

REGIONE LOMBARDIA
PROGRAMMA REGIONALE A VALERE SUL
FONDO EUROPEO DI SVILUPPO REGIONALE 2021-2027

ASSE 10: Un'Europa più sociale e inclusiva attraverso l'attuazione del pilastro europeo dei diritti sociali – affordable housing

OBIETTIVO SPECIFICO: RSO 4.7. Promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili

AZIONE 4.7.1: Promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili

Bando per la presentazione delle proposte di intervento per incentivare alla messa a disposizione, in locazione, di patrimonio immobiliare pubblico e privato

(Linea 1 della d.g.r. 25 maggio 2026, n. XII/6209)

RISPOSTE AI QUESITI FREQUENTI (F.A.Q.)

versione aggiornata al 16/09/2026

Sommario

INQUADRAMENTO GENERALE	1
AGEVOLAZIONE E CALCOLO DEL CONTRIBUTO	2
INTERVENTI AMMISSIBILI E REQUISITI IMMOBILIARI	4
PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E ISTRUTTORIA.....	11
TEMPI DI ATTUAZIONE, GESTIONE E OBBLIGHI SIEG.....	11
APPALTI E AFFIDAMENTI.....	13
RENDICONTAZIONE DELLE SPESE	14
DNSH, CAM E VERIFICA CLIMATICA	15

INQUADRAMENTO GENERALE

1. Chi può presentare domanda?

Possono presentare domanda soggetti pubblici, con esclusione delle ALER, e soggetti privati costituiti in forma di persona giuridica con sede operativa in Lombardia. Il beneficiario deve essere proprietario esclusivo o titolare di altro diritto reale di godimento sugli immobili oggetto dell'intervento dalla candidatura fino al termine del periodo di gestione.

2. Le cooperative a proprietà indivisa possono partecipare al Bando?

Sì. Possono candidare alloggi da concedere in godimento a destinatari aventi i requisiti per l'accesso ai servizi abitativi sociali, fino al permanere dei requisiti medesimi.

3. Gli Ambiti territoriali dei piani zona (art. 18 della l.r. 12 marzo 2008, n. 3) possono partecipare al Bando?

Il Bando individua quali beneficiari, soggetti pubblici e privati costituiti in forma di persona giuridica. L'eventuale ammissibilità della candidatura è subordinata al possesso, da parte del soggetto giuridico che presenta la domanda e che assume la qualità di beneficiario, di tutti i requisiti previsti dal Bando, inclusa la proprietà o la titolarità di altro diritto reale di godimento sugli immobili oggetto dell'intervento.

Il soggetto giuridico che presenta la domanda e assume la qualità di Soggetto beneficiario è responsabile nei confronti di Regione Lombardia del rispetto degli obblighi previsti dal Bando e dalla Convenzione, sia nella fase di realizzazione dell'intervento sia nella successiva fase di gestione del servizio abitativo sociale.

Rimane naturalmente possibile valorizzare la dimensione sovracomunale dell'iniziativa nell'ambito della programmazione territoriale e delle collaborazioni tra enti locali; tuttavia, ai fini dell'ammissibilità della proposta sulla Linea 1, dovranno essere rispettate le modalità di aggregazione degli alloggi previste dal Bando.

4. Gli immobili oggetto della proposta di intervento candidata devono essere inutilizzati?

Sì. Le operazioni devono riguardare alloggi inutilizzati e determinare un incremento del patrimonio abitativo destinato a servizi abitativi sociali.

A tal proposito si precisa che, in sede di candidatura al Bando, il proponente dovrà allegare alla domanda di partecipazione anche una serie di dichiarazioni sottoscritte con firma elettronica dal Legale rappresentante o suo delegato ai sensi del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445 su modello A.2 allegato al Bando, tra cui la seguente: *"... gli alloggi/edifici oggetto di intervento, i cui dati catastali sono stati inseriti in sede di presentazione della domanda di agevolazione compilata nell'applicativo Bandi e Servizi, sono inutilizzati alla data di presentazione della domanda e costituiscono un incremento del patrimonio abitativo destinato a servizi abitativi sociali"*.

5. È obbligatorio coinvolgere il Comune?

Sì. La proposta deve essere condivisa con il Comune nel cui territorio è localizzato l'intervento. Pertanto, se il Comune non coincide con il soggetto beneficiario, deve essere allegata alla domanda una lettera di adesione del Comune, redatta su carta intestata del medesimo e con gli estremi del protocollo secondo il modello allegato A.4 al Bando.

AGEVOLAZIONE E CALCOLO DEL CONTRIBUTO

6. Qual è il contributo massimo ottenibile?

Il contributo massimo concedibile per ciascuna proposta di intervento è pari a euro 2.000.000,00.

7. Esiste una soglia minima di investimento?

Sì. Non sono finanziabili interventi con investimento ammissibile, desunto dal Quadro economico dei costi ammissibili, inferiore o pari a euro 200.000,00.

8. Il limite di investimento minimo pari a 200.000,00 euro si riferisce esclusivamente all'investimento complessivo ammissibile del progetto, oppure è previsto anche un importo minimo del contributo regionale richiesto?

L'investimento minimo ammissibile dovrà essere superiore a euro 200.000,00, riferito esclusivamente alle voci del Quadro economico dei costi ammissibili (QECA), indicate al par. B.3 del Bando, che costituiscono le voci di spesa che il FESR riconosce. Poiché la rendicontazione avverrà a costi reali, anche il contributo minimo FESR richiesto dovrà essere superiore a euro 200.000,00.

Il QECA non va confuso con il Quadro tecnico economico (QTE), costituito da tutte le voci di spesa dell'intervento edilizio (il costo totale dell'intervento).

9. Qual è l'intensità dell'aiuto?

Il contributo può arrivare fino al 100% delle voci del Quadro economico dei costi ammissibili (QECA), entro il limite massimo del costo convenzionale, calcolato utilizzando il modello A.11 al Bando, e del massimale previsto dal Bando pari a euro 2.000.000,00.

10. Come è calcolato il contributo concedibile?

Le proposte di intervento devono avere un investimento ammissibile minimo superiore a 200.000 euro, alla cui determinazione concorrono le voci di costi ammissibili:

- A. Lavori (opere civili e impiantistiche; oneri della sicurezza);
- B. Somme a disposizione destinate a:
 - spese tecniche (massimo 10% dell'importo di cui alla voce A);
 - imprevisti (massimo 10% dell'importo di cui alla voce A);
 - rilievi, accertamenti e indagini, diagnosi e certificazioni energetiche;
 - cartellonistica di cantiere per la pubblicizzazione dell'agevolazione pubblica (massimo di euro 500, incluso IVA, per edificio);
 - IVA relativa alle voci A e B,

Per maggiori dettagli relativi alle voci di costo ammissibili si rimanda par. B. 3 del Bando.

Il contributo ammissibile è determinato in funzione del costo convenzionale dipendente dalla superficie utile residenziale degli alloggi messi a disposizione e dalla durata del vincolo di destinazione d'uso a servizi abitativi sociali e può coprire fino al 100% dei costi ammissibili, entro il limite del costo convenzionale e con un massimale di 2 milioni di euro per ciascuna proposta.

11. Con riferimento al calcolo delle superfici, in caso di pertinenze non autonomamente accatastate, la superficie delle stesse rientra nel calcolo del contributo?

La superficie delle pertinenze, anche non autonomamente accatastate, non rientra nella definizione di superficie utile residenziale (SUR) utilizzata per il calcolo del costo convenzionale e del contributo concedibile.

12. Come deve essere calcolata la superficie oggetto di richiesta di finanziamento? E come è calcolata la superficie delle pertinenze?

Il calcolo deve tenere conto della superficie utile residenziale (non della superficie commerciale) di ogni unità immobiliare messa a disposizione, calcolata come specificato al par. B.1 del Bando. Non sono previste maggiorazioni per le superfici accessorie. È prevista la maggiorazione pari al 20% della superficie utile residenziale complessiva degli alloggi solo qualora siano previste lavorazioni anche sulle parti comuni e alle seguenti condizioni:

- l'intervento proposto sia relativo all'intero edificio o parte funzionale di esso (ad esempio intero piano o corpo scala)
- i medesimi lavori sulle parti comuni siano strettamente funzionali alla messa a disposizione degli alloggi.

13. Come si caratterizza il contributo integrativo per l'introduzione nell'intervento proposto di elementi di natura gestionale, individuati tra quelli indicati all'art. 4, c. 5, l.r. 8 luglio 2016, n. 16? il contributo potrà essere rendicontato con spese di personale o servizi esterni? Può essere tenuta in considerazione la co-progettazione con enti del terzo settore? Ci sono dei limiti temporali entro cui esaurire il contributo? Lo stesso sarà riconosciuto a titolo forfettario o verrà rendicontato sul portale dedicato BeS?

Qualora assegnato, il contributo integrativo per gli elementi di premialità sarà comunque riferito alle voci del Quadro economico dei costi ammissibili; parimenti, la rendicontazione sarà solo sulle medesime voci. Il contributo concesso sarà confermato solo a seguito della rendicontazione delle spese ammissibili effettivamente sostenute e quietanzate.

14. Con riferimento al medesimo immobile/intervento, è possibile presentare più soluzioni progettuali caratterizzate da differenti configurazioni, numero di alloggi, superfici e contributi richiesti nell'ambito di un'unica domanda di partecipazione oppure è necessario presentare domande distinte per ciascuna opzione? Come vengano valutate tali soluzioni ai fini dell'istruttoria e della graduatoria e quali sono le conseguenze nel caso in cui, a seguito dell'ammissione a finanziamento, venga realizzata solo una parte dell'intervento originariamente approvato, con conseguente riduzione delle unità abitative e delle superfici effettivamente realizzate?

La domanda di partecipazione deve essere definita in tutti i suoi aspetti e, pertanto, indicare univocamente la configurazione progettuale, il numero di alloggi e l'importo di investimento e di contributo richiesto. Non è possibile presentare più proposte riferite al medesimo edificio o alloggi sparsi. In fase di valutazione formale, a fronte di più domande pervenute per il medesimo edificio o alloggi sparsi, verrebbe formalmente richiesto al proponente di individuare la domanda da valutare e dichiarare rinunciate le restanti.

Si specifica, come dettagliato al par. B.2.1 del Bando, che l'unità minima di intervento è l'intero edificio o parte funzionale di esso (ad es. intero piano o intero corpo scala) oppure

interventi su alloggi sparsi; in quest'ultimo caso, la proposta di intervento dovrà essere riferita ad almeno 10 unità immobiliari distribuite sul territorio dello stesso Comune. Fatta salva l'eventuale ammissibilità dovuta all'unità minima di intervento, in caso di ultimazione del numero di alloggi inferiori a quanti previsti in candidatura, il contributo andrebbe rideterminato.

INTERVENTI AMMISSIBILI E REQUISITI IMMOBILIARI

15. Quali interventi edilizi sono ammissibili?

Sono ammissibili gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione integrale e ricostruzione dell'edificio. Sono inoltre esclusi l'acquisto di aree o immobili. L'intervento edilizio potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, purché tale modifica non comporti la necessità di variante urbanistica e risulti ammissibile nell'ambito delle destinazioni e funzioni urbanisticamente compatibili con la disciplina vigente dello strumento urbanistico comunale. Al termine dei lavori, gli immobili devono avere funzione abitativa.

16. Sono ammessi al Bando soltanto gli interventi localizzati nei comuni appartenenti alle prime 5 classi di intensità del fabbisogno abitativo?

Il Bando non limita l'accesso ai soli interventi localizzati nei Comuni appartenenti alle prime cinque classi di intensità del fabbisogno abitativo. Sono infatti ammissibili proposte di intervento localizzate in tutti i Comuni della Lombardia, nel rispetto dei requisiti previsti dal Bando.

L'appartenenza alle prime cinque classi di intensità del fabbisogno abitativo individuate dalla d.c.r. 30 luglio 2014, n. X/456 rileva ai fini dell'applicazione della condizione prevista al paragrafo B.2.1, lettera a), punto ii), secondo cui, per i Comuni appartenenti a tali classi e con riferimento ad alloggi s.a.p., le proposte di intervento devono essere inserite in un Programma di valorizzazione ai sensi dell'art. 31 della l.r. 16/2026 e trovare rispondenza negli strumenti di programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di cui all'art. 6 della medesima legge.

17. Quali sono le prime 5 classi di fabbisogno abitativo individuate dalla d.c.r. 30 luglio 2014, n. X/456?

Le prime cinque classi di intensità del fabbisogno abitativo individuate dalla d.c.r. 30 luglio 2014, n. X/456 sono:

- 1) Acuto di Milano;
- 2) Da capoluogo;
- 3) Critico;
- 4) Elevato;
- 5) In aumento.

18. È previsto un livello minimo di progettazione per la proposta presentata da un Soggetto pubblico?

Il Bando non prevede esplicitamente un livello minimo di progettazione ai fini dell'ammissibilità. Tuttavia, prevede che i soggetti pubblici debbano allegare alla domanda di partecipazione il provvedimento di approvazione del livello progettuale disponibile che, predisposto ai sensi del d.lgs. 36/2023, potrà corrispondere al Progetto di Fattibilità Tecnico-

Economica (PFTE) o al Progetto Esecutivo (PE). A seconda del livello progettuale disponibile la competenza all'approvazione è disciplinata dall'ordinamento interno dell'ente

Si sottolinea che la documentazione progettuale da allegare alla domanda di agevolazione non corrisponde all'intero progetto disponibile ma si limita alla documentazione e agli elaborati grafici indicati al par. C.1 del Bando.

19. Per le proposte presentate da Soggetti pubblici, gli schemi grafici devono essere riferiti al livello di approfondimento del PFTE, al livello del Progetto Esecutivo, oppure basta il livello di un Concept Design.

Il Bando prevede che i soggetti pubblici debbano allegare alla domanda di partecipazione il provvedimento di approvazione del livello progettuale disponibile che, predisposto ai sensi del d.lgs. 36/2023, potrà corrispondere al Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) o al Progetto Esecutivo (PE). Pertanto, il Bando non prevede un livello progettuale minimo.

Si sottolinea che la documentazione progettuale da allegare alla domanda di agevolazione non corrisponde all'intero progetto disponibile ma si limita alla documentazione e agli elaborati grafici indicati al par. C.1 del Bando.

20. È previsto un livello minimo di progettazione per la proposta presentata da un Soggetto privato?

No. Il Bando non prevede un livello minimo di progettazione quale requisito di ammissibilità. Il soggetto privato deve allegare alla domanda il livello progettuale disponibile, approvato dai competenti organi societari o aziendali, corredato della documentazione tecnica richiesta dal Bando. È tuttavia attribuita una premialità alle proposte caratterizzate da un maggiore livello di maturità progettuale, quali quelle già dotate di titolo edilizio. Resta fermo l'obbligo di conseguire il titolo edilizio entro sei mesi dalla pubblicazione della graduatoria, pena la revoca del contributo.

21. Con quale tipologia di atto deve essere approvato il progetto da parte di un Soggetto pubblico?

Per la partecipazione al Bando è richiesto il caricamento del provvedimento di approvazione del livello progettuale disponibile. L'organo competente all'approvazione dipende dall'ordinamento interno dell'ente, dalla tipologia di atto e dal Codice dei contratti pubblici. In linea generale è necessario allegare l'atto formale con cui l'ente ha approvato il progetto che si intende candidare.

22. Con quale tipologia di atto deve essere approvato il progetto da parte di un Soggetto privato?

Il progetto deve essere approvato mediante un formale provvedimento adottato dai competenti organi societari o aziendali del soggetto proponente, secondo quanto previsto dal relativo statuto o ordinamento interno. Il Bando non prescrive una specifica tipologia di atto (ad esempio deliberazione del Consiglio di Amministrazione, verbale dell'Amministratore Unico o altro provvedimento equivalente), purché dallo stesso risulti l'approvazione del livello progettuale disponibile e l'autorizzazione alla presentazione della domanda di contributo.

23. È previsto un importo minimo per l'intervento proposto? Tale limite si riferisce esclusivamente all'investimento complessivo ammissibile del progetto, oppure è previsto anche un importo minimo del contributo regionale richiesto?

Ai sensi del Bando, le proposte di intervento devono avere un investimento ammissibile minimo superiore a 200.000,00 euro, alla cui determinazione concorrono le voci di costi ammissibili, come meglio dettagliate nel paragrafo B.3 del Bando, da indicare nel Quadro economico dei costi ammissibili (QECA):

- A. Lavori (opere civili e impiantistiche; oneri della sicurezza);
- B. Somme a disposizione destinate a:
 - spese tecniche (massimo 10% dell'importo di cui alla voce A);
 - imprevisti (massimo 10% dell'importo di cui alla voce A);
 - rilievi, accertamenti e indagini, diagnosi e certificazioni energetiche;
 - cartellonistica di cantiere per la pubblicizzazione dell'agevolazione pubblica (massimo di euro 500, incluso IVA, per edificio);
 - IVA relativa alle voci A e B.

Poiché la rendicontazione avverrà a costi reali, anche il contributo minimo FESR richiesto dovrà essere superiore a euro 200.000,00.

Il QECA non va confuso con il Quadro tecnico economico (QTE), costituito da tutte le voci di spesa dell'intervento edilizio (il costo totale dell'intervento).

24. È ammissibile una proposta presentata da un Comune su alloggi sparsi, in parte destinati a s.a.p. e in parte destinati a s.a.s. ma non utilizzati per carenze manutentive o deve necessariamente riguardare interi edifici?

Le unità minime di intervento possono essere costituite da:

- un intero edificio o da una sua parte funzionale (ad esempio interi piani o corpi scala);
- alloggi sparsi, nel numero minimo di 10 unità immobiliari ricomprese in un progetto unitario.

Possono essere candidate unità immobiliari di proprietà del Comune (indifferentemente destinate a SAP, altra destinazione residenziale o non residenziale), purché, all'atto della domanda di partecipazione al Bando, risultino inutilizzate e libere da vincoli di destinazione d'uso, anche derivanti da altri finanziamenti pubblici.

Nel caso di proposte riferite ad alloggi del patrimonio SAP, il Comune dovrà inoltre rispettare gli specifici requisiti previsti dal paragrafo B.2.1 del Bando. In particolare, gli interventi devono essere inseriti in programmi per la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico ai sensi dell'art. 31 della l.r. 16/2016; qualora tale programma non sia stato ancora presentato, lo stesso dovrà essere trasmesso a Regione Lombardia entro 30 giorni decorrenti dalla data di chiusura del Bando. Dovrà altresì essere garantita la coerenza con gli strumenti di programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale previsti dalla normativa regionale.

Restano ferme tutte le ulteriori condizioni di ammissibilità e gli obblighi previsti dal Bando.

25. Si possono candidare proposte per interventi misti, composte da complessivi 10 alloggi suddivisi in n. 5 alloggi s.a.p. (da inserire nel programma di valorizzazione del patrimonio abitativo) e n. 5 alloggi che ad oggi sono S.a.p. ma che in vista della partecipazione al Bando in questione, il comune trasformerebbe e gli assegnerebbe il vincolo di destinazione convenzionale in s.a.s.? Se fosse possibile, si potrebbe dare il vincolo a s.a.s. contestualmente alla procedura del Bando o bisogna assegnare la destinazione a s.a.s. prima della candidatura/partecipazione al Bando?

Gli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (s.a.p.), come indicato alla lettera a) del paragrafo B.2.1 del Bando, inutilizzati per carenze manutentive, dovranno essere inseriti in programmi per la valorizzazione ai sensi dell'art. 31 della l.r. 16/2016 che, qualora non già presentati, devono essere presentati a Regione Lombardia entro 30 giorni a decorrere dalla data di chiusura del Bando. Tali programmi non prevedono l'alienazione degli alloggi, ma soltanto un utilizzo alternativo per un determinato periodo di tempo (15 anni prorogabili una sola volta di ulteriori 10 anni). In caso di proposta relativa ad alloggi s.a.p., questi devono essere tutti inseriti nel Programma di valorizzazione, come indicato al punto precedente.

26. È ammissibile la ristrutturazione di alloggi già destinati a housing sociale?

Il Bando è finalizzato ad aumentare l'offerta di servizi abitativi sociali mediante il recupero e la valorizzazione di patrimonio immobiliare esistente.

In particolare, tra i criteri di ammissibilità specifici previsti dal Bando è richiesto che le operazioni siano localizzate in alloggi inutilizzati, di proprietà esclusiva o nella piena disponibilità del Soggetto beneficiario al momento della presentazione della domanda e fino al termine della gestione, e che gli stessi costituiscano un incremento del patrimonio abitativo destinato a servizi abitativi sociali.

Pertanto, non risultano ammissibili interventi di mera ristrutturazione o riqualificazione di alloggi che, al momento della presentazione della domanda, siano già utilizzati e destinati a servizi abitativi sociali, ancorché locati a canoni calmierati o accessibili, in quanto l'intervento non determinerebbe l'incremento dell'offerta di servizi abitativi sociali richiesto dal Bando.

Diversamente, può essere ammissibile l'intervento su immobili o alloggi attualmente inutilizzati, anche qualora in passato siano stati destinati a finalità di housing sociale, purché ricorrano tutti i requisiti previsti dal Bando e, a seguito dell'intervento, gli alloggi siano messi a disposizione come servizi abitativi sociali alle condizioni stabilite dal Bando e dalla Convenzione.

Non è quindi determinante la precedente destinazione dell'immobile, bensì la sua condizione di inutilizzo al momento della presentazione della domanda e il fatto che l'intervento comporti un effettivo incremento del patrimonio abitativo destinato a servizi abitativi sociali.

27. È possibile candidare a finanziamento alloggi attualmente occupati e destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP)?

La possibilità prevista dal Bando di presentare interventi riguardanti alloggi s.a.p. inseriti nei Programmi di valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico ai sensi dell'art. 31 della l.r. 16/2016 non deroga al requisito di ammissibilità secondo cui gli interventi devono riguardare alloggi inutilizzati al momento della presentazione della domanda.

A tal proposito si precisa che, in sede di candidatura al Bando, il proponente dovrà allegare alla domanda di partecipazione anche una serie di dichiarazioni sottoscritte con firma elettronica dal Legale rappresentante o suo delegato ai sensi del d.p.r. 28 dicembre 2000, n.

445 su modello A.2 allegato al Bando, tra cui la seguente: "che gli alloggi/edifici oggetto di intervento, i cui dati catastali sono stati inseriti in sede di presentazione della domanda di agevolazione compilata nell'applicativo Bandi e Servizi, sono inutilizzati alla data di presentazione della domanda e costituiscono un incremento del patrimonio abitativo destinato a servizi abitativi sociali".

28. Quali unità minime di intervento sono ammesse?

Sono ammissibili proposte riferite a un **intero edificio**, a **parti funzionali dell'edificio quali interi piani o interi corpi scala**, oppure ad **alloggi sparsi, nel numero minimo di 10** unità immobiliari ubicate nello stesso Comune e inserite in un progetto unitario. Tali unità minime di intervento sono dettagliatamente descritte nel paragrafo B.2.1 del Bando.

29. Sono finanziabili interventi sulle parti comuni?

Sì, ma solo nei casi previsti dal Bando. Per interventi su intero edificio o parti funzionali, le parti comuni sono ammissibili se funzionali alla messa a disposizione degli alloggi. Per gli alloggi sparsi non sono ammesse opere sulle parti comuni dell'edificio.

30. In caso di interventi la cui unità minima è costituita da alloggi sparsi, sono ammissibili le spese relative alle parti comuni dell'edificio, qualora siano strettamente funzionali e necessarie al recupero, alla messa in sicurezza o alla fruibilità delle unità immobiliari oggetto dell'intervento?

Si richiama quanto previsto dal Bando per la fattispecie degli alloggi sparsi, secondo cui gli interventi e le relative spese sono ammissibili esclusivamente con riferimento alle singole unità immobiliari e alle relative pertinenze e non sono ammesse a finanziamento opere aventi ad oggetto parti comuni dell'edificio. Ne consegue che gli interventi insistenti su parti comuni dell'edificio, ancorché funzionalmente connessi alle unità immobiliari oggetto di intervento, non sono di norma ammissibili a finanziamento nell'ambito della fattispecie "alloggi sparsi". Eventuali valutazioni su specifiche situazioni tecniche potranno essere effettuate esclusivamente sulla base della documentazione progettuale presentata e delle caratteristiche concrete dell'intervento.

31. Sono ammissibili interventi sulle parti comuni anche qualora alcuni piani dell'edificio non siano ricompresi nella proposta perché già locati?

Per interventi che hanno come unità minima l'intero edificio o parti funzionali di esso, il Bando prevede che, oltre alle singole unità immobiliari, gli interventi possano interessare le parti dell'edificio a servizio comune, purché siano funzionali al recupero o al miglioramento delle unità abitative ricomprese nell'unità di intervento e destinate alle finalità della misura. Non sono invece ammissibili interventi aventi ad oggetto esclusivamente parti dell'edificio prive di connessione funzionale con le unità abitative interessate dalla proposta.

La mancata inclusione di alcuni piani dell'edificio nella proposta non costituisce, di per sé, causa di inammissibilità degli interventi sulle parti comuni. Resta tuttavia necessario che l'unità di intervento sia costituita da una o più parti funzionali ammissibili (interi piani o interi corpi scala) e che le opere sulle parti comuni siano funzionali alle unità abitative oggetto della candidatura.

Per interventi sulle parti comuni a servizio anche di unità immobiliari non incluse nella proposta, l'ammissibilità della spesa dovrà essere valutata sulla base dell'effettiva quota riferibile alle unità oggetto dell'intervento, secondo criteri oggettivi e verificabili. In tale prospettiva, a ripartizione proporzionale delle spese in base ai millesimi o ad altro criterio tecnico equivalente potrebbe costituire una modalità idonea di imputazione della spesa.

32. È ammissibile una proposta progettuale che coinvolga almeno 10 alloggi distribuiti su più Comuni appartenenti al medesimo Ambito territoriale del piano di zona, purché inseriti all'interno di un'unica cornice progettuale presentata dal Comune Capofila?

Il Bando prevede espressamente che gli alloggi (in numero minimo di 10 unità immobiliari) siano ubicati nel territorio dello stesso Comune, purché inseriti in un progetto unitario. Di conseguenza, non risulta coerente con la configurazione prevista dal Bando una proposta composta da almeno 10 alloggi distribuiti tra più Comuni, ancorché appartenenti al medesimo Ambito territoriale, ancorché ricompresi in un'unica strategia sovracomunale.

33. È ammissibile che due o più comuni decidano di presentare insieme una proposta di intervento da candidare al Bando?

Il Bando non prevede la possibilità che più Comuni presentino congiuntamente un'unica domanda di contributo. Il soggetto che presenta la domanda e assume la qualità di Soggetto beneficiario deve infatti essere proprietario esclusivo o titolare di altro diritto reale di godimento sugli immobili oggetto dell'intervento ed è responsabile nei confronti di Regione Lombardia dell'attuazione dell'intervento e della successiva gestione del servizio abitativo sociale. Inoltre, le proposte ammissibili devono avere l'unità minima di intervento costituita da un intero edificio o da una parte funzionale dello stesso o da alloggi sparsi (in numero minimo di 10), inseriti in un progetto unitario, distribuiti nel territorio dello stesso Comune.

Resta ferma la possibilità che ciascun Comune presenti una propria proposta, nel rispetto dei requisiti e delle modalità previste dal Bando.

34. Nel caso di proposta progettuale che prevede recupero di sottotetti la stessa può essere considerata come recupero di parte funzionale dell'edificio e quindi non è necessario che le unità abitative siano in numero minimo di 10? In caso negativo è possibile presentare proposta progettuale comprensiva sia di recupero di sottotetti che di altri alloggi sparsi, raggiungendo così il numero minimo di 10 unità abitative?

Qualora l'intervento di recupero sia riferito all'intero piano sottotetto potrà essere configurabile come intervento su un'intera parte funzionale dell'edificio, per il quale non è previsto un numero minimo di alloggi. Qualora, invece, il recupero del sottotetto non sia riferito all'intero piano, l'intervento potrà essere candidato, unitamente ad altre unità immobiliari diffuse sul territorio comunale, nel rispetto dei requisiti previsti per gli alloggi sparsi, compreso il numero minimo di 10 alloggi richiesto dal Bando.

35. Ipotizzando di presentare in un'unica proposta d'intervento alcuni alloggi in un fabbricato e altri alloggi in un altro edificio, non facente parte del medesimo condominio, è possibile far rientrare l'intervento nella fattispecie definita nel Bando dal punto "Parti funzionali dell'edificio"?

Trattandosi di alloggi compresi in due distinti edifici, nel caso in cui il numero complessivo di alloggi indicato sia superiore al numero minimo imposto dal Bando, pari a 10, la proposta di intervento potrebbe essere classificabile come intervento su alloggi sparsi distribuiti nel territorio dello stesso Comune, inseriti in un progetto unitario.

Qualora gli alloggi, in ciascuno degli edifici interessati, corrispondessero a una parte funzionale dell'edificio stesso, quale intero corpo scala o intero piano, dovrebbero essere presentate due distinte domande di adesione, una per ciascun edificio.

36. È possibile suddividere lo stesso edificio in più domande?

No. Non è consentito suddividere artificialmente un intervento relativo allo stesso edificio in più proposte riferite a singole parti funzionali.

37. È possibile presentare un'unica proposta di intervento riferita a più piani dello stesso edificio?

Tra le unità minime di intervento ammissibili rientrano le parti funzionali dell'edificio, intese come interi piani o interi corpi scala comprensivi di tutte le unità immobiliari ad essi collegate. È pertanto possibile presentare un'unica proposta riferita a più piani dello stesso edificio, purché ciascun piano sia integralmente ricompreso nell'intervento e siano rispettate tutte le ulteriori condizioni previste dal Bando.

38. È possibile progettare interventi edilizi su un'unica palazzina che prevede impiantistica autonoma delle singole unità residenziali, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio individuato e vista l'assenza di spazi per allocare i componenti di impianti centralizzati e l'assenza in zona della rete di teleriscaldamento, le varie unità immobiliari saranno dotate di impiantistica autonoma?

Non si ravvisa un obbligo generale per cui un edificio ERP plurialloggio debba necessariamente essere dotato di impianto centralizzato. In presenza dell'assenza di locali/spazi tecnici adeguati e dell'assenza di teleriscaldamento, la dotazione delle singole unità immobiliari con impianti autonomi è ammissibile, ma la scelta deve essere motivata e rappresentare una soluzione tecnicamente compatibile e conforme sia alla disciplina energetica vigente, sia alle condizioni di ammissibilità del Bando in oggetto.

39. È possibile candidare al Bando l'intervento di riqualificazione e riconversione in Housing sociale di un edificio scolastico dismesso di proprietà del comune?

La riconversione di un edificio scolastico dismesso in alloggi destinati a servizi abitativi sociali non è, in linea generale, incompatibile con le finalità del Bando, purché siano rispettati tutti i requisiti di ammissibilità previsti.

40. È possibile candidare un intervento per mettere a disposizione alloggi ad anziani fragili in locazione temporanea e/o permanente?

Si precisa preliminarmente che il Bando è finalizzato a incrementare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili e non al finanziamento di strutture o di servizi di natura socio-assistenziale. Gli alloggi realizzati dovranno essere assegnati in locazione permanente, con contratti la cui durata è fissata in base alla normativa nazionale, nel rispetto delle modalità di individuazione dei destinatari previste dallo schema di Convenzione pubblicato sul portale Bandi e Servizi. In particolare, l'accesso agli alloggi dovrà essere garantito ai nuclei familiari, anche monopersonali, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale per i servizi abitativi sociali e non potrà essere riservato in via esclusiva a una specifica categoria di cittadini, quali, ad esempio, i soli anziani fragili. La convenzione consente l'introduzione di eventuali criteri preferenziali, purché nel rispetto dei principi di imparzialità, uguaglianza e non discriminazione.

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E ISTRUTTORIA

41. È possibile presentare più domande?

Sì. Non è previsto un limite al numero di proposte presentabili. Tuttavia, in caso di risorse insufficienti, sarà garantita priorità al finanziamento a un massimo di due proposte per proponente, secondo l'ordine della graduatoria di merito.

42. Come deve essere presentata la domanda?

Come dettagliatamente descritto nel paragrafo C.1 del Bando, la domanda deve essere presentata esclusivamente in modalità telematica tramite la piattaforma Bandi e Servizi (BeS), utilizzando la modulistica prevista dal Bando. Domande trasmesse con modalità diverse non sono ammissibili.

Non sarà considerata ammissibile la documentazione prodotta su modelli differenti da quelli allegati al Bando, ove previsti.

A seguito del caricamento dei documenti sopra descritti, il richiedente deve scaricare tramite l'apposito pulsante la domanda di partecipazione generata automaticamente da BeS e sottoscriverla secondo le modalità di seguito descritte.

Al termine della compilazione on line della Domanda di agevolazione, sottoscritta con firma elettronica dal Legale rappresentante o da un suo delegato, il Soggetto beneficiario deve allegare la documentazione prevista dal richiamato paragrafo C.1, unitamente all'eventuale ulteriore documentazione richiesta nella compilazione dei moduli, caricata elettronicamente su BeS.

43. Il "Progetto di gestione sociale", indicato tra gli allegati del modulo "A8_Proposta di intervento" è un progetto da inserire nei programmi di valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico, oppure si tratta di una scheda progettuale riferita alle attività descritte nel paragrafo 3.10 dell'allegato A8? Se si necessita un dettaglio maggiore del modulo A8, è possibile avere un modello per la redazione del "Progetto di gestione sociale"?

Il Progetto di gestione sociale riguarda le azioni e le modalità con cui gli alloggi verranno gestiti una volta messi a disposizione, anche con riferimento a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 4 della l.r. 16/2016, richiamati nel paragrafo 3.10 dell'allegato A8. Nell'allegato A8 è richiesta l'individuazione dei relativi indicatori, ma una descrizione articolata delle azioni che saranno attivate è demandata al Progetto di gestione sociale, che può consistere in una relazione descrittiva liberamente predisposta dal proponente, senza che il Bando preveda uno specifico modello.

TEMPI DI ATTUAZIONE, GESTIONE E OBBLIGHI SIEG

44. Sono previste specifiche scadenze a carico dei Soggetti beneficiari successivamente all'approvazione della graduatoria?

Sì. I beneficiari devono accettare formalmente il contributo entro 10 giorni dalla comunicazione di ammissione e sottoscrivere la Convenzione entro 60 giorni dall'accettazione. Inoltre, entro 6 mesi dalla pubblicazione della graduatoria, i soggetti pubblici devono avviare la procedura di gara e trasmettere la relativa documentazione tramite la piattaforma Bandi e Servizi BeS. I Soggetti privati, entro il medesimo termine, devono

conseguire il titolo edilizio. La mancata osservanza di tali termini può comportare la decadenza o la revoca del contributo. Per gli interventi che comprendono alloggi SAP, qualora non sia già stato trasmesso, il Programma di valorizzazione ex art. 31 della l.r. 16/2016 deve essere inviato a Regione Lombardia entro 30 giorni dalla chiusura del Bando.

Infine, alla conclusione dei lavori, il collaudo delle opere deve avvenire entro il 31 dicembre 2029; la rendicontazione delle spese ammissibili e la richiesta di saldo entro il 30 giugno 2030; l'assegnazione di tutti gli alloggi entro il 31 dicembre 2031.

45. Per quanto tempo gli alloggi devono essere destinati a servizi abitativi sociali?

Gli alloggi oggetto di finanziamento devono essere destinati a servizi abitativi sociali per un periodo minimo di 20 anni. Il Soggetto beneficiario può assumere un vincolo di durata maggiore (oltre 21 anni e fino a 23 anni, ovvero superiore a 23 anni), beneficiando di un contributo convenzionale più elevato in funzione della durata dell'impegno assunto.

In base all'art.15 dello schema di Convenzione approvato con d.g.r. 29 giugno 2026, n. XII/6389, la durata del vincolo di destinazione d'uso decorre dalla data del saldo del contributo.

46. Quali sono gli obblighi connessi al regime SIEG?

Il beneficiario deve rispettare gli obblighi di servizio pubblico previsti dalla Convenzione e dalle disposizioni in materia di compensazione SIEG, inclusa la verifica dell'assenza di sovracompensazione secondo la metodologia regionale richiamata dallo schema di Convenzione approvato con d.g.r. 29 giugno 2026, n. XII/6389. In base all'art. 11 di tale schema di Convenzione è previsto che il soggetto beneficiario, nelle more dei provvedimenti attuativi della Decisione (UE) 2025/2630 della Commissione europea del 16 dicembre 2025, debba attenersi, durante gli anni di gestione, agli obblighi e alle modalità di verifica della compensazione come normato dalla d.g.r. 19 dicembre 2016 n. X/6002, aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727.

47. È ammesso il cumulo con altri contributi?

Sì. È ammesso il cumulo con altre misure di sostegno finanziate da risorse pubbliche, purché siano rispettate le disposizioni in materia di cumulo e di divieto di doppio finanziamento. In particolare, la medesima spesa ammissibile può essere sostenuta da più fonti finanziarie solo a condizione che non venga rimborsata per un importo superiore al 100% del suo valore. Inoltre, non è ammissibile a finanziamento sul presente Bando la spesa che concorre, anche solo in quota parte, alla realizzazione di un progetto volto al raggiungimento del medesimo target finanziato con risorse del PNRR.

48. Tenuto conto delle indicazioni del Bando al paragrafo B.1 inerenti all'eventuale cumulabilità del contributo richiesto con altre misure di sostegno finanziate da risorse pubbliche, è possibile che il finanziamento a valere sulla misura in oggetto possa cumularsi con gli incentivi del Conto Termico 3.0?

L'eventuale contributo a valere sul Bando in oggetto è cumulabile con gli incentivi del Conto Termico 3.0, a condizione che non si determini il doppio finanziamento, vale a dire che le diverse agevolazioni facciano superare cumulativamente il 100% del valore dell'operazione o delle specifiche spese riconducibili alla medesima.

49. È possibile destinare gli alloggi esclusivamente a cittadini appartenenti a specifiche categorie professionali (ad esempio lavoratori della sanità, dei trasporti o dell'istruzione)?

Il Bando prevede espressamente, quale elemento premiante ai fini del punteggio assegnabile in sede di istruttoria di merito delle proposte, la presenza di accordi/protocolli già stipulati con enti pubblici/privati (o, nelle more della sottoscrizione di tali accordi/protocolli, la presenza di specifica lettera di intenti) comprovanti il fabbisogno emergente, l'inserimento della proposta nell'ambito di programmi di welfare e di politiche di attrazione e retention dei lavoratori. A tal proposito, la convenzione consente l'introduzione di eventuali criteri preferenziali, purché nel rispetto dei principi di imparzialità, uguaglianza e non discriminazione. Pertanto, l'accesso agli alloggi dovrà comunque essere garantito ai nuclei familiari, anche monopersonali, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale per i servizi abitativi sociali e non potrà essere riservato in via esclusiva a una specifica categoria di cittadini.

50. Quali dichiarazioni antimafia devono essere presentate ai fini della partecipazione al Bando Housing Sociale Linea 1?

Ai fini della concessione di contributi superiori a 150.000 euro, i soggetti privati devono essere in regola con la normativa antimafia e presentare le dichiarazioni necessarie per permettere alla Pubblica Amministrazione di effettuare le verifiche attraverso la banca dati nazionale unica della documentazione antimafia del Ministero dell'Interno di cui agli articoli 96 e ss. del d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159. Pertanto, ai fini delle verifiche antimafia mediante "Informazione antimafia", i soggetti privati sono tenuti a presentare:

- la dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla CCIAA;
- la dichiarazione sostitutiva redatta dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. 159/2011 e riferita ai loro familiari conviventi;

I soggetti privati dovranno allegare alla dichiarazione adeguatamente compilata e sottoscritta sul modello Allegato A.2 al Bando, le dichiarazioni precedentemente citate, utilizzando i modelli resi disponibili dal sito internet della Prefettura territorialmente competente.

APPALTI E AFFIDAMENTI

51. Il Bando prevede la rideterminazione del contributo in caso di economie in seguito di aggiudicazione dei lavori?

Sì. Il contributo è rideterminato rispetto al quadro economico risultante a seguito della presentazione del contratto di aggiudicazione dei lavori. Come previsto dallo schema di Convenzione, gli eventuali maggiori oneri derivanti da varianti in corso d'opera potranno essere riconosciuti quali spese ammissibili a contributo esclusivamente previa autorizzazione espressa del Responsabile regionale del Bando, nei limiti del contributo assegnato.

Per i Soggetti pubblici, le varianti sottoposte al Responsabile regionale del Bando, devono essere state approvate dal Soggetto beneficiario nel rispetto delle disposizioni di cui al d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e della normativa vigente in materia di contratti pubblici.

52. Quali obblighi hanno i soggetti privati nella scelta dei fornitori?

I Soggetti beneficiari privati non rientranti nella definizione di Stazione appaltante, non soggetti all'applicazione del d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36, dovranno garantire, in coerenza con quanto previsto dalla Convenzione, dal Bando e dalle Linee guida di rendicontazione, il rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e non discriminazione, nonché la congruità della spesa, la tracciabilità delle procedure di selezione degli operatori economici e le disposizioni dell'Unione europea in materia di utilizzo dei fondi strutturali. A tal fine, essi devono adottare procedure di selezione degli operatori economici basate su criteri oggettivi e documentabili, assicurando un adeguato confronto concorrenziale, anche mediante la richiesta di più preventivi ovvero tramite altre forme di pubblicità idonee.

La mancata dimostrazione del rispetto dei principi sopra richiamati può comportare la non ammissibilità della relativa spesa a contributo.

53. In virtù della convenzione che il Comune candidato ha con l'Aler territorialmente competente, nella quale viene individuato Aler come gestore degli interventi manutentivi ordinari e straordinari del patrimonio comunale, i lavori di ristrutturazione previsti dal Bando possono essere gestiti da Aler stesso?

In merito alla possibilità di affidare la gestione dei lavori di ristrutturazione all'Aler competente, il Bando, nel paragrafo B.2.1, prevede espressamente che le proposte di intervento siano attuate direttamente dagli stessi proponenti, realizzando gli interventi in applicazione del d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i., anche avvalendosi di una stazione appaltante qualificata esterna.

RENDICONTAZIONE DELLE SPESE

54. Quali spese possono essere rendicontate?

Sono ammissibili le sole voci indicate dettagliatamente nel paragrafo B.3 del Bando, del Quadro Economico dei Costi Ammissibili QECA compilato utilizzando il modello A.9 allegato al Bando.

Sono ammissibili le spese sostenute dal giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della d.g.r. 25 maggio 2026, n. XII/6209 (avvenuta con il B.u.r.l. s.o. n. 22 del 29 maggio 2026) e pagate per l'attuazione delle operazioni entro il 31 dicembre 2029.

55. Le spese di personale interno sono ammissibili?

No. Non sono ammissibili spese per personale interno, salvo, per i soggetti pubblici, gli incentivi per lo svolgimento delle funzioni tecniche previste dal Codice dei contratti pubblici, effettivamente erogati agli aventi diritto e nei limiti previsti dal Bando.

56. È obbligatorio indicare il CUP nei documenti di spesa?

Le fatture o documenti contabili equivalenti presentati ai fini della rendicontazione della spesa devono riportare:

- la dicitura “PR FESR 2021-2027 LOMBARDIA – HOUSING SOCIALE LINEA 1 - ID INTERVENTO”;
- il Codice Unico di Progetto (CUP), in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, convertito con modificazioni

dalla l. 21 aprile 2023, n. 41, fatti salvi i casi di impossibilità all'apposizione (fornitori stabiliti al di fuori del territorio dello Stato italiano, fatture emesse prima dell'ottenimento del CUP, impossibilità materiale debitamente documentata), a pena inammissibilità della relativa spesa al contributo del PR FESR 2021-2027;

Le linee guida di rendicontazione contengono le istruzioni da seguire in caso di giustificativi di spesa privi di CUP o CUP non integrabile e/o privi della dicitura "PR FESR 2021-2027 LOMBARDIA – HOUSING SOCIALE LINEA 1 - ID INTERVENTO".

57. Quanto tempo deve essere conservata la documentazione?

La documentazione amministrativa, tecnica, contabile e gestionale deve essere conservata e resa disponibile per i controlli secondo i termini previsti dalla normativa europea, nazionale, dal Bando, dalla Convenzione e dal SIGECO.

In generale, la documentazione attinente alla realizzazione dell'intervento e alle relative spese sostenute deve essere conservata per un periodo di 10 anni decorrenti dalla data del pagamento del saldo del contributo; la documentazione contabile, tecnica e amministrativa relativa alle attività sviluppate, ai rapporti con i fornitori e gli altri soggetti richiamati nell'istanza presentata, deve essere conservata per tutto il periodo di validità della Convenzione, al fine di verificare il rispetto degli obblighi Convenzionali e l'assenza di sovra compensazione.

DNSH, CAM E VERIFICA CLIMATICA

58. Come si dimostra il rispetto del DNSH?

Deve essere compilata e allegata alla domanda di partecipazione al Bando la Scheda di verifica di conformità al principio DNSH, utilizzando il modello A.5 allegato al Bando, corredata dall'eventuale documentazione richiesta dalla scheda.

Inoltre, unitamente all'ulteriore documentazione per il saldo del contributo, il Soggetto beneficiario dovrà trasmettere:

- **(se Soggetto pubblico)** la relazione CAM di rendicontazione, a cura dell'impresa appaltatrice (art. 3.1.1 del d.m. 24 novembre 2025) — attestante il rispetto del principio DNSH;
- **(se Soggetto privato)** la relazione CAM semplificata, compilata a consuntivo e sottoscritta dal legale rappresentante del Soggetto beneficiario o suo delegato (allegato A.5.1 al Bando)

59. La mancanza della documentazione DNSH può comportare l'esclusione?

Sì. Poiché il rispetto del DNSH è criterio di ammissibilità specifico, la mancanza o l'inidoneità della documentazione può determinare la non ammissibilità della proposta.

60. È necessario dimostrare il rispetto del DNSH anche durante l'attuazione?

Sì. Il beneficiario deve conservare le evidenze tecniche e amministrative che dimostrano il rispetto del DNSH nelle fasi di progettazione, affidamento, esecuzione e collaudo.

61. La verifica climatica costituisce requisito di ammissibilità?

Sì, quando prevista. La documentazione relativa alla verifica climatica rientra tra i criteri di ammissibilità specifica dell'operazione. Il formulario per la verifica climatica di resilienza, allegato A.7 al Bando deve sempre essere allegato alla domanda di partecipazione,

debitamente compilato e sottoscritto con firma elettronica del legale rappresentante del Soggetto beneficiario o suo delegato.

62. Con riferimento al paragrafo C.4.1, il Bando prevede, per i Soggetti pubblici, che, qualora in sede di presentazione della domanda sia stato presentato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) ai sensi del d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36, il Soggetto beneficiario sia tenuto a trasmettere, oltre al provvedimento di avvio della procedura di gara, la relazione CAM di cui all'art. 2.1.1, Allegato 1, del d.m. 24 novembre 2025, aggiornata al livello del progetto esecutivo e le autorizzazioni richieste dalla scheda di verifica DNSH, ove non acquisite alla data di presentazione della domanda. In caso di appalto integrato, quando deve essere trasmessa tale documentazione?

Il Bando prevede la trasmissione che sia trasmessa la relazione CAM, aggiornata al livello del progetto esecutivo e le autorizzazioni richieste dalla scheda di verifica DNSH rispetto al livello progettuale esecutivo. Tale documentazione, indipendentemente dalla disponibilità in fase di adesione, deve comunque essere trasmessa in fase di pubblicazione della gara di appalto o, in caso di appalto integrato, prima dell'esecuzione dei lavori.