

Manifestazione di interesse di cui al d.d.s. n.9601 del 6 agosto 2020 - *Approvazione della manifestazione di interesse per interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato, ai sensi della d.g.r. 14 luglio 2020 n. xi/3363*

Domande poste frequentemente (F.A.Q.)

È possibile partecipare alla manifestazione di interesse anche solo per un alloggio?

Non è possibile partecipare per un solo alloggio, visto che l'unità minima di intervento può essere costituita esclusivamente dall'intero edificio, da una porzione definita di edificio (intero piano, intero corpo scala, ...) oppure da alloggi sparsi nell'ambito dello stesso comune, purché gestiti con progetto unitario costituito da un numero minimo di 10 ed un numero massimo di 40 alloggi.

Il finanziamento prevede, qualora le spese di ristrutturazione fossero esigue, anche gli eventuali costi per l'acquisto?

Le spese per l'acquisto degli immobili non rientrano tra quelle ammissibili a finanziamento.

Un comune può partecipare alla manifestazione di interesse in oggetto?

La partecipazione da parte dei comuni, così come delle A.l.e.r., alla manifestazione di interesse in oggetto è esclusa.

Il contributo viene erogato a fronte della rendicontazione delle spese?

Il contributo è a fondo perduto e viene erogato a fronte di rendicontazione delle spese ammissibili, indicate nel bando (spese per opere edilizie, oneri per la sicurezza, iva se non recuperabile; inoltre, sono finanziabili, nella misura massima del 5% delle spese per opere edilizie, le voci di spesa inserite nel quadro economico tra gli oneri complementari. Queste ultime sono soggette a rendicontazione e saranno rideterminate in funzione delle spese ammissibili effettivamente validate.

Se si beneficia del rimborso manutenzione straordinaria o bonus facciata si ha diritto al finanziamento di cui alla manifestazione di interesse in oggetto?

Non sono ammessi a contributo alloggi che abbiano beneficiato di altre agevolazioni per la stessa tipologia di lavori; se il contributo a valere sul bando è richiesto per opere edilizie che nulla hanno a che fare con i bonus fiscali o con altre agevolazioni, le diverse tipologie possono coesistere.

Come avviene l'assegnazione in locazione degli alloggi che hanno beneficiato della manifestazione di interesse in oggetto?

L'assegnazione degli alloggi dovrà essere a cura del soggetto che attua l'intervento, nel rispetto dei criteri stabiliti nell'apposita Convenzione, il cui schema è allegato alla manifestazione di interesse ed alla d.g.r. 14 luglio 2020, n. XI/3363.

I contratti di locazione conformi agli accordi locali di cui alla l. 431/98 sono una tipologia di contratto utilizzabile per l'assegnazione degli alloggi che hanno beneficiato della presente manifestazione di interesse?

Si. In particolare, l'assegnazione deve essere coerente con quanto indicato nello schema tipo di convenzione allegato alla d.g.r. 14 luglio 2020, n. XI/3363

L'erogazione del contributo è per spese sostenute a partire da quale data?

Il cofinanziamento regionale è erogabile per spese ammissibili sostenute dopo la pubblicazione sul BURL del bando, che è avvenuta in data 11/08/2020 (BURL n. 33 Serie ordinaria).

I fondi di cui alla manifestazione di interesse in oggetto sono destinati a progetti ubicati in qualsiasi comune della Regione Lombardia?

Le risorse della manifestazione di interesse in oggetto sono riservate a "soggetti giuridici" (escluso ALER e Comuni) che proporranno interventi localizzati esclusivamente in uno dei 133 comuni lombardi appartenenti alle prime cinque classi di intensità di fabbisogno abitativo (acuto di Milano, da capoluogo, critico, elevato, in aumento), elencati nella d.c.r. 30 luglio 2014 - n. X/456 "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica (PRERP) 2014 – 2016" (vedi allegata d.c.r. 30 luglio 2014 - n. X/456 - PRERP 2014-2016)

Con riferimento all'allegato A4 "Scheda proposta di progetto" alla manifestazione di interesse, nel rispettare la lunghezza massima di pagine, quale font, dimensione ed interlinea devono essere utilizzati?

Per la compilazione di alcune parti dell'allegato è stato indicato un limite di pagine con la finalità di ricevere descrizioni contenenti tutti gli elementi ma sintetiche ed è per questo motivo che è stato indicato soltanto il numero di pagine massimo e non anche il font, le dimensioni e l'interlinea da utilizzare.

Tra la documentazione definitiva da consegnare entro 90 gg dall'ammissione al finanziamento (progetto definitivo, piano economico finanziario, ecc.) e gli allegati da presentare durante la manifestazione d'interesse (A4 e successivi) ci possono essere delle modifiche? Se sì, in quali termini?

La documentazione definitiva da presentare non dovrà contenere modifiche sostanziali rispetto a quanto già esposto in sede di presentazione della domanda di partecipazione.

Le spese di progettazione sono ammissibili al 100%?

Per le spese di progettazione, insieme ad altre voci di spesa del quadro economico riferite agli oneri complementari (spese tecniche, allacciamenti, etc.) è riconosciuto un importo complessivamente pari al 5% del costo netto dei lavori. Tale importo, soggetto a rendicontazione, sarà rideterminato in funzione delle spese ammissibili effettivamente validate.

Il comune con cui collaboriamo ha a disposizione un immobile coerente con il bando che metterebbe a nostra disposizione ma non ci sono oggi i tempi tecnici per una assegnazione ufficiale prima del termine della manifestazione. Possiamo indicare che l'immobile verrà concesso successivamente?

Nel compilare il modulo di adesione alla manifestazione di interesse, il richiedente dovrà dichiarare che gli immobili sono nella piena disponibilità per l'intera durata del servizio abitativo oggetto della proposta di finanziamento. Tale condizione dovrà essere già verificata alla data di sottoscrizione del suddetto modulo.

Con riferimento al modulo A1, relativo all'incarico di sottoscrizione digitale, lo stesso deve essere compilato e caricato nella piattaforma bandi on line solo nel caso in cui la domanda venga presentata per procura ovvero per mezzo di un intermediario terzo e non direttamente dal soggetto richiedente oppure deve essere compilata in ogni caso?

Il modulo A1, relativo all'incarico di sottoscrizione digitale, deve essere compilato e caricato nella piattaforma "Bandi on Line" in tutti i casi in cui la domanda non venga presentata dal legale rappresentante del soggetto avente la disponibilità/proprietà degli immobili.

Sono proprietario di un immobile di 95 mq che ho intenzione di mettere in affitto. Avrebbe bisogno di alcuni interventi di ristrutturazione. È possibile partecipare alla manifestazione di interesse in oggetto?

Possono accedere all'agevolazione regionale soggetti privati (esclusivamente persone giuridiche) e soggetti pubblici (ad eccezione di Comuni e A.I.e.r.). Inoltre, come indicato nel paragrafo b) Progetti finanziabili della manifestazione di interesse, l'unità minima di intervento può essere costituita esclusivamente dall'intero edificio, da una porzione definita di edificio (intero piano, intero corpo scala, o da alloggi sparsi nell'ambito dello stesso comune, purché gestiti con progetto unitario costituito da un numero minimo di 10 ed un numero massimo di 40 alloggi. Non sono pertanto ammissibili progetti presentati da persone fisiche e che riguardino un unico alloggio.

Che documentazione occorre per partecipare alla manifestazione di interesse?

La domanda deve essere corredata dei seguenti documenti allegati:

- *Incarico per la sottoscrizione digitale e presentazione telematica della domanda a valere sulla manifestazione di interesse*
- *Documentazione attestante la legale rappresentanza ed i poteri di firma;*
- *Modulo di adesione;*
- *Lettera di adesione del Comune in cui è localizzato l'intervento proposto;*
- *Proposta di progetto e relativi allegati:*
 - *Elaborati grafici;*
 - *Cronoprogramma;*
 - *Quadro tecnico economico;*
 - *Scheda di calcolo della richiesta di finanziamento;*

- *Progetto di gestione sociale, se prevista.*

Un comune è proprietario di 3 alloggi gestiti direttamente ed inseriti in un maggior fabbricato. Tali alloggi necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria. Per tale intervento è possibile partecipare alla manifestazione di interesse? il contributo corrisponde al 100% delle spese ammissibili, comprese le spese tecniche ed IVA?

Potranno presentare domanda i soggetti privati (persone giuridiche) e soggetti pubblici (ad eccezione di Comuni e A.l.e.r.) proprietari o che abbiano la piena disponibilità di immobili da recuperare e da destinare a servizi abitativi sociali che presentino progetti di intervento localizzati in uno dei 133 comuni lombardi appartenenti alle prime cinque classi di intensità di fabbisogno abitativo ai sensi del Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016, approvato con d.c.r. 30 luglio 2014, n. 456. La partecipazione del comune è quindi esplicitamente esclusa.

Inoltre, come indicato nel paragrafo b) Progetti finanziabili, l'unità minima di intervento può essere costituita esclusivamente dall'intero edificio, da una porzione definita di edificio (intero piano, intero corpo scala, o da alloggi sparsi nell'ambito dello stesso comune, purché gestiti con progetto unitario costituito da un numero minimo di 10 ed un numero massimo di 40 alloggi. L'intervento proposto sarebbe ammissibile solo nel caso in cui i tre alloggi costituissero una porzione definita come ad esempio l'intero piano o l'intero corpo scala.

Il contributo è a fondo perduto e viene erogato nella misura del 100% delle spese ammissibili entro il limite massimo di costo convenzionale di recupero stabilito dal testo della manifestazione di interesse, a fronte di rendicontazione delle spese ammissibili, indicate nel bando (spese per opere edilizie, oneri per la sicurezza, iva se non recuperabile; inoltre, sono finanziabili, nella misura massima del 5% delle spese per opere edilizie, le voci di spesa inserite nel quadro economico tra gli oneri complementari. Queste ultime sono soggette a rendicontazione e saranno rideterminate in funzione delle spese ammissibili effettivamente validate.

Da quale momento il soggetto partecipante alla manifestazione d'interessi potrà procedere all'assegnazione degli alloggi ristrutturati?

Gli alloggi potranno essere assegnati ad ultimazione dei lavori, fatta salva l'avvenuta sottoscrizione della convenzione di cui all'allegato b alla d.g.r. 14 luglio 2020.

Come verrà erogato il contributo?

L'erogazione del contributo è regolamentata dall'art. 10 dello schema tipo di convenzione (Allegato b alla D.g.r. 14 luglio 2020 - n. XI/3363).

In estrema sintesi, l'erogazione del contributo avverrà sulla scorta delle spese ammissibili semestralmente rendicontate fino al raggiungimento dell'80% del finanziamento concesso; la rata di saldo sarà erogata entro sessanta giorni dal ricevimento della documentazione comprovante l'avvenuta assegnazione ai destinatari del 50% degli alloggi destinati a servizi abitativi sociali oggetto della Convenzione e l'assolvimento da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi previsti dalla convenzione.

Al punto A.3 Soggetti beneficiari della Manifestazione di interesse è indicato “Possono accedere all’agevolazione regionale soggetti privati (persone giuridiche) e soggetti pubblici (ad eccezione di Comuni e A.l.e.r.) che siano proprietari o abbiano la piena disponibilità (per l’intera durata del servizio abitativo oggetto di finanziamento) degli immobili”: Cosa si intende per piena disponibilità?

La piena disponibilità può derivare o dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull’immobile, compatibile con l’intervento/progetto da realizzare oppure può derivare da convenzione/accordo con il proprietario che attribuisca la disponibilità/utilizzo dell’immobile con la facoltà di realizzare e gestire l’intervento/progetto e che abbia durata tale da garantire la durata del servizio abitativo oggetto della manifestazione di interesse.

Nel caso in cui un soggetto privato abbia disponibilità di alloggi in 2 Comuni diversi, può/deve presentare 2 diverse proposte progettuali (rispettando ovviamente per ognuna delle 2 proposte i vincoli previsti dalla manifestazione di interesse, es, numero minimo di alloggi)?

Nel caso in cui un soggetto privato abbia disponibilità di alloggi in 2 o più Comuni diversi, lo stesso dovrà presentare 2 o più proposte progettuali, rispettando, per ognuna delle proposte, i vincoli previsti dalla manifestazione di interesse.

Tra le Spese ammissibili è previsto il completamento di edifici non ultimati. Nel caso in cui un’impresa abbia avviato un intervento di costruzione e, partecipando alla presente manifestazione di interesse riuscisse ad assegnare gli alloggi realizzati, contenendo il canone di locazione entro i limiti previsti, a cittadini aventi i requisiti soggettivi stabiliti dallo schema tipo di convenzione allegato alla stessa manifestazione, potrebbe partecipare?

Il completamento di edifici non ultimati è previsto tra le spese ammissibili alla manifestazione di interesse. Si segnala che potranno essere ammesse le spese sostenute dopo la pubblicazione sul BURL della manifestazione di interesse, che è avvenuta in data 11/08/2020 (BURL n. 33 Serie ordinaria). Si evidenzia infine che un criterio di valutazione delle proposte è relativo alla rapidità di realizzazione degli interventi e di attivazione del servizio abitativo.

Pur riconoscendo l’opportunità e la necessità di prestare adeguate garanzie per il finanziamento pubblico concesso, è possibile ipotizzare strumenti alternativi alla garanzia fideiussoria?

Il testo della manifestazione di interesse e gli art. 10, 17 e 18 dello schema tipo di convenzione allegato alla d.g.r. 14 luglio 2020, n. XI/3363 regolamentano le garanzie necessarie per l’ottenimento del finanziamento. Non sono previste alternative a quanto prescritto dai già menzionati articoli.

Un’impresa ha intenzione di cambiare destinazione d’uso ad uno spazio attualmente destinato ad usi diversi, realizzando 10 alloggi da destinare a SAS. Fatta salva la possibilità di cambiare la destinazione d’uso coerentemente con lo strumento urbanistico di riferimento, questa ipotesi progettuale può essere presentata per la richiesta di finanziamento?

Coerentemente con lo strumento urbanistico di riferimento e nel rispetto di quanto previsto dalla manifestazione di interesse, l’ipotesi progettuale può essere presentata per la richiesta di finanziamento. Tuttavia, si evidenzia che un criterio di valutazione delle proposte è relativo alla rapidità di realizzazione degli interventi e di attivazione del servizio abitativo.

È possibile per un soggetto presentare più proposte anche nell'ambito dello stesso Comune?

Ciascun soggetto può presentare più proposte nell'ambito dello stesso comune, nel rispetto delle seguenti unità minime di intervento:

- *intero edificio;*
- *porzione definita di edificio (intero piano, intero corpo scala, ...)*
- *alloggi sparsi nell'ambito dello stesso comune, purché gestiti con progetto unitario costituito da un numero minimo di 10 ed un numero massimo di 40 alloggi.*

Se il soggetto proponente è un soggetto privato che ha in disponibilità alloggi di proprietà di Comune o ALER (es: fuori ERP) la proposta è ammissibile?

Se il proponente ha la piena disponibilità di alloggi di proprietà di ALER o comune, la proposta può considerarsi ammissibile. A tal proposito si precisa che, nel compilare il modulo di adesione, il proponente dovrà dichiarare, tra l'altro, di non aver ottenuto, per il progetto oggetto di domanda, alcun contributo pubblico (europeo, nazionale, regionale, ecc.).

È possibile per un soggetto presentare più proposte anche nell'ambito dello stesso Comune?

Ciascun soggetto può presentare più proposte nell'ambito dello stesso comune, nel rispetto delle seguenti unità minime di intervento:

- a) *intero edificio;*
- b) *porzione definita di edificio (intero piano, intero corpo scala, ...)*
- c) *alloggi sparsi nell'ambito dello stesso comune, purché gestiti con progetto unitario costituito da un numero minimo di 10 ed un numero massimo di 40 alloggi.*

Quando si parla di “piena disponibilità” degli alloggi su cui presentare la proposta di recupero, è possibile presentare una convenzione/contratto fra proprietario e soggetto proponente subordinato alla effettiva ricezione del finanziamento?

Nel sottoscrivere il modulo di adesione per la partecipazione alla manifestazione di interesse, il proponente dovrà dichiarare, tra l'altro, che gli alloggi/posti alloggio oggetto di intervento sono di proprietà, o comunque nella piena disponibilità per l'intera durata del servizio abitativo oggetto della proposta di finanziamento, non utilizzati, non locati e non concessi in comodato d'uso a terzi alla data di presentazione della presente istanza. L'atto che determina tale condizione deve essere pienamente efficace alla data di presentazione della domanda.

Se il soggetto proponente è un soggetto privato che ha in disponibilità alloggi di proprietà di Comune o ALER (es: fuori ERP) la proposta è ammissibile?

Se il proponente ha la piena disponibilità di alloggi di proprietà di ALER o comune, la proposta può considerarsi ammissibile. Si evidenzia che tali alloggi dovranno essere privi di vincoli che possano impedire la piena applicazione degli obblighi convenzionali.

Nell'art. A.3 dell'allegato A si parla di proprietà degli immobili o di piena disponibilità. È ammissibile un progetto su alloggi di cui il soggetto proponente abbia la piena disponibilità, di proprietà di un altro soggetto privato?

Sono ammissibili anche progetti riguardanti alloggi in piena disponibilità, di proprietà di un altro soggetto privato.

Il proprietario dell'immobile che lo mette a disposizione di un soggetto che ne acquisisce la piena disponibilità può partecipare ai costi non coperti dal finanziamento?

Il proprietario dell'immobile che lo mette a disposizione di un soggetto che acquisisce la piena disponibilità può partecipare ai costi non coperti dal finanziamento;

Nell'allegato A.2 – Domanda - si richiede la quota di finanziamento del richiedente. È ammissibile una richiesta di finanziamento che copra interamente i costi dell'intervento nel rispetto dei limiti previsti dalla manifestazione?

In base al paragrafo B.1 della manifestazione di interesse, il contributo viene definito come "Contributo a fondo perduto", nella misura del 100% delle spese ammissibili rendicontate, entro i limiti di costo per unità di superficie definiti in base alla durata della destinazione d'uso. Si precisa che l'ammontare economico del finanziamento sarà soggetto a verifica di sovracompensazione, in base a quanto normato dallo schema tipo di convenzione, approvato con d.g.r. 14 luglio 2020, n. XI/3363;

L'innalzamento del finanziamento concedibile indicato all'art. B.1 dell'Allegato A è concedibile con la presenza di un gestore sociale che attua i principi richiamati nell'art. 4 della LR 16/16?

In base al paragrafo B.1, l'innalzamento del finanziamento concedibile è possibile con la presenza di elementi di qualità aggiuntiva, innovazione e/o sperimentazione del progetto di gestione sociale. Tali elementi saranno proposti e descritti dal soggetto proponente nel punto 2.10.2 della proposta di progetto e saranno valutati in fase di istruttoria.

Quali adempimenti sono a carico dell'amministrazione comunale nella fase di presentazione delle domande di partecipazione?

Nella fase di presentazione della domanda, il comune, qualora condivida le finalità della proposta, dovrà sottoscrivere la lettera di adesione al progetto, che sarà allegata alla domanda di partecipazione.

Successivamente, relativamente ai progetti selezionati, sarà richiesta la documentazione di approfondimento progettuale della proposta e la sottoscrizione da parte di Regione Lombardia, comune e soggetto attuatore della convenzione sulla base dello schema tipo allegato alla manifestazione di interesse e approvato con d.g.r. n. 3363 del 14 luglio 2020.

Nel caso in cui una società terza compili l'allegato A1, nella sezione bandi online il login può essere fatto a nome di questa società di consulenza delegata a caricare la domanda? La stessa può ricevere anche altre deleghe da altri soggetti che vogliono partecipare alla manifestazione d'interessi?

Nella sezione bandi online il login deve essere fatto con le credenziali fornite al soggetto proponente. Successivamente, con l'apposita delega di cui all'allegato A1, una società terza può essere delegata a caricare la domanda. Tale società potrà ricevere anche altre deleghe da altri soggetti che vogliono partecipare alla manifestazione d'interessi.

Il soggetto proponente può ricevere in concessione più immobili da soggetti differenti?

Il soggetto proponente può presentare progetti su alloggi di cui possiede la piena disponibilità, anche di proprietà di più soggetti differenti.

Nel piano economico finanziario, oltre alle spese di ristrutturazione, si deve inserire anche il valore dell'immobile?

Ai fini della compilazione del piano economico finanziario previsto dallo schema di convenzione tipo per la verifica dell'assenza di sovracompensazione, può essere considerato, tra le voci di costo, il valore dell'immobile messo a disposizione per il servizio abitativo sociale, previa presentazione di una perizia asseverata da un tecnico abilitato.

Come si allega la marca da bollo?

A seguito del completo caricamento della documentazione richiesta, il soggetto richiedente dovrà procedere all'assolvimento in modo virtuale della marca da bollo tramite carta di credito sui circuiti autorizzati accedendo all'apposita sezione del Sistema Informativo.

Il modulo di presentazione della domanda di contributo dovrà altresì, per i casi di esenzione dagli obblighi di bollo ai sensi della normativa vigente, prevedere la dichiarazione di essere esente dall'applicazione dell'imposta di bollo in quanto il richiedente è soggetto esente ai sensi del DPR 642/1972 Allegato B, art. 16.

Nel paragrafo B2. Progetti finanziabili del testo del bando è indicato che il corrispettivo per la locazione degli alloggi non potrà superare quello derivante dai valori minimi risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni. A quali valori minimi occorre fare riferimento?

Per la determinazione del canone concordato occorre stabilire in quale zona urbana omogenea individuata dall'accordo locale è localizzato l'alloggio. Stabilita la zona omogenea in cui si trova l'alloggio, è necessario verificare a quale delle eventuali sub-fasce esso appartiene, in base alle caratteristiche dell'alloggio stesso. Individuate correttamente la zona urbana omogenea e l'eventuale sub-fascia, il canone dell'alloggio messo a disposizione con la partecipazione alla manifestazione di interesse in oggetto dovrà essere inferiore al valore minimo indicato dall'accordo locale per tale sub-fascia.