

**Decreto Ministeriale n.2523 del 27 dicembre 2001**

**“20.000 abitazioni in affitto”**

Prot. n. 2523

- VISTO** l'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.112, sul conferimento delle funzioni e dei compiti amministrativi dello Stato alle regioni e agli enti locali in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n.59 e successive modifiche e integrazioni, che individua tra le funzioni e i compiti mantenuti allo Stato quelli relativi "al concorso, unitamente alle regioni ed agli altri enti locali interessati, all'elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse a livello nazionale";
- VISTO** la legge 9 dicembre 1998, n.431 di riforma delle locazioni degli immobili adibiti ad uso abitativo;
- VISTO** il comma 33, dell'articolo 145, della legge 23 dicembre 2000, n.388 che autorizza, tra l'altro, un limite d'impegno quindicennale di 80 miliardi per l'anno 2002 per l'attuazione delle iniziative relative a studi, ricerche e sperimentazioni in materia di edilizia residenziale e all'anagrafe degli assegnatari di abitazioni, di cui all'articolo 2, comma 63, lettera b), della legge 23 dicembre 1996, n.662;
- VISTO** il comma 1, dell'articolo 3, della legge 8 febbraio 2001, n.21 che, al fine di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, prevede che il Ministro dei lavori pubblici promuova un programma sperimentale di edilizia residenziale da realizzare con risorse attivate da comuni, IACP comunque denominati, imprese e cooperative di abitazione e con il concorso finanziario dello Stato, finalizzato, tra l'altro, ad incrementare l'offerta degli alloggi da destinare permanentemente alla locazione a canone convenzionato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431;
- VISTO** il comma 2 dello stesso articolo 3 che autorizza limiti di impegno quindicennali di lire 70 miliardi a decorrere dall'anno 2000 e di lire 11 miliardi a decorrere dall'anno 2001, quale concorso dello Stato alla realizzazione del programma di cui al comma 1;
- VISTO** il comma 3 del suddetto articolo 3, che dispone che all'onere derivante dall'attuazione dello stesso articolo, pari a lire 70 miliardi per l'anno 2000 e a lire 81 miliardi a decorrere dall'anno 2001, si provvede, per gli anni 2000, 2001 e 2002, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2000-2002, nell'ambito dell'unità previsionale di base di conto capitale "Fondo speciale" dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica per l'anno 2000, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici;
- VISTO** il comma 4 dell'articolo 3, della legge 8 febbraio 2001, n.21 che dispone che con decreto del Ministro dei lavori pubblici vengano definite, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, le modalità di applicazione ed erogazione dei finanziamenti;
- VISTO** il decreto legislativo 30 luglio 1999, n.300, e successive modificazioni, che detta norme per la razionalizzazione, il riordino, la soppressione e la fusione di ministeri;
- VISTO** il decreto legislativo 28 agosto 1997, n.281 che definisce ed amplia le attribuzioni della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano;
- VISTO** l'intesa raggiunta in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, nella seduta del 22 novembre 2001

DECRETA

## **Art. 1**

### Finalità

1. Il programma sperimentale di edilizia residenziale, denominato "20.000 abitazioni in affitto", è finalizzato ad avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, incrementando l'offerta degli alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato, in modo da rispondere alle esigenze di categorie sociali che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili.

2. Le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alle finalità del presente decreto nell'ambito delle competenze ad esse spettanti ai sensi dello Statuto speciale e delle relative norme di attuazione e secondo quanto disposto dai rispettivi ordinamenti. A tal fine si applica quanto disposto dall'articolo 5 della legge 30 novembre 1989, n.386.

## **Art.2**

### Disponibilità finanziarie

1. Parte delle disponibilità finanziarie derivanti dai limiti di impegno quindicennali previsti all'articolo 3, comma 2, della legge 8 febbraio 2001, n. 21, per un importo di lire cinquanta miliardi, e all'articolo 145, comma 33, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, per un importo di lire quaranta miliardi - da aggiornare secondo le modalità fissate nella convenzione con l'istituto finanziatore - sono destinate all'attuazione di un programma sperimentale di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per periodi stabiliti dalle regioni e comunque non inferiore a otto anni. In ogni caso, non meno del cinquantacinque per cento delle risorse è finalizzato alla locazione permanente e non più del quindici per cento alla locazione per un periodo non inferiore a otto anni.

2. I fondi di cui al comma precedente sono finalizzati: alla costruzione e al recupero di alloggi non oggetto di altri finanziamenti agevolati; all'acquisto ed eventuale recupero di interi edifici residenziali non sottoposti ai regimi previsti dalle leggi 24 dicembre 1993, n. 560 e 23 dicembre 1996, n. 662, e dal decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, con esclusione degli alloggi compresi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

3. I comuni possono prevedere delle agevolazioni a favore degli interventi oggetto del programma, anche ai fini della determinazione dell'ICI e delle modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione così come indicato dall'articolo 7, comma 3, della legge 30 aprile 1999, n. 136.

4. La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente decreto, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. La cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

## **Art. 3**

### Ripartizione delle risorse e dimensionamento del contributo dello Stato

1. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti sono ripartite le risorse disponibili per ciascuna regione e per le province autonome di Trento e Bolzano sulla base della media dei parametri di ripartizione dell'edilizia sovvenzionata ed agevolata fissati per ciascuna regione dalle tabelle A e C della delibera Cipe 22 dicembre 1998. Qualora una o più regioni abbiano manifestato necessità finanziarie inferiori a quelle attribuibili sulla base dei richiamati parametri, le risorse eccedenti vengono assegnate con successivo decreto utilizzando i medesimi criteri di ripartizione.

2. Le regioni, nel Piano operativo di cui al successivo articolo 5, stabiliscono l'entità massima dei contributi per ciascun tipo di locazione e per tipologia di intervento fermo restando che comunque tale contributo non può superare il cinquanta per cento del costo dell'alloggio.

## **Art. 4**

### Soggetti proponenti

1. Possono presentare proposte di intervento i comuni, gli IACP, comunque denominati, le imprese di costruzione e le cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi, nonché le persone giuridiche da questi costituite. In ogni caso, fermo restando la possibilità da parte delle regioni di introdurre ulteriori criteri preferenziali, i proponenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti: per le imprese di costruzione e loro consorzi, avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942, n.267 e successive modifiche e integrazioni; per le cooperative di abitazione e loro consorzi, essere iscritte, alla data di pubblicazione del presente decreto, all'albo nazionale di cui all'art.13 della legge 31 gennaio 1992, n.59, nonché avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e non trovarsi in fase di commissariamento o analoga situazione; per i consorzi o le persone giuridiche, costituiti tra i soggetti indicati nel presente comma, i suddetti requisiti devono essere posseduti dai singoli soci.

#### **Art. 5**

##### **Contenuti e finalità del Piano operativo regionale**

1. Le regioni devono predisporre i Piani operativi nel rispetto dei seguenti criteri e modalità:

" gli interventi sono localizzati prioritariamente nei comuni capoluogo di provincia ovvero in quelli in cui vi siano condizioni di manifesta offerta occupazionale e in quelli caratterizzati da una significativa presenza di provvedimenti esecutivi di rilascio;

" il limite di reddito degli assegnatari non può essere superiore a quello della fascia di reddito più elevata prevista dalla delibera Cipe 30 luglio 1991 per l'accesso ai contributi di edilizia agevolata, incrementato fino ad un massimo del cinquanta per cento. In ogni caso gli interventi devono essere destinati prioritariamente a categorie sociali deboli e nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto;

" il canone di locazione è fissato in misura non superiore a quello "concertato" di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;

" la superficie massima degli alloggi di nuova costruzione è quella prevista dall'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n.457.

#### **Art. 6**

##### **Piani operativi regionali**

1. I Piani operativi, predisposti secondo modalità definite dalle singole regioni, anche mediante forme concertate con gli enti locali, devono contenere:

- " l'elenco degli interventi finanziati, con l'indicazione del soggetto attuatore, del numero degli alloggi, del comune ove si realizza l'intervento, dell'area edificabile o dell'immobile da recuperare o acquistare;
- " il contributo assegnato e le relative modalità di erogazione;
- " l'attestazione della conformità di ciascun intervento alla normativa urbanistica al fine di assicurarne una rapida cantierabilità;
- " le procedure e i termini per la predisposizione dei progetti, la loro approvazione, l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
- " i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi assumendo, quale utenza da favorire con carattere di priorità, le categorie sociali deboli e i nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- " l'eventuale partecipazione al piano regionale degli enti locali secondo le forme di cui all'articolo 2, comma 3;
- " i criteri per promuovere la qualità degli interventi in relazione a requisiti di durabilità e manutenibilità, nonché l'inserimento di elementi di bio-architettura.

2. Le regioni presentano alla Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche abitative i Piani operativi regionali entro dodici mesi dalla pubblicazione del presente decreto.

3. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da emanarsi nei successivi sessanta giorni, sono ammessi ai finanziamenti di cui all'articolo 2, i Piani operativi regionali coerenti con i principi e i criteri

del presente decreto e, con successivo provvedimento, si procede al trasferimento alle regioni delle relative risorse.

4. Qualora i Piani operativi regionali non prevedano l'utilizzo di tutte le risorse attribuibili sulla base dei parametri di cui all'articolo 3, comma 1, le risorse eccedenti vengono assegnate con successivo decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, utilizzando i medesimi criteri di ripartizione.

#### **Art. 7**

##### Attuazione degli interventi

1. Le regioni espletano tutte le procedure amministrative secondo i tempi e le modalità previsti in sede di Piano operativo per garantire la realizzazione degli interventi.

2. In ogni caso, il termine per l'inizio lavori per ciascun intervento ricadente nel Piano operativo regionale non potrà comunque essere superiore a tredici mesi dalla pubblicazione del decreto di cui all'articolo 6, comma 3.

3. Per gli interventi per i quali i lavori non siano avviati entro i termini di cui al comma 2, il finanziamento è automaticamente revocato e le regioni provvedono alla successiva riassegnazione per l'attuazione degli interventi utilmente collocati nell'elenco.

#### **Art. 8**

##### Poteri sostitutivi

1. Qualora le regioni non rispettino il termine di cui all'articolo 6, comma 2, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti individua, con apposito decreto, le procedure per l'attribuzione dei fondi che vengono resi disponibili mediante bando nazionale, articolato a livello regionale con riferimento alle regioni inadempienti.

#### **Art.9**

##### Monitoraggio

1. La Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche abitative effettua il monitoraggio dell'andamento della realizzazione dei Piani operativi regionali. A tal fine, le regioni forniscono i dati relativi secondo modalità concordate, avvalendosi dell'Osservatorio della condizione abitativa.

#### **Art. 10**

1. Il presente decreto è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Roma, 27 dicembre 2001

IL MINISTRO

Pietro Lunardi