguire gli interventi pubblici e privati.

In sostanza, la definizione convenzionale dell'assetto urbanistico vincola l'amministrazione, impendendole di assumere iniziative volte a vanificare le forme di edificabilità pattuite.

Attraverso il momento convenzionale, le parti definiscono reciprocamente le obbligazioni connesse alla conformazione del territorio disciplinato dal progetto, da un lato, statuendone la trasformabilità ed impegnando ad essa la parte pubblica, e, sull'altro versante, disponendo l'impegno del privato a dotare l'intervento urbanistico della necessaria urbanizzazione, nonché il diritto, per lo stesso, di fruire del conferimento di eventuali diritti edificatori.

La convenzione urbanistica trova la sua funzione nella contrattazione dei contenuti dell'intero intervento urbanistico, nonché nell'identificazione delle opere a carico del costruttore e nell'impegno alla loro esecuzione.

## **Articolo 10** *(Disposizioni procedurali)*

L'**articolo 10** contiene le disposizioni procedurali applicabili alla disciplina dei **programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, valorizzando meccanismi di semplificazione procedimentale quali il ricorso alla conferenza dei servizi semplificata, alla autorizzazione unica, alla dichiarazione di pubblica utilità implicita. Si prevedono facilitazioni economiche quali lo scomputo dei costi di eventuali bonifiche ambientali dagli oneri di urbanizzazione e la riduzione dei costi notarili.

Il **comma 1** individua la disciplina applicabile per la realizzazione di tutte le tipologie di unità immobiliari 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 dell'Unione europea ovvero di permesso di soggiorno che consente l'attività lavorativa (articolo 9, comma 3, lett. b), realizzate **programmi di investimento di interesse strategico nazionale** (ai sensi dell'articolo 9, commi 7 e 8). Nello specifico si prevede che:

- a) quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici, si applica sempre la disciplina di cui all'[articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), che disciplina la **c.d. conferenza dei servizi semplificata**, nonché di cui all'articolo 3, comma 4, lettera b) ( alla cui scheda di commento si rinvia);
- b) si applica la disciplina di cui all'[articolo 1-quater della legge 14 novembre 2000, n. 338](#), (introdotto dal D.L. 19/2024, semplifica le procedure edilizie per la realizzazione di alloggi universitari attraverso un iter accelerato per il cambio di destinazione d'uso di immobili, finalizzato a incrementare rapidamente i posti letto per studenti, spesso in deroga agli strumenti urbanistici vigenti). Resta esclusa l'applicazione dei commi 3, 6 e 8 della medesima disposizione, anche per interventi diversi rispetto alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti;
- c) la superficie direttamente interessata dall'intervento di edilizia residenziale convenzionata **non concorre** al conteggio della superficie lorda dell'intervento;

- d) è consentito l'avvio o la prosecuzione in parallelo degli interventi edilizi rispetto alle **attività di bonifica** di cui al [decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#), i cui costi, con decisione del Comune interessato o in via convenzionale tra il Comune e il soggetto attuatore, possono essere portati a scomputo dell'importo dovuto a titolo di **oneri di urbanizzazione**, ove compatibile con la messa in sicurezza del sito e nel rispetto delle condizioni di tutela della salute dei lavoratori. Si prevede che in tale caso, la presentazione del titolo edilizio relativo agli interventi edilizi deve essere accompagnata da specifica relazione tecnica avente ad oggetto la risoluzione delle eventuali interferenze e il coordinamento delle attività edilizie con quelle di bonifica;
- e) gli onorari notarili relativi a tutti gli atti stipulati in relazione agli interventi di cui all'art. 9, comma 3 lett. b) **sono ridotti alla metà**.

Il **comma 2** prevede che il Commissario di cui all'articolo 9, comma 8 (Cfr. Commento sub art. 9), attesta la attuabilità degli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lett. b) compresi nel programma di investimento riconosciuto di rilevante interesse strategico nazionale dal Consiglio dei Ministri nei termini dell'apposito cronoprogramma presentato dal soggetto proponente e provvede ad adottare tutte le misure necessarie per garantire l'attuazione degli stessi interventi nel rispetto dei tempi previsti nel medesimo cronoprogramma, ferme 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. Si prevede che a tal fine, se necessario, il Commissario 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'[art. 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, convertito, con modificazioni, con legge 9 ottobre 2023, n. 136](#).

In particolare si fa riferimento alla previsione **dell'art.13 comma 6** che prevede che il rilascio dell'autorizzazione unica sostituisce ad ogni effetto tutti i provvedimenti e ogni altra determinazione, concessione, autorizzazione, approvazione, assenso, intesa, nulla osta e parere comunque denominati e consente 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 di cui al comma 1 e della loro conformità urbanistica, paesaggistica e ambientale. Il rilascio dell'autorizzazione unica equivale a

**dichiarazione di pubblica utilità**, indifferibilità e urgenza delle opere necessarie alla realizzazione del programma, anche ai fini dell'applicazione delle procedure del testo unico di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#), (Testo unico espropri) e costituisce titolo per la localizzazione delle opere, che avviene sentito il Presidente della Giunta regionale interessata, e per la costituzione volontaria o coattiva di servitù connesse alla realizzazione delle attività e delle opere, fatto salvo il pagamento della relativa indennità, e per l'apposizione di vincolo espropriativo. Resta comunque il vincolo del divieto di utilizzo di aree precedentemente destinate ad utilizzazione diversa da quella edificatoria.

Il **comma 3** 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'art. 9, comma 8, in ogni caso il Commissario all'uopo nominato provvede quanto alla valutazione dell'impatto urbanistico, avuto riguardo a mobilità, servizi sociosanitari, scuole, asili, sottoservizi; per le determinazioni riguardanti i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, anche ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (contenente i c.d. [standard urbanistici](#)); nonchè per le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Il **comma 4** prevede 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'art. 9, comma 8, accerti il mancato rispetto del cronoprogramma degli interventi di cui al comma 2 per fatto imputabile al soggetto attuatore, cessa di applicarsi la disciplina di cui al presente Capo.

### **Oneri di urbanizzazione**

Il Legislatore si limita solo ad elencare, in modo tassativo, singole categorie di opere di urbanizzazione, distinguendole, in relazione alla loro natura, in opere primarie<sup>9</sup> e secondarie<sup>10</sup>.

eriori servizi offerti, in relazione sia allo spazio comune per studente che alle relative dotazioni strumentali secondo apposita disciplina secondaria prevista dal MUR (Ministero dell'Università e della Ricerca).

<sup>9</sup> Tale compenso può essere quantificato anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, che prevede che a decorrere dal 1° gennaio 2012, il compenso dei commissari o sub commissari è composto da una parte fissa e da una parte variabile. La parte fissa non può superare **50 mila euro**, annui; la parte variabile, strettamente correlata al raggiungimento degli obiettivi ed al rispetto dei tempi di realizzazione degli interventi ricadenti

L'elemento caratterizzante entrambe le categorie consiste nell'assicurare alla collettività l'effettivo utilizzo del territorio comunale edificato. Le opere primarie, garantendo le fondamentali condizioni di vita dei soggetti sotto il profilo della sicurezza, viabilità, salute, costituiscono presupposto necessario per il rilascio del permesso di costruire e risultano, pertanto, indispensabili per qualsiasi intervento edilizio. Per coloro che aspirano a realizzare un edificio oppure ad ampliarne uno già esistente sorge l'obbligo di corrispondere una somma di denaro per i costi che le amministrazioni comunali sostengono per urbanizzare il proprio territorio.

Il contributo a cui il cittadino è tenuto si articola in due voci relative al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione. Per questi ultimi il legislatore ha previsto che il privato possa contrattare con l'amministrazione l'esecuzione diretta delle opere in esame, decurtandole – totalmente o parzialmente – dagli oneri che, altrimenti, avrebbe dovuto versare.

---

nell'oggetto dell'incarico commissariale, non può superare **50 mila euro annui**. Il compenso in ogni caso è quantificato nel limite massimo previsto dall'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 che fissa un tetto massimo alla retribuzione dei dipendenti pubblici e autonomi delle PA statali, stabilito nel trattamento economico del Primo Presidente della Corte di Cassazione e valido per qualunque emolumento posto a carico delle finanze pubbliche.

<sup>9</sup> Art. 4 l. n. 29/9/1964 n. 847, primo comma. L'elencazione originaria è stata successivamente integrata dall'art. 26-bis d.-l. n. 415/1989 (convertito in legge n. 38/1990) e dalla circolare 3 marzo 1972 n. 2015 del Ministero dei lavori pubblici. Sono opere di urbanizzazione primaria strade residenziali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, le reti idriche, le reti distribuzione dell'energia elettrica e del gas, l'illuminazione pubblica, nonché gli spazi di verde attrezzato. Questa elencazione riveste carattere tassativo, pertanto possono essere considerate opere di urbanizzazione primaria solo quelle indicate.

<sup>10</sup> Art. 4 l. n. 847/ 1964, secondo comma (integrata dall'art. 44, l. n. 865/1971). Ne sono un esempio, le attrezzature culturali e sanitarie, gli edifici religiosi, gli impianti sportivi e le aree verdi di quartiere, gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo, nonché le strutture e i complessi per l'istruzione superiore, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e centri sociali. Questa enumerazione non è esaustiva di tutte le possibili opere di urbanizzazione secondaria che la pubblica amministrazione può individuare con riferimento alle particolari esigenze del suo territorio.

**CAPO IV – DISPOSIZIONI COMUNI****Articolo 11*****(Ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale)***

L'**articolo 11** dispone che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri sono dettate le disposizioni occorrenti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al capo II e per attuare le disposizioni del decreto in esame, nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale, contenimento del consumo di suolo, miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, riqualificazione delle aree urbane degradate ed efficienza energetica e tecnologica e tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali. (comma 1). Si prevede, poi, che L'INPS può destinare i beni immobili non strumentali di sua proprietà anche alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo (comma 2). Viene altresì stabilito che gli enti territoriali possono decidere di conferire o apportare immobili non destinati a finalità istituzionali seguendo procedure e modalità già stabilite dalla normativa vigente (comma 3). Si procede infine ad integrare la normativa vigente, al fine di permettere agli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie privatizzati di partecipare a interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata (comma 4).

Il **comma 1** stabilisce che, escludendo i casi in cui sia diversamente disposto, con **decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri**, su proposta del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997, sono adottate le disposizioni occorrenti per realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al Capo II e per attuare le disposizioni del decreto in esame, nel rispetto dei seguenti criteri:

- sostenibilità ambientale;
- contenimento del consumo di suolo;
- miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione delle aree urbane degradate;
- efficienza energetica e tecnologica.

Inoltre, le disposizioni del D.P.C.M. dovranno tener conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali.

Il **comma 2** stabilisce 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 valorizzazione, ai sensi dell'articolo 8 del [decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95](#), **l'INPS può destinare i beni immobili di sua proprietà**, diversi da quelli strumentali allo svolgimento delle proprie attività istituzionali, **anche alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo** nell'ambito di specifici progetti di valorizzazione o finalizzati a dare concreta risposta all'emergenza abitativa inquadrati negli interventi di cui al capo II del presente decreto.

Come è noto, l'art.8, comma 2 lett. c) del decreto-legge 6 luglio 2012, n.95 ha previsto che l'INPS deve provvedere alla dismissione completa del patrimonio immobiliare da reddito, nel rispetto dei precedenti vincoli normativi, anche nel caso fossero direttamente applicabili alle unità immobiliari cartolarizzate retrocesse agli enti precedentemente proprietari. La disciplina normativa del 2012 consente anche, per addivenire alla dismissione, di conferire gli immobili a Fondi immobiliari "chiusi" che facciano capo a società che possano gestire il risparmio.

Al riguardo, si fa presente che il patrimonio immobiliare non strumentale, o da reddito, dell'INPS è soggetto a piani triennali di investimento e di disinvestimento, l'ultimo dei quali, deliberato dal consiglio di amministrazione dell'Istituto, è riferito al periodo [2026-2028](#).

Il **comma 3** stabilisce che gli **enti territoriali** possono decidere di conferire o apportare immobili **non destinati a finalità istituzionali** nell'ambito di iniziative collegate agli interventi di cui al capo III. Tali operazioni devono seguire le **procedure e modalità già stabilite dalla normativa vigente**. In particolare:

- l'[articolo 34 del decreto legislativo n. 267 del 2000](#) (Testo unico degli enti locali) che disciplina la gestione del patrimonio degli enti locali, stabilendo criteri per la valorizzazione, la vendita o il conferimento di beni immobili;
- l'[articolo 3 del decreto-legge n. 351 del 2001](#), commi 18 e 19, che reca ulteriori disposizioni sulla valorizzazione e sull'impiego di immobili pubblici in iniziative economiche o infrastrutturali;
- l'[articolo 58 del decreto-legge n. 112 del 2008](#) che contiene norme specifiche per i conferimenti e per la gestione dei beni immobili pubblici, anche in ottica di razionalizzazione e valorizzazione economica;
- l'[articolo 33 del decreto-legge n. 98 del 2011](#), commi 4 e 5, che introduce ulteriori regole sulle modalità di conferimento e sulle

procedure di alienazione di beni immobili pubblici, garantendo trasparenza e rispetto delle norme di legge.

Il **comma 4** (come chiarito dalla relazione illustrativa) **integra il contenuto** del decreto attuativo previsto dall'art. 14, comma 3, del decreto-legge n. 98 del 2011 in materia di investimenti delle risorse finanziarie degli **enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie privatizzati**, prevedendo che il citato decreto attuativo rechi disposizioni per la **promozione degli investimenti e la semplificazione del quadro regolatorio** connesso, quanto alla partecipazione degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato - di cui al decreto legislativo n. 509 del 1994 e al decreto legislativo n. 103 del 2006 - **in interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, anche mediante apporto di beni immobili, nel rispetto della normativa vigente in materia di investimenti immobiliari degli enti di previdenza e assistenza sociale.

## **Articolo 12** *(Entrata in vigore)*

L'**articolo 12** dispone che il decreto-legge in esame entri in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Il decreto-legge è dunque vigente dall'**8 maggio 2026**.

Ai sensi dell'articolo 1 del disegno di legge di conversione del presente decreto, la legge di conversione (insieme con le eventuali modifiche apportate al decreto in sede di conversione) entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

