



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

"Finanziamento di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare privato ricadente nel territorio regionale (Legge Regionale 28 dicembre 2018, n. 48, articolo 7 comma 1 - Deliberazione della Giunta Regionale n. 22/46 del 20.06.2019)"

CHIARIMENTI INERENTI LA PROCEDURA INDETTA CON DET. N. 807/SDA DEL 17.07.2019

Sommario

TEMPISTICA	2
TIPOLOGIA DI AGEVOLAZIONE	2
CUMULABILITA' CON ALTRE AGEVOLAZIONI	2
BENEFICIARI	3
RESIDENZA	3
COMPROPRIETA'	3
TITOLO LEGITTIMANTE ALLA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE – EDIFICI UNIMMOBILIARI	4
SOGGETTO TENUTO ALLA COMPILAZIONE - REGISTRAZIONE – TRASMISSIONE DELLE ISTANZE	4
EDIFICIO PLURIMMOBILIARE - NON AMMISSIBILITA' DELLA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DA PARTE DEI SINGOLI PROPRIETARI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	4
RICHIESTA BENEFICI SU PIÙ IMMOBILI	4
EDIFICIO COMPOSTO DA DUE UNITÀ IMMOBILIARI	5
DELIBERA DI ASSEMBLEA	5
AVVIO LAVORI	5
OPERE INTERNE IN EDIFICIO UNIMMOBILIARE	6
OPERE INTERNE IN EDIFICIO PLURIMMOBILIARE	6
SPESE AMMISSIBILI	6
TIPOLOGIA DI LAVORI AMMISSIBILI	6
DOCUMENTAZIONE A CONSUNTIVO	7
DIMOSTRAZIONE EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IN FASE DI DOMANDA	8
CALCOLO CONTRIBUTO CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	8
CALCOLO CONTRIBUTO CON OPERE INTERNE E SENZA EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	8
CALCOLO CONTRIBUTO CON OPERE INTERNE E CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	8
SPESE SOSTENUTE IN MISURA INFERIORE A QUANTO PREVENTIVATO	9
EDIFICIO IN PARTE NON RESIDENZIALE	9



TEMPISTICA

La tempistica relativa alla corretta compilazione e trasmissione della domanda può essere riassunta nelle seguenti fasi:

- FASE 1** Compilazione e registrazione della domanda: dalle ore 12:00 del 29.07.2019 alle ore 12:00 del 10.09.2019. Si ricorda che con tale registrazione non si acquisisce alcuna priorità ma solamente il codice di convalida, da utilizzare nella Fase successiva.
- FASE 2** Trasmissione della domanda: dalle ore 12:00 del 17.09.2019 (cosiddetto click day) alle ore 12:00 del 23.09.2019, mediante l'inserimento e l'invio del codice di convalida nella piattaforma dedicata. Con tale fase, detta anche A SPORTELLO, si determina l'ordine cronologico di arrivo delle istanze, utile ai fini della definizione della graduatoria (nei limiti della dotazione finanziaria suddivisa per ambiti territoriali).

Pertanto, al fine di definire l'ordine di arrivo delle domande, determinante ai fini della predisposizione della graduatoria, rileva esclusivamente la **FASE 2** "trasmissione della domanda", che deve essere effettuata dalle ore 12:00 del 17.09.2019 alle ore 12:00 del 23.09.2019 mediante l'inserimento e l'invio, nella piattaforma dedicata, del codice di convalida ricevuto via PEC al termine della fase di compilazione e registrazione della domanda.

Successivamente alla formazione delle graduatorie, gli elenchi dei beneficiari e le risorse da trasferire agli stessi saranno assegnate ai Comuni (cfr. art. 10 – Procedura di Attuazione).

TIPOLOGIA DI AGEVOLAZIONE

La natura del finanziamento per gli interventi di cui all'Avviso "*Finanziamento di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare privato ricadente nel territorio regionale (Legge Regionale 28 dicembre 2018, n. 48, articolo 7 comma 1 - Deliberazione della Giunta Regionale n. 22/46 del 20.06.2019)*" è quella del contributo a fondo perduto.

CUMULABILITA' CON ALTRE AGEVOLAZIONI

L'articolo 7, comma 1, della L.R. n. 48 del 28.12.2018 stabilisce che "*Le agevolazioni previste sono cumulabili con gli incentivi statali, ma non con altre agevolazioni e/o contributi regionali*"; la successiva deliberazione della Giunta Regionale n. 22/46 del 20.06.2019, nonché l'articolo 7 dell'Avviso, specificano che i contributi concessi sono cumulabili, secondo quanto previsto dalla suddetta Legge Regionale, entro il limite della spesa totale sostenuta, ma non con altre agevolazioni e/o contributi regionali, relativi allo stesso intervento.

Fra le agevolazioni regionali riferite allo stesso intervento e, pertanto, non cumulabili, devono considerarsi gli eventuali mutui a tasso agevolato.



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

I contributi concessi per il tramite delle Province e relativi alle sole spese per lo smaltimento dell'amianto, non sono, parimenti, cumulabili.

In merito alla "cumulabilità con gli incentivi statali", si precisa che la disposizione regionale non pone impedimenti in tal senso ma potrebbero, viceversa, sussistere espliciti divieti da parte statale. Si consiglia, pertanto, di verificare eventuali limitazioni previste dalla specifica normativa statale di incentivazione nel caso in cui si intenda usufruire del cumulo.

BENEFICIARI

Destinatari del contributo sono esclusivamente le persone fisiche.

L'articolo 3 dell'Avviso "BENEFICIARI" prevede infatti:

Per gli edifici unimmobiliari, destinati ad uso residenziale, potranno presentare la domanda e beneficiare del contributo le persone fisiche proprietarie, o comproprietarie, o titolari di diritti reali o obbligatori (enfiteusi, superficie, usufrutto, uso, abitazione, affitto, locazione, comodato).

Per gli edifici plurimmobiliari, destinati ad uso residenziale, sono ammesse esclusivamente le istanze presentate dall'Amministratore del Condominio (nel caso di condomini costituiti) o dal rappresentante scelto tra i proprietari (nel caso di condomini non costituiti).

RESIDENZA

L'accesso al contributo non è riservato ai residenti in Sardegna e non è richiesta la residenza nell'edificio oggetto dell'intervento.

Tuttavia, si evidenzia che per poter presentare domanda tramite il portale è necessario disporre di credenziali SPID di livello 2 oppure essere muniti di tessera sanitaria comprensiva di Carta Nazionale Servizi (TS CNS) abilitata.

COMPROPRIETA'

Indipendentemente dal rapporto di parentela e dalle quote di proprietà, devono essere indicati i codici fiscali di tutti i comproprietari, dei quali dovrà essere acquisito l'assenso all'esecuzione degli interventi (al fine di poter effettuare l'apposita dichiarazione prevista dal modulo di domanda).

Si ricorda (vedi paragrafo RICHIESTA BENEFICI SU PIU' IMMOBILI) che ai sensi dell'art.3 dell'Avviso "per gli edifici unimmobiliari uno stesso soggetto proprietario (o comproprietario o titolare di diritto reale obbligatorio) potrà presentare una sola domanda. Non saranno ammesse altre domande, oltre la prima trasmessa, in cui lo stesso soggetto compaia o come istante o come comproprietario/titolare di diritto reale o obbligatorio". Pertanto, qualora un soggetto risulti comproprietario di più edifici unimmobiliari, anche situati in Comuni diversi, potrà risultare beneficiario solo di uno di essi.



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

TITOLO LEGITTIMANTE ALLA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE – EDIFICI UNIMMOBILIARI

Come indicato all'articolo 3 dell'Avviso *“Per gli edifici unimmobiliari destinati ad uso residenziale potranno presentare la domanda e beneficiare del contributo le persone fisiche proprietarie, o comproprietarie, o titolari di diritti reali o obbligatori (enfiteusi, superficie, usufrutto, uso, abitazione, affitto, locazione, comodato).”*

La domanda, da compilare unicamente per il tramite della piattaforma dedicata, non consente l'inserimento di ulteriori giustificativi, a prescindere dalla validità o meno del titolo legittimante.

Con riferimento alla forma degli atti necessari a dimostrare il titolo posseduto, si rinvia alla normativa vigente, anche con riferimento agli obblighi fiscali di registrazione e/o trascrizione nei registri immobiliari.

Chi presenta la domanda deve disporre di titolo idoneo antecedente la data di “registrazione”, a sistema, della domanda.

SOGGETTO TENUTO ALLA COMPILAZIONE - REGISTRAZIONE – TRASMISSIONE DELLE ISTANZE

EDIFICI UNIMMOBILIARI - La domanda di partecipazione è resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà; pertanto, le dichiarazioni in essa contenute non possono essere rese da soggetto terzo.

EDIFICI PLURIMMOBILIARI (SOLO PARTI COMUNI) - Sono ammesse esclusivamente le istanze presentate dall'Amministratore del Condominio (nel caso di condomini costituiti) o dal rappresentante scelto tra i proprietari (nel caso di condomini non costituiti).

EDIFICIO PLURIMMOBILIARE - NON AMMISSIBILITA' DELLA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DA PARTE DEI SINGOLI PROPRIETARI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

Per gli edifici plurimmobiliari (a prescindere da condomini costituiti o non costituiti) non è ammessa la presentazione di singole domande da parte dei proprietari delle singole unità immobiliari, in quanto il contributo è concedibile unicamente per le parti comuni di tali edifici.

RICHIESTA BENEFICI SU PIÙ IMMOBILI

Come indicato all'articolo 3 dell'Avviso, *“per gli edifici unimmobiliari uno stesso soggetto proprietario (o comproprietario o titolare di diritto reale obbligatorio) potrà presentare una sola domanda”*. Si precisa che il criterio ha valenza anche su immobili situati in comuni diversi.

L'ultimo paragrafo dell'articolo 3 dell'Avviso precisa che *“nel caso di edifici plurimmobiliari è consentito che possano beneficiare della misura persone fisiche proprietarie (o comproprietarie, o titolari di diritti reali o obbligatori) di un unico edificio unimmobiliare finanziato e/o di uno o più plurimmobiliari finanziati.”* Ciò



significa che, nel caso di edifici plurimmobiliari, si può essere beneficiari del contributo anche se proprietari di più unità immobiliari, purché comprese negli edifici plurimmobiliari (per il tramite del condominio, costituito o non costituito) e anche di una sola unità immobiliare purché costituente l'edificio unimmobiliare.

Per riassumere:

RICHIESTA DI CONTRIBUTO PER PIU' UNITA' - CASISTICA	AMMISSIBILITA'
Proprietario di un edificio unimmobiliare	SI
Proprietario di 2 o più edifici unimmobiliari	NO
Proprietario di un'unità in edificio plurimmobiliare	SI
Proprietario di più unità in edificio plurimmobiliare o in più edifici plurimmobiliari	SI
Proprietario di un edificio unimmobiliare e di più unità in edifici plurimmobiliari	SI

EDIFICIO COMPOSTO DA DUE UNITÀ IMMOBILIARI

La domanda deve essere presentata come "plurimmobiliare" (condominio non costituito) da uno dei due proprietari scelto come rappresentante dai proprietari (si rinvia a quanto indicato all'articolo 3 dell'Avviso).

DELIBERA DI ASSEMBLEA

Gli Amministratori di condominio, per poter presentare domanda, devono essere autorizzati all'esecuzione delle opere da apposita delibera assembleare.

Alla domanda non deve essere allegato alcun documento. La documentazione necessaria alla comprova dei requisiti di accesso al finanziamento dovrà essere presentata al Comune di ubicazione dell'immobile, su richiesta dello stesso, in caso di posizionamento utile in graduatoria.

AVVIO LAVORI

Come indicato all'articolo 4 dell'Avviso, non è ammesso il finanziamento di interventi già avviati alla data di pubblicazione dell'Avviso stesso. Gli interventi dovranno essere avviati in data successiva al 18.07.2019.

L'avvio dei lavori dovrà risultare da un atto formale quale, ad esempio, la comunicazione di inizio lavori. Nel caso di lavori non soggetti al rilascio di un titolo edilizio espresso (dichiarazione autocertificativa a 0 o a 20 giorni) farà fede la data della ricevuta automatica del sistema SUAPE.



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Non è, inoltre, necessario che l'avvio dei lavori sia successivo alla presentazione della domanda o all'esito delle graduatorie.

Poiché, ai sensi dell'articolo 7 dell'Avviso, sono riconosciute esclusivamente le spese sostenute successivamente alla data di pubblicazione dell'Avviso, si ritiene utile precisare che può essere considerato ammissibile un intervento con data di inizio lavori 19.07.2019 con spese sostenute a partire dalla stessa data.

Si evidenzia, inoltre, che l'avvio dei lavori deve essere riferito ai lavori autorizzati dal titolo abilitativo del quale si dispone, nella loro interezza. Ad esempio, i lavori relativi ad una variante in corso d'opera non sono riconducibili ad un nuovo avvio.

OPERE INTERNE IN EDIFICIO UNIMMOBILIARE

Unicamente per gli edifici unimmobiliari, sono ammissibili, in aggiunta alle opere esterne, opere interne per una percentuale non superiore al 20% della spesa complessiva.

Non sono finanziabili interventi che prevedono unicamente opere interne.

Nell'istanza dovrà, inoltre, essere dichiarato che *“sono inoltre previste opere interne per una percentuale non superiore al 20% della spesa complessiva”*, dove la spesa complessiva è quella dichiarata ai fini del calcolo del contributo (che viene effettuato direttamente dal sistema durante la compilazione) e che, perciò, comprende anche la quota spettante per le stesse.

Le opere interne devono essere riconducibili alle tipologie ammissibili di cui all'articolo 4 dell'Avviso.

OPERE INTERNE IN EDIFICIO PLURIMMOBILIARE

Se l'edificio è qualificabile come “plurimmobiliare” non è possibile usufruire del contributo per le opere interne.

SPESE AMMISSIBILI

Sono riconosciute esclusivamente le spese sostenute successivamente alla data di pubblicazione dell'Avviso, ossia quelle sostenute a partire dal 19.07.2019.

Il costo complessivo è comprensivo di IVA, purché la relativa spesa sia definitivamente sostenuta dal beneficiario del contributo.

TIPOLOGIA DI LAVORI AMMISSIBILI

Ai sensi dell'articolo 4 dell'Avviso *“Sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti all'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari*



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in materia edilizia) e successive modifiche ed integrazioni. Sono esclusi dalle agevolazioni gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, ancorché ricadenti nell'ambito della ristrutturazione edilizia."

Pertanto, i lavori da eseguire dovranno poter ottenere le autorizzazioni necessarie, ai sensi della suddetta normativa.

Non sono ammissibili a finanziamento le altre fattispecie non indicate nell'articolo 4 dell'Avviso ma presenti nell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Nel caso in cui il titolo abilitativo comprenda interventi non riconducibili alle sopra indicate fattispecie (es. nuova costruzione/ampliamento), l'intervento è da ritenersi non ammissibile.

La nuova costruzione deve pertanto ritenersi esclusa.

Per gli edifici UNIMMOBILIARI, in aggiunta alle opere esterne, sono ammissibili opere interne per una percentuale non superiore al 20% della spesa complessiva.

Per gli edifici PLURIMMOBILIARI sono ammesse le istanze che prevedono opere esclusivamente sulle PARTI COMUNI dell'INVOLUCRO ESTERNO dell'edificio. Inoltre, tali interventi dovranno riguardare l'intero edificio o quantomeno la facciata fronte strada. Non sono ammissibili interventi da realizzarsi solo su parti della facciata e l'edificio deve essere trattato come entità unitaria.

Con riferimento al rifacimento della copertura, si ritiene sia ammissibile in quanto intervento riconducibile all'intero edificio.

Parimenti, posto che l'articolo 4 dell'avviso prevede l'ammissibilità delle opere sull'involucro esterno dell'edificio, non si ritengono ammissibili gli interventi di consolidamento delle fondazioni.

DOCUMENTAZIONE A CONSUNTIVO

Si ricorda quanto previsto dall'articolo 10 dell'Avviso "Procedura di attuazione".

Il Comune dovrà verificare che siano rispettati i requisiti di accesso al finanziamento, dare comunicazione ai beneficiari dell'inserimento nell'elenco, richiedere la presentazione delle istanze edilizie, procedere alla stipula di apposita convenzione per il trasferimento dei contributi ai soggetti privati beneficiari.

Il soggetto beneficiario dovrà presentare al Comune, successivamente alla comunicazione di inserimento negli elenchi dei beneficiari, il preventivo di spesa redatto dal progettista/direttore dei lavori e sottoscritto dal proprietario.

Il beneficiario dovrà inoltre acquisire gli eventuali titoli abilitativi/autorizzazioni/nulla osta necessari, da richiedersi entro sei mesi dalla comunicazione di inserimento negli elenchi dei beneficiari, ed iniziare i lavori entro otto mesi dalla assegnazione del contributo e/o dal rilascio dei suddetti titoli. In caso di mancato rispetto dei termini il Comune dovrà procedere alla revoca dei contributi.

Il contributo concesso sarà erogato dal Comune alla conclusione dei lavori, dietro la presentazione di idonea documentazione attestante i lavori eseguiti e le spese sostenute, e previa verifica della regolare ed effettiva esecuzione degli interventi.



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Sarà facoltà del Comune concedere anticipazioni garantite dalla stipula di apposita polizza fideiussoria.

Il Comune dovrà procedere alla revoca nel caso in cui i lavori non siano eseguiti nei tempi previsti dal titolo edilizio o eseguiti in difformità da esso, a prescindere che essi siano sanabili o meno.

In caso di interventi realizzati con una spesa inferiore a quella preventivata, si dovrà procedere alla rimodulazione del finanziamento assegnato e le somme non più necessarie accertate dai Comuni potranno essere utilizzate dalla Regione per il finanziamento di ulteriori interventi presenti negli elenchi. Si fa presente che l'articolo 6 dell'Avviso prevede che gli interventi debbano avere un costo complessivo minimo pari ad € 15.000,00.

Il Comune dovrà inoltre monitorare il rispetto degli obblighi convenzionali in capo ai beneficiari stessi, nonché vigilare rispetto alla corretta esecuzione dei lavori.

DIMOSTRAZIONE EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IN FASE DI DOMANDA

Alla domanda non deve essere allegato alcun documento, in quanto il riconoscimento della premialità sull'efficientamento energetico dovrà essere dimostrata tramite attestato di prestazione energetica ante e post intervento da presentare al Comune in caso di finanziamento della domanda presentata.

CALCOLO CONTRIBUTO CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Ipotizzando una spesa totale di € 100.000,00, di cui almeno € 10.000,00 di efficientamento energetico avente i requisiti previsti dall'Avviso, il contributo ordinario è € 30.000,00, la premialità € 6.000,00. Il contributo complessivo sarebbe pertanto pari ad € 36.000,00.

Il calcolo è effettuato dal sistema sulla base delle dichiarazioni effettuate.

CALCOLO CONTRIBUTO CON OPERE INTERNE E SENZA EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Le spese per opere interne, ammissibili unicamente per gli edifici immobiliari, concorrono a determinare la spesa complessiva sulla quale calcolare il contributo (su € 100.000,00 di spesa totale le opere interne possono essere, al massimo, € 20.000,00). Si evidenzia che il format di compilazione della domanda effettua il calcolo del contributo e non è modificabile.

Ipotizzando una spesa totale di € 100.000,00, di cui al massimo € 20.000,00 di opere interne ed € 80.000,00 di opere sull'involucro esterno, il contributo spettante sarebbe pari ad € 30.000,00.

Il calcolo è effettuato dal sistema sulla base delle dichiarazioni effettuate.

CALCOLO CONTRIBUTO CON OPERE INTERNE E CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Unicamente per gli edifici immobiliari, ipotizzando una spesa totale di € 100.000,00 (comprese le opere interne per un massimo di € 20.000,00, di € 70.000,00 per opere sull'involucro esterno ed € 10.000,00 di



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

efficientamento energetico avente i requisiti previsti dall'Avviso), il contributo complessivo sarebbe pari ad € 36.000,00.

Il calcolo è effettuato dal sistema sulla base delle dichiarazioni effettuate.

SPESE SOSTENUTE IN MISURA INFERIORE A QUANTO PREVENTIVATO

Il costo totale determina la base di calcolo per la quantificazione del contributo spettante. Come previsto dall'articolo 10 dell'Avviso *“in caso di interventi realizzati con una spesa inferiore a quella preventivata si dovrà procedere alla rimodulazione del finanziamento assegnato”*. Si fa presente che l'articolo 6 dell'Avviso prevede che gli interventi debbano avere un costo complessivo, minimo, pari ad € 15.000,00.

È esclusa la possibilità che il contributo possa essere rideterminato in aumento.

EDIFICIO IN PARTE NON RESIDENZIALE

Sono finanziabili esclusivamente gli edifici composti da sole unità immobiliari destinate ad uso residenziale.

Con “residenziale” si deve intendere la *categoria funzionale urbanisticamente rilevante* che l'unità immobiliare possiede al momento della pubblicazione dell'Avviso, così come definita dall'Art.11 della L.R. 23/85 e relativa Direttiva approvata con Decreto del Presidente della Regione n. 79 del 09/08/2018. A tal fine fanno fede gli atti ufficiali comunali e non l'utilizzo effettivo che viene fatto dell'unità.

Posto che la “residenzialità” è riferita alle unità e non all'edificio nel suo complesso, non ci si può avvalere di quanto disposto dal comma 1bis dell'art.11 della L.R. 23/85 e non saranno ammesse domande per edifici in cui siano presenti unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali (ad es. direzionale, commerciale e socio sanitaria, oppure turistico-ricettiva).