

## EMENDAMENTO

*Dopo l'articolo 8, inserire il seguente:*

*“Articolo 8-bis*

*(Patrimonio destinato all'abitare sociale)*

1. Al fine di concorrere, in coerenza con le finalità del presente decreto, alla riduzione del disagio abitativo e all'incremento dell'offerta di edilizia sociale e convenzionata, anche attraverso la riqualificazione del patrimonio abitativo, con priorità per i comuni ad alta tensione abitativa, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è autorizzato a trasferire, mediante apporto di capitali, a Cassa depositi e prestiti S.p.A., in qualità di Istituto nazionale di promozione di cui all'articolo 1, comma 826, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è altresì autorizzato a trasferire a Cassa depositi e prestiti S.p.A. le eventuali ulteriori risorse ad esso assegnate, a valere sulle risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), per le medesime finalità di cui al primo periodo del presente comma, secondo le modalità previste dall'articolo 6, comma 2, del decreto - legge 24 febbraio 2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 aprile 2023, n. 41.

2. Per le finalità e nei limiti delle risorse di cui al comma 1, Cassa depositi e prestiti S.p.A. è autorizzata a costituire, previa deliberazione del proprio Consiglio di amministrazione e informativa all'assemblea dei soci, un patrimonio destinato ai sensi dell'articolo 2447-bis, comma 1, lettera a), del codice civile, denominato “Patrimonio Casa” (di seguito, “patrimonio”). Al patrimonio si applicano le disposizioni del Libro Quinto, Titolo V, Capo V, Sezione XI, del codice civile.

3. Il patrimonio è finalizzato al sostegno, anche mediante investimenti indiretti, di iniziative aventi finalità di edilizia sociale o convenzionata, anche mediante recupero, rifunzionalizzazione, sostituzione edilizia, riqualificazione energetica e rigenerazione urbana abitativa, funzionali all'incremento dell'offerta di alloggi sociali, coerenti con i criteri di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, o di abitazioni a canone o prezzo calmierato, inferiore a quello di mercato di cui al capo III del presente decreto.

4. Per le finalità di cui al comma 3, il patrimonio opera mediante la sottoscrizione di quote di un comparto dedicato o di classi di quote dedicate dei fondi immobiliari già costituiti alla data di entrata in vigore della presente disposizione da Cassa depositi e prestiti S.p.A o proprie società controllate.

5. Ai fini dell'attuazione del presente articolo, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti stipula apposita convenzione con Cassa depositi e prestiti S.p.A. e con le società di gestione del risparmio immobiliare dalla medesima controllate per disciplinare, in particolare:

a) le modalità di trasferimento delle risorse di cui al comma 1 e la relativa destinazione al patrimonio;

b) la durata del patrimonio e del periodo di investimento;

c) le politiche di investimento e i criteri di selezione degli interventi, tenuto conto dei fabbisogni prioritari rispetto alla localizzazione degli investimenti, alla tipologia dei progetti di edilizia sociale e convenzionata e alla corrispondente offerta abitativa, alle categorie di destinatari;

d) i limiti entro i quali gli investimenti possono includere la realizzazione di opere accessorie o complementari rispetto a quelle di edilizia sociale e convenzionata, purché alle medesime strumentali e strettamente connesse;

e) gli obblighi informativi e di rendicontazione periodica di Cassa depositi e prestiti S.p.A. nei confronti del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e i corrispondenti obblighi di monitoraggio del medesimo Ministero sull'impiego delle risorse, sulla selezione e stato di avanzamento degli interventi, sugli impatti sociali conseguiti;

f) le somme spettanti a Cassa depositi e prestiti S.p.A. per le attività svolte, nel limite massimo del 2 per cento delle risorse di cui al comma 1 relative a ciascun esercizio finanziario.

6. Gli apporti al patrimonio disposti ai sensi del comma 1 sono esclusi da garanzie di rendimento, meccanismi di copertura delle perdite o obblighi di restituzione a carico di Cassa depositi e prestiti S.p.A. I proventi eventualmente spettanti al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti in relazione ai predetti apporti restano acquisiti al patrimonio per essere destinati a ulteriori investimenti coerenti con le finalità di cui al presente articolo, secondo criteri di rotatività. Al termine di durata del patrimonio, definito ai sensi del comma 5, lettera b), le eventuali somme residue spettanti al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sono restituite all'entrata del bilancio dello Stato e versate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, di cui all'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 2003, n. 398.

7. All'attuazione delle disposizioni del presente articolo si provvede nel rispetto della legislazione europea in materia di aiuti di Stato, concorrenza e affidamento dei contratti pubblici, nonché della normativa nazionale applicabile agli organismi di investimento collettivo del risparmio e ai soggetti vigilati.

8. Agli oneri derivanti dal comma 1, pari a complessivi 10 milioni di euro, di cui 5 milioni nell'anno 2026 e 5 milioni nell'anno 2027, si provvede:

a) quanto a 5 milioni di euro nell'anno 2026, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 16-bis, comma 2, del decreto-legge 21 maggio 2025, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 luglio 2025, n. 105;

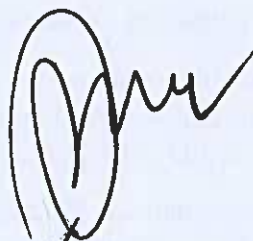
b) quanto a 5 milioni di euro nell'anno 2027, mediante corrispondente riduzione delle proiezioni dello stanziamento del fondo speciale di conto capitale iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma "Fondi di riserva e speciali" della missione "Fondi da ripartire" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2026, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

9. All'articolo 16-bis, del decreto-legge 21 maggio 2025, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 luglio 2025, n. 105, sono apportate le seguenti modificazioni:


a) al comma 2, primo periodo, le parole "per ciascuno degli anni 2026, 2027 e 2028" sono sostituite dalle seguenti: "per ciascuno degli anni 2027, 2028 e 2029";

b) al comma 3, le parole "per ciascuno degli anni 2026, 2027 e 2028" sono sostituite dalle seguenti: "per ciascuno degli anni 2027, 2028 e 2029".

8.017 I RELATORI



M. M. S.



## RELAZIONE TECNICA

La proposta in esame mira a concorrere alla riduzione del disagio abitativo, all'incremento dell'offerta di alloggi sociali e di abitazioni a prezzi accessibili, nonché alla riqualificazione del patrimonio abitativo destinato a finalità sociali, con priorità per i comuni ad alta tensione abitativa.

In particolare, la misura prevede una dotazione iniziale di 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027, e, al contempo, costituisce una cornice normativa per l'utilizzo di ulteriori risorse derivanti dalla revisione del PNRR, ove le competenti istituzioni europee approvino la riallocazione delle risorse già programmate nell'ambito della Riforma 1.3 della Missione 3, Componente 1 relativa all'efficienza ferroviaria, per un ammontare fino a 1,2 miliardi di euro. In assenza di una tempestiva rimodulazione, infatti, tali risorse rischierebbero di non essere utilmente impiegate entro le scadenze del dispositivo per la ripresa e la resilienza. Tali risorse saranno così orientate verso l'incremento dell'offerta di abitazioni sociali e accessibili e la riqualificazione del patrimonio abitativo, in coerenza con le finalità del Piano Casa e con una logica di resilienza sociale e territoriale.

La proposta emendativa si colloca in un contesto nel quale sono in fase avanzata le interlocuzioni con la Commissione europea in ordine alla possibile rimodulazione della suddetta misura PNRR e alla riallocazione di quota delle relative risorse. La scadenza finale del dispositivo per la ripresa e la resilienza, fissata al 31 agosto 2026, rende tuttavia necessario e urgente predisporre tempestivamente una cornice normativa interna idonea a consentire, una volta assentita dalle competenti istituzioni europee, la rapida destinazione delle risorse non utilmente impiegabili sulla misura originaria verso interventi immediatamente finanziabili nel settore dell'abitare sociale.

Al riguardo, si precisa che la proposta è pienamente conforme alle previsioni della Comunicazione della Commissione europea COM(2025) 310 del 4 giugno 2025, che ammette espressamente il sostegno del RRF a *capital injections* in favore delle *National Promotional Banks and Institutions* o delle loro controllate, anche per attività allineate agli obiettivi del RRF e alle priorità dell'Unione, tra cui l'*affordable housing*. Il ricorso a Cassa depositi e prestiti S.p.A. è pertanto coerente con il suo ruolo di Istituto nazionale di promozione, idoneo a sostenere politiche pubbliche di investimento mediante strumenti finanziari capaci di mobilitare risorse pubbliche e private, assicurare professionalità gestionale, separazione contabile, tracciabilità e rendicontazione. La costituzione di un patrimonio destinato presso CDP consente di preservare il vincolo di destinazione delle risorse, di evitare una gestione meramente amministrativa della spesa e di canalizzare gli apporti verso il Fondo nazionale dell'Abitare, strumento già operativo nel settore dell'edilizia residenziale sociale e quindi coerente con l'esigenza di rapidità attuativa richiesta dalle scadenze PNRR.

In tale contesto, la scelta del patrimonio destinato ai sensi dell'articolo 2447-bis, comma 1, lettera a), del codice civile consente di assicurare separazione contabile e funzionale delle risorse, vincolo di destinazione, tracciabilità degli apporti e dei relativi impieghi, nonché una chiara imputazione dei risultati dell'operazione. Tale struttura permette inoltre di distinguere il rischio economico proprio degli investimenti dagli ordinari flussi di bilancio del Ministero, escludendo garanzie di rendimento, meccanismi di copertura delle perdite o obblighi di restituzione a carico di CdP S.p.A.

Tanto premesso, il **comma 1** autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti a trasferire, mediante apporto di capitali, a Cassa depositi e prestiti S.p.A. 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027. Il medesimo comma prevede che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è altresì autorizzato a trasferire a CdP S.p.A. le eventuali ulteriori risorse ad esso assegnate, a valere

sulle risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), secondo le modalità previste dall'articolo 6, comma 2, del decreto-legge n. 13 del 2023.

Il **comma 2** autorizza Cassa depositi e prestiti S.p.A. a costituire, previa deliberazione del proprio Consiglio di amministrazione e informativa all'assemblea dei soci, un patrimonio destinato denominato "Patrimonio Casa". Al patrimonio si applicano le disposizioni del Libro Quinto, Titolo V, Capo V, Sezione XI, del codice civile, dedicato, appunto, ai "patrimoni destinati ad uno specifico affare". La previsione assicura che la costituzione del patrimonio avvenga nel rispetto dell'assetto societario di CDP e delle competenze dei relativi organi, preservando il vincolo pubblicistico di destinazione delle risorse senza alterare la natura dello strumento civilistico utilizzato.

Il **comma 3** individua le finalità del patrimonio, che è destinato al sostegno, anche mediante investimenti indiretti, di iniziative di edilizia sociale o convenzionata. Sono ricomprese le operazioni di recupero, rifunzionalizzazione, sostituzione edilizia, riqualificazione energetica e rigenerazione urbana abitativa, purché funzionali all'incremento dell'offerta di alloggi sociali, coerenti con i criteri del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, ovvero di abitazioni a canone o prezzo calmierato, inferiore a quello di mercato di cui al capo III. La disposizione valorizza quindi sia la produzione di nuova offerta abitativa sociale, sia il riuso e la riqualificazione del patrimonio esistente.

Il **comma 4** disciplina le modalità operative del patrimonio, prevedendo che esso operi mediante la sottoscrizione di quote di un comparto dedicato o di classi di quote dedicate dei fondi immobiliari costituiti da Cassa depositi e prestiti S.p.A. o da proprie società controllate. Ciò consente di valorizzare gli strumenti già costituiti come il Fondo Nazionale per l'abitare gestito da CDP RA s.g.r. dedicato all'abitare sociale, favorendo tempi di attuazione compatibili con l'urgenza della misura.

Il **comma 5** demanda a una convenzione tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Cassa depositi e prestiti S.p.A. e le società di gestione del risparmio immobiliare dalla medesima controllate la disciplina delle modalità attuative. La convenzione dovrà regolare, in particolare, le modalità di trasferimento delle risorse e la relativa destinazione al patrimonio; la durata del patrimonio e del periodo di investimento; le politiche di investimento e i criteri di selezione degli interventi, tenendo conto dei fabbisogni prioritari rispetto alla localizzazione degli investimenti, alla tipologia dei progetti di edilizia sociale e convenzionata, alla corrispondente offerta abitativa e alle categorie di destinatari. La medesima convenzione dovrà inoltre individuare i limiti entro i quali gli investimenti possono includere opere accessorie o complementari rispetto a quelle di edilizia sociale e convenzionata, purché strumentali e strettamente connesse; gli obblighi informativi e di rendicontazione periodica di Cassa depositi e prestiti S.p.A. nei confronti del Ministero; i corrispondenti obblighi di monitoraggio del Ministero sull'impiego delle risorse, sulla selezione e sullo stato di avanzamento degli interventi, nonché sugli impatti sociali conseguiti; le somme spettanti a CdP S.p.A. per le attività svolte, nel limite massimo del 2% delle risorse alla stessa trasferite relative a ciascun esercizio finanziario.

Il **comma 6** disciplina il regime economico degli apporti al patrimonio. In particolare, stabilisce che gli apporti disposti ai sensi del comma 1 non siano assistiti da garanzie di rendimento, da meccanismi di copertura delle perdite o da obblighi di restituzione a carico di Cassa depositi e prestiti S.p.A. La previsione è coerente con la natura di apporto di capitali e con l'esigenza di evitare che l'operazione si traduca in un rapporto di finanziamento assistito da garanzie pubbliche implicite. I proventi eventualmente spettanti al Ministero in relazione agli apporti restano acquisiti al patrimonio e sono destinati a ulteriori investimenti coerenti con le finalità della norma, secondo criteri di rotatività. Al termine di durata del patrimonio, le eventuali somme residue spettanti al Ministero sono restituite all'entrata del bilancio dello Stato e versate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

Il **comma 7** reca una clausola di salvaguardia, stabilendo che l'attuazione della misura avvenga nel rispetto della legislazione europea in materia di aiuti di Stato, concorrenza e affidamento dei contratti pubblici, nonché della normativa nazionale applicabile agli organismi di investimento collettivo del risparmio e ai soggetti vigilati. Tale clausola assume rilievo sia per la fase di strutturazione dell'operazione, sia per la successiva selezione degli investimenti e dei soggetti attuatori, i quali dovranno essere individuati secondo criteri trasparenti, oggettivi e non discriminatori.

Il **comma 8**, infine, reca copertura finanziaria riferita alla dotazione iniziale della misura, pari a 5 milioni per l'anno 2026 e a 5 milioni per l'anno 2027, prevedendo che agli oneri di cui al comma 1 si provveda:

- quanto a 5 milioni di euro nell'anno 2026, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 16-bis, comma 2, del decreto-legge 21 maggio 2025, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 luglio 2025, n. 105;
- quanto a 5 milioni di euro nell'anno 2027, mediante corrispondente riduzione del fondo speciale di conto capitale 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, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che presenta le necessarie disponibilità.

Al riguardo si ricorda che il citato articolo 16-bis del decreto-legge n. 73 del 2025 ha previsto uno stanziamento di 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026, 2027 e 2028 al fine di procedere all'attuazione coordinata dei programmi e dei progetti di riqualificazione e mitigazione urbanistica connessi alla realizzazione del lotto 1a Battipaglia-Romagnano della linea ferroviaria ad alta velocità Salerno-Reggio Calabria. Tale disposizione stabilisce che gli interventi da finanziare con tali risorse sono individuati mediante la stipula di un protocollo di intesa da sottoscrivere da parte del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, la società Rete ferroviaria italiana - RFI S.p.A., la regione Campania e i comuni interessati.

Con riferimento all'utilizzo delle risorse di cui all'annualità 2026 per la copertura degli oneri di cui al comma 1 dell'articolo in esame, si rappresenta che tali risorse non risultano utilizzate a causa di ritardi nella sottoscrizione del sopra richiamato protocollo di intesa. Tale circostanza è riconducibile, da un lato, alla necessità di completare il procedimento di definizione del protocollo di intesa, previsto quale atto presupposto indispensabile per l'individuazione degli interventi finanziabili, dall'altro alla complessità del coordinamento tra i diversi soggetti istituzionali coinvolti, che ha determinato un prolungamento dei tempi istruttori rispetto alle previsioni iniziali.

In assenza della sottoscrizione del protocollo non è stato possibile procedere all'individuazione puntuale degli interventi e, conseguentemente, non è stato possibile impegnare né erogare le risorse nell'esercizio 2026.

Tanto premesso, si rappresenta che l'utilizzo delle risorse per l'annualità 2026 non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica e comporta esclusivamente uno slittamento temporale dell'utilizzo delle risorse già stanziato a legislazione vigente.

Alla luce della riduzione dell'autorizzazione di spesa operata dal comma 8 per l'annualità 2026 per i programmi e i progetti di riqualificazione e mitigazione urbanistica connessi alla realizzazione del lotto 1a Battipaglia-Romagnano della linea ferroviaria ad alta velocità Salerno-Reggio Calabria di cui all'articolo 16-bis del decreto-legge n. 73 del 2025, il **comma 9** è finalizzato a garantire la copertura

finanziaria degli interventi previsti dal medesimo articolo 16-bis del decreto-legge n. 73 del 2025, attraverso una rimodulazione temporale delle autorizzazioni di spesa.

In particolare, la disposizione di cui al **comma 9**:

- trasla l'orizzonte temporale degli stanziamenti originariamente previsti per gli anni 2026, 2027 e 2028 agli anni 2027, 2028 e 2029;
- lascia invariato l'importo complessivo delle risorse autorizzate, mantenendo fermo il limite di 5 milioni di euro annui, **prevedendo apposita copertura finanziaria per l'annualità 2029 mediante corrispondente riduzione del fondo speciale di conto capitale 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, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.**

Sinteticamente, il **comma 8** utilizza, ai fini della copertura per l'anno 2026, le risorse relative all'anno 2026 dell'articolo 16-bis del decreto-legge n. 73 del 2025, non impegnate per ritardi nella sottoscrizione del protocollo di intesa necessario all'individuazione degli interventi.

Il **comma 9** assicura la continuità degli interventi di riqualificazione e mitigazione urbanistica connessi alla realizzazione del lotto 1a Battipaglia-Romagnano della linea ferroviaria ad alta velocità Salerno-Reggio Calabria mediante la rimodulazione degli stanziamenti dal triennio 2026-2028 al triennio 2027-2029, lasciando invariato l'ammontare complessivo delle risorse e garantendo apposita copertura finanziaria per l'annualità 2029, mediante corrispondente riduzione delle proiezioni dello stanziamento del fondo speciale di conto capitale 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, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.