

FAQ FONDO COMPLEMENTARE

AGGIORNATE AL 07/12/2021

01 - QUESITO: E' ammesso un intervento ricompreso nelle tipologie di cui al DL 59/2021 in un edificio esistente degradato da acquistare, quindi attualmente non desinato all'ERP, con la finalità di realizzare alloggi da destinare all'ERP?

- **RISPOSTA:** Sì, a condizione che l'edificio prima dell'avvio dei lavori rientri nel novero del patrimonio comunale destinato all'ERP (ai sensi dell'art. 20 della LR 24/2001, previa verifica anche della conformità edilizia ed urbanistica allo strumento urbanistico vigente), e che l'acquisto si perfezioni entro l'approvazione del Piano degli Interventi con decreto del MIMS (31/03/2022). Si sottolinea che in questa casistica le risorse del Fondo Complementare NON possono essere utilizzate per l'acquisto, che è ammesso solo se funzionale alla individuazione di alloggi ove spostare i nuclei familiari interessati da un intervento su un edificio ERP esistente.

02 - QUESITO: con riferimento al documento ALLEGATO 1 all'avviso "criteri assegnazione punteggi lettera H "dimensione alloggi" si chiede conferma dell'attribuzione del punteggio nel caso in cui in un edificio di 50 alloggi si realizzano interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico che interessano solo le parti comuni dell'edificio e non i singoli alloggi (nel caso specifico numero alloggi oggetto del recupero > 30 - 15 punti)

- **RISPOSTA:** Sì, si conferma l'attribuzione del punteggio. In generale, si deve considerare complessivamente il numero di alloggi interessati, direttamente o indirettamente (come nel caso rappresentato), dall'intervento proposto

03 - QUESITO: Nel caso in cui il Comune realizzi un unico intervento di manutenzione diviso in due lotti, ognuno dei quali fa riferimento ad un edificio, il QTE è unico e anche il CUP, è possibile considerarlo "unico intervento"?

- **RISPOSTA:** Sì

04 - QUESITO: Al punto 4 dell'avviso con "ciascun intervento" si intende "ciascun fabbricato/edificio?"

- **RISPOSTA:** Si intende ciascun intervento con riferimento agli oggetti su cui agisce (uno o più edifici).

05 - QUESITO: Il divieto di cumulabilità del c.d SuperBonus è da intendersi anche per altre forme di incentivazione come ad esempio il D.M. 16.02.2016 c.d. Conto Termico 2.0?

- **RISPOSTA:** Si rimanda all'art. 3 comma 3 del DPCM 15/09/2021. Si evidenzia che non sono richieste forme di cofinanziamento degli interventi per partecipare alla manifestazione di interesse.

06 - QUESITO: Sono ammessi a finanziamento gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero immobile? Nel caso di risposta affermativa come va inteso il tipo di intervento dal punto di vista sismico? Adeguamento o miglioramento? È necessario valutare eventualmente la classe sismica dell'edificio demolito?

- **RISPOSTA:** Si rimanda alle FAQ del Ministero, pubblicate sul sito. [richieste-di-chiarimento-mims-ottobre-2021-bc.pdf \(regione.emilia-romagna.it\)](#)

07 - QUESITO: Sono ritenute ammissibili le spese dell'IVA "qualora non sia recuperabile o compensabile" quindi valgono solo nella percentuale di indetraibilità prevista dal regime di pro rata cui sono sottoposte le ACER? Non l'intero 10% per le ristrutturazioni o manutenzioni straordinarie?

- **RISPOSTA:** È imputabile a finanziamento, nel quadro tecnico economico, la quota IVA che rappresenta un costo dell'intervento.

08 - QUESITO: Il finanziamento è da intendersi per TUTTE le voci che compongono il Quadro Economico (ferme restando le condizioni di ammissione e le percentuali minime indicate), ovvero in un elenco non esaustivo: lavori, oneri sicurezza, accantonamento fondo ex Merloni, spese tecniche, allacciamenti a pubblici servizi, spese per piano di trasferimento eventuale, collaudi, ecc...?

- **RISPOSTA:** Il finanziamento è relativo al complessivo importo lavori oggetto di appalto, calcolato secondo quanto disposto dal Codice degli Appalti (D.lgs 163/2006 e s.m.i.) e dai relativi regolamenti attuativi (in particolare, art. 16 DPR n. 207 del 5 ottobre 2010).

09 - QUESITO: Gli oneri aggiuntivi per le spese di eventuali professionisti (IVA e Cassa Professionale) sono ritenute spese ammissibili? L'IVA per i professionisti è riconosciuta al 100% del costo oppure in regime di pro rata?

- **RISPOSTA:** Si rimanda alle FAQ 07 e 08

10 - QUESITO: Con riferimento all'art. 7 del Bando ove si riporta che "... Le risorse saranno concesse sulla base della graduatoria derivante dalla attribuzione dei punteggi di cui al successivo punto 6 ... È comunque garantito, quale clausola di salvaguardia, che almeno il 50% delle risorse disponibili ... siano distribuite agli ambiti provinciali in relazione all'entità del patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica... " è da intendere che, ad esempio per la provincia di Ravenna, il finanziamento garantito è di € 4'952'538,86 (8% del patrimonio E.R.P. al 2020)? Il restante 50% delle risorse disponibili da assegnare sulla base della graduatoria è valutato sempre in proporzione al patrimonio E.R.P. (quindi ULTERIORI €4'952'538,86 per la provincia di Ravenna) oppure in altro modo?

- **RISPOSTA:** Le modalità di composizione della graduatoria è definita al punto 7 dell'Avviso di Manifestazione di Interesse. Tutte le proposte di intervento contenute nelle graduatorie trasmesse da ciascun Tavolo di Concertazione o dalla Conferenza Metropolitana sono raccolte, a cura di RER, in un'unica graduatoria regionale in ordine di punteggio. Il finanziamento delle proposte di intervento avverrà seguendo il criterio dei punteggi ottenuti, garantendo comunque che almeno il 50% delle risorse disponibili (€ 61.906.735,77) siano ripartite tra gli ambiti provinciali.

11 - QUESITO: Sono ammissibili gli interventi nei condomini misti?

- **RISPOSTA:** Sì. Qualora vengano effettuati su condomini misti, l'ipotesi di intervento dovrà essere valutata a livello condominiale in considerazione

ovviamente delle quote millesimali, ed approvata secondo la vigente normativa in materia di condomini.

12 - QUESITO: con riferimento al punto L ("Disponibilità intervento") dei "Criteri di assegnazione punteggi" (Allegato 1), si chiede se nel caso in cui risulti possibile conseguire l'adeguamento sismico (mediante l'uso di isolatori sismici collocati a livello terra degli edifici, destinato ad usi diversi dalle residenze, o altri dispositivi) e l'efficientamento energetico (con coibentazione dell'involucro dall'esterno o altra tecnologia), senza lo spostamento delle famiglie, possano essere attribuiti cinque punti anche nel caso di rapporto tra alloggi non occupati e alloggi oggetto di recupero <90%, in quanto, in tale specifica situazione, il livello di occupazione del fabbricato non rappresenta in alcun modo un impedimento rispetto alla realizzazione degli interventi previsti.

- **RISPOSTA:** Nel caso in cui siano tecnicamente realizzabili interventi di miglioramento o adeguamento sismico senza la necessità di dovere spostare i nuclei familiari, è possibile disapplicare la penalità L1 di cui al punto L dell'Allegato 1. Il presupposto dell'applicazione di tale penalità è infatti relativo al fatto che, per interventi di norma invasivi come quelli relativi all'efficientamento sismico, sia necessario liberare gli alloggi dai nuclei occupanti per poter procedere con i lavori. Se tale azione non si rende necessaria (e naturalmente questo dovrà essere garantito in fase attuativa), la penalità può appunto essere disapplicata. A tal fine, non essendo questa casistica prevista nel modello Excel allegato, si dovrà in esso selezionare "SI" alla casella "Piano di Trasferimento", così da avere una corretta assegnazione dei punteggi. Nella trasmissione della documentazione dovranno essere chiaramente indicati, facendo riferimento ai numeri progressivi degli interventi, per quali interventi si debba considerare tale casistica applicativa.

13 - QUESITO: È corretto che le spese ammissibili sono quelle riportate nell'art.1 comma 2-septies del DL 6 maggio 2021 n. 59 come convertito dalla Lg. 1 luglio 2021 n. 101, quindi in un elenco non esaustivo: accorpamento di alloggi e/o ridimensionamento, miglioramento delle aree verdi nell'ambito di pertinenza degli

immobili, ecc.. purché funzionali all'intervento? Oppure si intendono quelle esclusivamente legate alla riqualificazione sismica e/o energetica?

- **RISPOSTA:** Un intervento può prevedere, oltre ad interventi di efficientamento energetico e sismico, ogni altro intervento funzionale alla riqualificazione dell'immobile, ivi inclusi interventi di frazionamento o accorpamento, di qualificazione delle parti comuni, e degli spazi aperti condominiali, ecc.

14 - QUESITO: In caso di intervento in cui si riducono il numero di alloggi (ad esempio per accorpamento) come va inteso il punteggio per il numero di alloggi? Vale quello prima dell'accorpamento o quello dopo l'intervento?

- **RISPOSTA:** Il numero di alloggi va sempre inteso in relazione agli alloggi esistenti ante intervento

15 - QUESITO: Per attribuire i punteggi del requisito "E" i progetti (nei diversi gradi di definizione) devono essere già approvati con atto formale alla data di formulazione degli elenchi oppure no?

- **RISPOSTA:** SI

16 - QUESITO: Richiamato l'art.7 del bando comma 4 "*per tutti gli interventi ammessi a contributi dovrà essere approvato il PFTE entro il 31.03.2022*" si chiede, ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui al punto "E LIVELLO DI PROGETTAZIONE", se i livelli individuati in E1 E2 E3 corrispondono al livello di progettazione che verrà approvato nei termini suddetti

- **RISPOSTA:** I punteggi di cui al punto E sono da attribuirsi in relazione al livello di progettazione dell'intervento formalmente approvato all'atto della consegna dell'elenco del Tavolo Provinciale. Si veda in proposito anche FAQ n. 15.

17 - QUESITO Ai fini dell'attuazione dei piani di trasferimento, vengono espressamente estrapolati nel quadro economico della scheda attribuzione punteggi, i costi sostenuti per acquisizione o per locazione. Si chiede, qualora l'amministrazione comunale avesse invece possibilità di trasferire gli utenti in alloggi ERP sfitti ma da

ripristinare e ubicati in altri immobili non oggetto d'intervento, se tali costi di ripristino sono da indicare nella colonna importo lavori o nella colonna altro?

- **RISPOSTA:** Le risorse del Fondo Complementare sono finalizzate allo specifico intervento candidato. Possono ricomprendere quote per l'acquisto o la locazione di immobili finalizzati allo spostamento dei nuclei familiari interessati dall'intervento stesso, nei limiti percentuali disposti dal DPCM. Si ritiene possibile, all'interno delle somme a disposizione, l'utilizzo di limitate risorse assegnate all'intervento per semplici operazioni di manutenzione ordinaria finalizzata a rendere assegnabili alloggi ERP attualmente non utilizzati. In tal senso, potranno essere rendicontate nella colonna "Altro".

18 – QUESITO: Il progetto che intendiamo presentare riguarda due fabbricati posti sul territorio in due zone lontane, ma i fabbricati su cui vorremmo intervenire sono due fabbricati gemelli figli di un unico progetto e realizzati contemporaneamente e il progetto di riqualificazione è il medesimo per entrambi. La mia domanda è: in questo caso posso definire un unico CUP o due CUP distinti?

- **RISPOSTA:** Se la disciplina che regola l'assegnazione dei CUP lo consente, è possibile presentare un unico CUP riferito ad un intervento complessivo, che come tale andrà organizzato e rendicontato. Viceversa, se gli interventi sono presentati con CUP distinti, ogni intervento sarà considerato a se stante. E' comunque esclusa la possibilità di prevedere un unico intervento su Comuni distinti

19 – QUESITO: in merito al piano di trasferimento che negli elementi essenziali prevede l'aver individuato gli alloggi di destinazione in termini di localizzazione effettiva adeguatezza e disponibilità si chiede:

- quanto sia vincolante in questa fase di proposta l'identificazione degli immobili ove trasferire i nuclei assegnatari di appartamenti ubicati in fabbricati da ristrutturare con il fondo complementare rispetto al documento da adottare da parte del Consiglio Comunale entro il 31/03/22. Infatti, in questa fase si può fare un'ipotesi di trasferimento in termini di localizzazione, disponibilità e adeguatezza per standard abitativo dei nuclei interessati, che dovrà poi essere comunicata e condivisa con gli stessi una volta che l'intervento sarà ammesso a finanziamento e prima

dell'adozione formale del Piano in parola. In tale fase successiva potrebbero quindi emergere esigenze dei nuclei che rendano necessario il loro trasferimento in alloggi diversi da quelli ipotizzati.

- - se in caso di persistente resistenza al trasferimento transitorio da parte degli assegnatari sia necessario acquisire una doppia rinuncia ex art. 28 LR 24/2001 per avviare una procedura di decadenza.
- - conferma che l'adeguata informazione ai nuclei interessati debba essere data e tracciata nei piani di trasferimenti da approvare entro il 31/03/22 dopo l'ammissione a finanziamento dell'intervento e non in fase di proposta
- **RISPOSTA:** Il Piano di trasferimento va approvato entro le scadenze previste dal Bando. Scopo della formulazione del Piano è di prevedere, per tempo, azioni necessarie alla liberazione degli alloggi, costi conseguenti, tempistiche necessarie, ed una corretta informazione ai nuclei interessati dal cambio alloggio. In fase successiva potranno essere previsti suoi aggiornamenti o revisioni funzionali ad una sua più efficace attuazione.

20 – QUESITO: Sono ammessi interventi di miglioramento sismico (e l'applicazione di 15 punti previsti) in edifici situati in Comuni appartenenti alla zona sismica 3?

- **RISPOSTA:** Gli interventi di tipo B (miglioramento o adeguamento sismico) sono sempre ammissibili, con l'attribuzione del relativo punteggio di cui all'Allegato 1 (riga B della tabella "Criteri di Assegnazione Punteggi"). Solo agli interventi che si collocano in Zona 2 viene attribuito un ulteriore punteggio di 10 punti (riga A).