

FAQ

Bando per il sostegno a progetti di housing sociale promossi da enti del privato sociale

(Linea 3 – Housing Sociale · FSC 2021/2027 · d.g.r. 25 maggio 2026, n. XII/6209 e s.m.i.)

Risposte ai quesiti pervenuti in fase di pubblicazione del bando, elaborate sulla base del testo del Bando (Allegato A al d.d.u.o. n. 9835 del 21 luglio 2026) e dello schema di Convenzione attuativa (Allegato 3 alla d.g.r. n. XII/6389 del 29 giugno 2026). Le domande sono riportate in forma generale, indipendentemente dal soggetto che le ha poste.

Aggiornamento 23 ottobre 2026

Sommario

A. Soggetti beneficiari, immobili e attuazione degli interventi	2
B. Tipologia degli interventi e titoli abilitativi.....	7
C. Vincoli di destinazione d'uso e rapporti con il Comune.....	10
D. Spese ammissibili	12
E. Criteri di valutazione e premialità	13
F. Sostenibilità finanziaria dell'intervento	13
G. Destinatari, canone di locazione e servizi accessori	16
H. Presentazione della domanda e documentazione	23
I. Garanzie fideiussorie.....	24

A. Soggetti beneficiari, immobili e attuazione degli interventi

D1. Come viene calcolato il numero di persone utili a determinare la “capacità degli alloggi sociali” (criterio di valutazione n.2 del bando) ai fini dell’attribuzione del relativo punteggio?

R1. La capacità totale è data dalla somma degli utenti insediabili negli alloggi a locazione temporanea e di quelli insediabili negli alloggi a locazione permanente, calcolati sulla superficie utile di progetto indicata nella Scheda di Calcolo del Contributo (Allegato A.10 al Bando).

In particolare, è necessario alimentare i dati nelle schede contenute nell'Allegato A.10, compilando:

- per la **locazione temporanea**, il numero massimo di utenti insediabili in ciascun alloggio e la superficie interessata dall'intervento. Per gli appartamenti, il numero di utenti viene popolato automaticamente dal sistema e non richiede pertanto una compilazione manuale;
- per la **locazione permanente**, invece, esclusivamente la superficie interessata dall'intervento.

Inoltre, per quanto riguarda la locazione temporanea, i criteri di calcolo differiscono per tipologia, come indicato di seguito:

Tipologia "a camere"

- **Camera singola:** 1 utente, superficie riconoscibile fino a 14 mq
- **Camera doppia:** 2 utenti, superficie riconoscibile fino a 21 mq

Tipologia "a minialloggi"

- **1 utente:** superficie riconoscibile fino a 32 mq
- **2 utenti:** superficie riconoscibile fino a 44 mq

Tipologia "ad appartamenti"

La presente regola si applica sia alla locazione temporanea sia alla locazione permanente (alloggi).

Il numero di persone insediabili per ciascun alloggio è determinato assumendo come riferimento quelli indicati nella tabella seguente¹, in coerenza con quanto disposto dall'art. 9, comma 2, del Regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4:

Superficie (mq)	n. utenti
fino a 27	0
da 28 a 37	1
da 38 a 47	2
da 48 a 57	3
da 58 a 67	4
da 68 a 77	5
da 78 a 93	6

¹ Si è provveduto a correggere un refuso: nella versione delle FAQ del 22 settembre 2026 la riga “da 68 a 93” indicava 5 utenti. La capacità insediativa corretta è pari a 5 utenti per superfici da 68 a 77 mq e a 6 utenti per superfici da 78 a 93 mq.

Si ricorda che per interventi relativi ad alloggi con superficie utile inferiore a 28 mq il numero di utenti insediabili è pari a zero.

Tuttavia, ai fini della determinazione della capacità insediativa, un'unità immobiliare di superficie inferiore a 28 mq potrà essere considerata idonea ad accogliere una persona, ove ne ricorrano le condizioni previste dalla norma applicabile. L'eventuale ricorrenza delle condizioni che consentono superfici inferiori agli ordinari requisiti dimensionali deve essere adeguatamente comprovata dal soggetto proponente.

D1 bis. Con riferimento alla locazione temporanea, nella tipologia abitativa "a camere", una camera di superficie superiore a 14 mq può essere destinata a un solo ospite?

R1 bis. Sì. Le superfici indicate dal par. B.2.a per la tipologia "a camere" sono le superfici commerciali massime riconoscibili ai fini dell'agevolazione e non determinano automaticamente il numero di utenti insediabili. È quindi possibile prevedere un solo ospite anche in una camera di superficie effettiva superiore a 14 mq, fermo restando il rispetto della normativa edilizia e dei requisiti di accessibilità applicabili.

Ai fini dell'agevolazione, per una camera singola è riconoscibile una superficie massima di 14 mq; per ciascun servizio igienico è riconoscibile fino a 5 mq. Per cucina e pranzo sono riconoscibili fino a 6 mq, oltre a 2 mq per ogni persona oltre la seconda. Gli spazi di distribuzione non concorrono alla voce "Altre funzioni".

D2. È possibile soddisfare il requisito di disponibilità giuridica dell'immobile richiesto ai Soggetti Beneficiari tramite un "atto unilaterale d'obbligo" (scrittura notarile, registrato in Conservatoria) con cui il proprietario mette l'immobile a disposizione dell'ente del privato sociale, in alternativa alla titolarità di un diritto reale di godimento?

R2. Sì, il bando (par. A.3) non richiede necessariamente un diritto reale: ammette anche il **"diritto personale di godimento"**, a condizione che:

- risulti da **atto pubblico**; **non è sufficiente la scrittura privata autenticata**;
- rechi **l'assenso espresso** del proprietario (o titolare di altro diritto reale) all'esecuzione degli interventi edilizi e alla destinazione a servizi abitativi sociali fino al termine della gestione;
- sia seguito, per gli immobili non destinati a servizio abitativo pubblico, dalla **trascrizione del vincolo di destinazione**.

Il criterio di ammissibilità specifica (par. C.3.b, punto 1) conferma che la "piena disponibilità giuridica" comprende sia diritti reali sia diritti personali di godimento, purché comprovata da idoneo titolo giuridico, che rispetti le condizioni di cui al par. A.3, avente data certa e durata almeno pari al periodo complessivo di realizzazione e gestione del servizio. Un atto unilaterale d'obbligo che rispetti questi requisiti è quindi compatibile con la lettera del bando.

D3. La disposizione secondo cui "le proposte di intervento dovranno essere attuate direttamente dagli stessi proponenti" significa che solo i Soggetti Beneficiari devono essere titolari giuridici e fiscali dei contratti e affidamenti relativi ai costi ammessi a finanziamento?

R3. Sì. Il par. B.2.a stabilisce espressamente che *"le proposte di intervento dovranno essere attuate direttamente dagli stessi proponenti"*. Ne consegue che il Soggetto Beneficiario deve essere il soggetto direttamente responsabile dell'attuazione dell'intervento e, pertanto, il titolare dei contratti e degli affidamenti cui si riferiscono le spese ammesse a finanziamento.

Non è pertanto prevista la possibilità che soggetti terzi si sostituiscano al Beneficiario nella titolarità dei contratti o degli affidamenti relativi alle spese oggetto di finanziamento, salvo quanto disposto per i casi di cessione di cui all'art. 24 dello Schema di Convenzione, Allegato 3 alla Delibera di Giunta Regionale 29 giugno 2026, n. XII/6389.

D3 bis. Quali soggetti possono presentare domanda sulla Linea 3?

R3 bis. Ai sensi del par. A.3 del Bando, possono presentare domanda esclusivamente:

- gli Enti del Terzo Settore (ETS) iscritti al RUNTS, ai sensi del D.lgs. 3 luglio 2017, n. 117, che esercitano le attività di cui all'art. 5, comma 1, lettera q), del medesimo decreto, con riferimento a servizi abitativi di carattere prevalentemente temporaneo diretti a soddisfare bisogni sociali di individui e nuclei familiari in condizione di svantaggio;
- le imprese sociali di cui al D.lgs. 3 luglio 2017, n. 112, ivi incluse le cooperative sociali di cui alla L. 8 novembre 1991, n. 381, che svolgono le attività di cui all'art. 2, comma 1, lettera q), del medesimo decreto, con riferimento ai medesimi servizi abitativi;
- gli enti religiosi civilmente riconosciuti, dotati di personalità giuridica ai sensi della L. 20 maggio 1985, n. 222, o delle leggi di approvazione delle intese con le confessioni religiose diverse dalla cattolica, iscritti nel Registro delle Persone Giuridiche, che svolgono servizi abitativi a carattere prevalentemente temporaneo in risposta a bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi.

Non rientrano tra i soggetti ammissibili i soggetti privati che non appartengano a una delle categorie sopra indicate e che, per gli ETS e le imprese sociali, non esercitino o svolgano, secondo quanto previsto dai rispettivi statuti e in coerenza con la relativa disciplina di riferimento, le attività di cui all'art. 5, comma 1, lettera q), del D.lgs. n. 117/2017 o all'art. 2, comma 1, lettera q), del D.lgs. n. 112/2017. Il mero svolgimento di attività in ambito sociale, formativo o educativo non costituisce, pertanto, di per sé requisito sufficiente per l'accesso alla misura.

D3 ter. Per gli ETS, il requisito dell'esercizio dell'attività di cui all'art. 5, comma 1, lettera q), del d.lgs. 117/2017 può ritenersi soddisfatto da finalità statutarie analoghe (ad esempio residenzialità e accoglienza di persone fragili) o dal richiamo alla facoltà di svolgere "attività diverse" ai sensi dell'art. 6?

R3 ter. Il par. A.3, lett. a), del Bando richiede che l'ETS eserciti l'attività di cui all'art. 5, comma 1, lettera q), del d.lgs. 117/2017, relativa ai servizi abitativi rivolti a individui e nuclei

familiari in condizioni di svantaggio. Si tratta di un requisito pregiudiziale ai sensi del par. C.3.b del Bando: la sua carenza determina l'esclusione della domanda, senza possibilità di successiva integrazione documentale.

Il requisito riguarda le attività di interesse generale ex art. 5 del Codice del Terzo Settore, che l'ente è tenuto a esercitare in via esclusiva o principale, e non le "attività diverse" di cui all'art. 6, le quali hanno per definizione carattere secondario e strumentale rispetto a quelle di interesse generale, nei limiti quantitativi fissati dal d.m. Lavoro 19 maggio 2021, n. 107. Il richiamo, nello statuto, alla facoltà di svolgere "attività diverse" non è pertanto di per sé sufficiente a soddisfare il requisito.

Ciascun ente è tenuto a verificare autonomamente, sulla base del testo integrale del proprio statuto, se le attività ivi descritte siano effettivamente incluse tra le attività di interesse generale ex art. 5 (e non tra le attività diverse ex art. 6) e riconducibili alla lettera q), e se la platea di destinatari individuata corrisponda a soggetti in condizioni di svantaggio. Il possesso del requisito è oggetto di verifica puntuale da parte di Regione Lombardia in sede di istruttoria di ammissibilità formale (par. C.3.b), sulla base della documentazione allegata alla domanda (statuto e Allegato A.2), e non può essere anticipato in sede di chiarimento.

D3 quater. Un ente religioso civilmente riconosciuto (ad esempio una parrocchia) può affidare ad altro soggetto la gestione degli alloggi? Il requisito di svolgere servizi abitativi deve essere posseduto dall'ente che presenta la domanda?

R3 quater. Il par. A.3, lett. c), del Bando richiede che gli enti religiosi civilmente riconosciuti, per poter presentare domanda, svolgano servizi abitativi a carattere prevalentemente temporaneo in risposta a bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi. Si tratta di un requisito soggettivo, riferito all'ente che presenta la domanda e attestato dal legale rappresentante mediante le dichiarazioni di cui all'Allegato A.2. L'esperienza o la qualificazione del soggetto cui venga eventualmente affidata la gestione non può quindi sostituirsi a quella richiesta al beneficiario.

Resta ferma la possibilità, per il beneficiario, di avvalersi di un soggetto terzo per la gestione operativa degli alloggi. In tal caso il beneficiario rimane in ogni caso titolare del rapporto con Regione Lombardia e responsabile del rispetto degli obblighi previsti dal Bando e dalla Convenzione, compresi quelli relativi alla gestione del servizio abitativo sociale, al SIEG e alla contabilità separata, per l'intera durata prevista dal Bando. Eventuali cessioni del servizio sono disciplinate dall'art. 24 dello schema di Convenzione e richiedono l'accettazione di Regione.

D4. È ammissibile, fra i diritti di godimento sull'immobile, anche il comodato d'uso gratuito?

R4. Sì. Il comodato d'uso gratuito è ammesso quale titolo di disponibilità dell'immobile, in quanto diritto personale di godimento, alle condizioni previste dalla precedente risposta R2.

D5. Al momento della candidatura è necessario avere già individuato e nella propria disponibilità l'immobile destinato al progetto?

R5. Sì. Il par. A.3 richiede che i Soggetti Beneficiari siano proprietari esclusivi o titolari di altro diritto di godimento sugli immobili **"al momento della presentazione della domanda"**, oltre che alla data di concessione del contributo e fino al termine della gestione.

D5 bis. Per soddisfare il requisito di disponibilità dell'immobile alla data di presentazione della domanda sono sufficienti un contratto preliminare di acquisto, un accordo o una lettera di impegno con il proprietario, un atto notarile in corso di perfezionamento oppure un titolo la cui efficacia sia subordinata alla concessione del contributo?

R5 bis. No. Il par. A.3 richiede che il Soggetto beneficiario sia proprietario esclusivo o titolare di altro diritto di godimento sull'immobile già "al momento della presentazione della domanda", oltre che alla data di concessione del contributo e fino al termine della gestione.

Il contratto preliminare di acquisto non equivale alla proprietà né attribuisce, di per sé, un diritto di godimento sull'immobile. Analogamente, non sono sufficienti accordi, lettere di impegno, atti preliminari o atti notarili ancora in corso di perfezionamento alla data di presentazione della domanda, qualora il relativo titolo non abbia ancora acquisito piena efficacia. Parimenti, non è ammesso un titolo la cui efficacia sia subordinata all'ottenimento del finanziamento regionale.

Il titolo di disponibilità (proprietà, diritto reale o diritto personale di godimento, comodato incluso, alle condizioni di cui a R2) deve pertanto risultare già perfezionato e pienamente efficace alla data di presentazione della domanda. Trattandosi di requisito di ammissibilità sostanziale, non è sanabile mediante integrazione documentale successiva (par. C.3.d del Bando). Resta invece adempimento successivo alla concessione la trascrizione del vincolo di destinazione (par. D.1, lett. b, dello schema di Convenzione).

D5 ter. Per quanto tempo deve essere garantita la disponibilità dell'immobile? È ammissibile una candidatura con un titolo (ad esempio un comodato) che scade prima del termine richiesto, subordinata a una futura proroga?

R5 ter. Il titolo di disponibilità deve avere data certa e durata almeno pari al periodo complessivo di realizzazione dei lavori e di gestione del servizio (par. A.3 e C.3.b, criterio 1). Il vincolo di destinazione a servizio abitativo sociale deve avere una durata di almeno 20 anni e decorre dall'erogazione del saldo del contributo (art. 22, c. 2, dello schema di Convenzione).

Tali requisiti devono sussistere alla data di presentazione della domanda, alla concessione del contributo e fino al termine della gestione (par. A.3). Una candidatura presentata con un titolo la cui scadenza non copre l'intero periodo, subordinata a una proroga futura, non risulta pertanto ammissibile; trattandosi di requisiti sostanziali, non possono essere sanati con integrazione documentale successiva alla domanda (par. C.3.d).

D5 quater. In caso di contratto di locazione con rinnovo, il secondo periodo può essere computato per dimostrare la durata del titolo? La durata residua del titolo attribuisce automaticamente la premialità per un vincolo superiore a venti anni?

R5 quater. Il secondo periodo contrattuale può essere computato solo se il rinnovo risulta dal titolo come certo e non rimesso alla volontà del locatore. La durata del titolo deve coprire sia il tempo necessario alla realizzazione dell'intervento sia l'intero periodo di messa a disposizione degli alloggi, che decorre dall'erogazione del saldo.

La premialità non dipende dalla sola durata residua del titolo, ma dalla durata della destinazione a servizi abitativi sociali assunta nella proposta oltre i venti anni minimi. Tale durata deve essere interamente coperta dal titolo giuridico.

D6. Un'area acquisita tramite aggiudicazione provvisoria di un bando pubblico (ad esempio per la costituzione di un diritto di superficie) soddisfa il requisito di piena disponibilità giuridica richiesto dal bando? È inoltre ammesso utilizzare il contributo per l'acquisto dell'area?

R6. In linea generale, no. Un'aggiudicazione provvisoria non ancora perfezionata non soddisfa, di per sé, il requisito di piena disponibilità giuridica richiesto dal par. A.3 del bando: come chiarito alla domanda precedente relativa all'atto unilaterale d'obbligo (D2/R2).

Tale disponibilità, con tutti i requisiti sopra indicati, deve inoltre sussistere già al momento della presentazione della domanda (cfr. D5/R5).

Ai sensi del par. B.2.a, inoltre, non è ammessa l'acquisizione di aree o immobili nell'ambito dell'intervento: il contributo non può quindi essere utilizzato per sostenere i costi di acquisto. Ciò non esclude, tuttavia, che la disponibilità dell'area o dell'immobile venga acquisita autonomamente tramite procedure pubbliche a condizioni agevolate, fermo restando il rispetto delle regole sul cumulo e sulla verifica della compensazione nell'ambito del regime SIEG.

B. Tipologia degli interventi e titoli abilitativi

D7. Alla data di presentazione della domanda è necessario aver già ottenuto il titolo edilizio e, ove necessario, l'autorizzazione paesaggistica?

R7. No. Il bando non richiede che, alla data di presentazione della domanda, il titolo edilizio sia già stato conseguito né che siano già stati acquisiti tutti gli atti di assenso eventualmente necessari, come confermato dal criterio di valutazione relativo alla rapidità di realizzazione dell'intervento, che attribuisce punteggi differenziati alle proposte già munite di titolo abilitativo e a quelle per le quali sia stata soltanto presentata l'istanza di permesso di costruire o una SCIA non ancora efficace.

Resta tuttavia fermo che l'intervento deve risultare compatibile con lo strumento urbanistico vigente e con la normativa edilizia applicabile. Inoltre, entro sei mesi dalla pubblicazione della graduatoria il beneficiario è tenuto a conseguire il titolo abilitativo edilizio, a pena di revoca del contributo.

Per gli interventi soggetti a vincoli che richiedono il preventivo rilascio di autorizzazioni o altri atti di assenso, trova applicazione l'art. 22, comma 6, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiamato espressamente dal bando. In tali casi la SCIA non produce effetti in assenza dei prescritti atti di assenso e il titolo edilizio non può considerarsi conseguito fino alla loro acquisizione: il bando precisa infatti che, per gli interventi soggetti a vincoli, la SCIA si considera conseguita esclusivamente a seguito dell'acquisizione di tutti gli atti di assenso richiesti e del successivo decorso dei termini previsti dalla normativa vigente.

Ne consegue che, qualora l'immobile sia assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'autorizzazione paesaggistica costituisce un presupposto necessario per l'efficacia della SCIA e per il conseguimento del titolo edilizio. Pertanto, pur essendo ammissibile la presentazione della domanda di contributo in assenza dell'autorizzazione paesaggistica già rilasciata, quest'ultima dovrà essere acquisita entro i termini previsti dal bando ai fini del perfezionamento del titolo edilizio e del mantenimento dell'agevolazione, come indicato al par. C.4.a.

Il bando prevede inoltre espressamente che, qualora non siano già state acquisite alla data di presentazione della domanda, le autorizzazioni ambientali, paesaggistiche o gli altri atti di assenso richiesti debbano essere trasmessi in sede di dimostrazione del conseguimento del titolo abilitativo edilizio.

D7 bis. Quali sono le unità minime di intervento previste dal Bando? Il requisito minimo di cinque unità immobiliari si applica a tutte le proposte?

R7 bis. Le unità minime di intervento sono quelle indicate al par. B.2.a del Bando (punti 1A, 1B e 2):

- l'intero edificio (riqualificazione di tutti gli alloggi di un fabbricato);
- una parte funzionale dell'edificio, costituita esclusivamente da interi piani o interi corpi scala, con tutte le unità immobiliari collegate, senza selezione parziale;
- alloggi sparsi, in numero minimo di 5 unità immobiliari, distribuiti nel territorio dello stesso Comune e ricompresi in un progetto unitario, con verifica del numero minimo ante e post-intervento.

Il numero minimo di 5 unità immobiliari si riferisce esclusivamente al caso degli alloggi sparsi. Pertanto, se l'intervento riguarda l'intero piano comprensivo di tutte le unità immobiliari ad esso collegate, rientra nell'unità minima "parti funzionali di edificio"; in caso contrario può essere valutato come "alloggi sparsi", nel rispetto del requisito del numero minimo di 5 unità.

D7 ter. È possibile presentare più proposte distinte per parti dello stesso edificio (ad esempio una per ciascun piano)?

R7 ter. No. Il par. B.2.a, punto 1.B, del Bando non consente di suddividere artificialmente un intervento relativo allo stesso edificio in più proposte di intervento riferite a singole parti funzionali. La presentazione di più proposte distinte, suddivise ad esempio per piano, relative al medesimo edificio rientra in tale divieto e le proposte risulterebbero pertanto inammissibili.

È necessario individuare le unità minime di intervento esclusivamente come indicato al par. B.2.a (punti 1A, 1B e 2) del Bando, cfr. R7 bis.

D7 quater. Un progetto interamente strutturato a locazione temporanea, senza alloggi a locazione permanente, è ammissibile?

R7 quater. Sì. Il par. B.2.a del Bando fissa una soglia minima di locazione temporanea (almeno il 50% più uno del totale delle unità immobiliari) e una quota residua, meramente eventuale, di locazione permanente ("può essere destinata", non "deve"). Si tratta quindi di un limite massimo per la locazione permanente (non superiore al 49%), non di un obbligo di prevederne una quota. Un progetto interamente strutturato a locazione temporanea soddisfa, pertanto, pienamente il requisito, non essendovi alcun vincolo di destinare una parte delle unità alla locazione permanente.

D7 quinquies. Gli "alloggi sparsi" possono essere distribuiti in più Comuni appartenenti allo stesso Ambito territoriale o ricompresi in una strategia sovracomunale?

R7 quinquies. No. Il par. B.2.a richiede che gli alloggi sparsi, in numero minimo di cinque unità immobiliari, siano ubicati nel territorio dello stesso Comune e ricompresi in un progetto unitario. Non è pertanto conforme una proposta composta da alloggi distribuiti tra più Comuni, anche se appartenenti al medesimo Ambito territoriale o inseriti in una strategia sovracomunale.

D7 sexies. È ammissibile un intervento di frazionamento che interessi un intero piano attualmente indiviso e che, al termine dei lavori, produca più unità abitative?

R7 sexies. Sì, l'intervento può configurarsi come intervento su un'intera parte funzionale dell'edificio, purché riguardi l'intero piano, comprensivo di tutte le unità immobiliari ad esso collegate, senza selezione parziale.

Resta necessario che l'intervento sia compatibile con lo strumento urbanistico e con la normativa edilizia applicabile e che, al termine dei lavori, tutte le nuove unità finanziate abbiano funzione abitativa e siano destinate a servizi abitativi sociali secondo le condizioni del Bando.

C. Vincoli di destinazione d'uso e rapporti con il Comune

D8. Un immobile già convenzionato con il Comune per altri servizi (es. Residenzialità Sociale Temporanea - RST) è ammissibile al bando?

R8. In linea generale, no. Il par. B.2.a del bando richiede che gli immobili oggetto di intervento siano, alla data di candidatura e per tutta la durata del servizio, liberi da vincoli di destinazione d'uso, anche derivanti da altri finanziamenti pubblici. Un immobile già convenzionato con il Comune per altro servizio (ad es. RST) deve pertanto ritenersi, in linea generale, soggetto a un vincolo di destinazione d'uso rilevante ai fini del par. B.2.a e presenta profili di incompatibilità con l'ammissione al finanziamento fintanto che tale vincolo rimanga vigente. L'eventuale ammissibilità è quindi subordinata alla previa scadenza o cessazione della convenzione in essere e alla conseguente rimozione dei relativi vincoli prima della presentazione della domanda.

D8 bis. L'intervento deve essere compatibile con lo strumento urbanistico? È sufficiente l'impegno di adeguare in un momento successivo la destinazione d'uso o una convenzione già in essere con altri enti?

R8 bis. Il Bando richiede la compatibilità dell'intervento con lo strumento urbanistico vigente: il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se non richiede variante urbanistica e rientra nelle funzioni compatibili con il PGT (par. B.2.a; par. C.3.b, criterio 2). Tale compatibilità deve sussistere alla data di presentazione della domanda: l'impegno a integrare la destinazione d'uso in un momento successivo non è sufficiente.

La valutazione sulla riconducibilità della funzione residenziale sociale alle funzioni previste dal PGT per l'ambito interessato (ad esempio "servizi e funzioni complementari"), senza variante urbanistica, spetta al Comune, la cui lettera di adesione (modello A.3) è obbligatoria.

L'immobile deve inoltre essere libero da vincoli di destinazione d'uso, anche derivanti da altri finanziamenti pubblici, alla data di candidatura e per tutta la durata del servizio (par. B.2.a): una convenzione in essere con altri enti (ad esempio con un'azienda ospedaliera e con il Comune) che destini l'area a funzioni diverse potrebbe costituire un vincolo d'uso. Tale convenzione va quindi verificata e, se necessario, adeguata prima della candidatura (cfr. anche R8).

D9. Un immobile all'interno del quale è già attivo un servizio di housing sociale, oppure già occupato o locato dal Comune a canone calmierato, è ammissibile a finanziamento?

R9. Il bando non esclude espressamente gli immobili già destinati a servizi abitativi sociali. Ai sensi del par. A.1, tuttavia, la misura è finalizzata ad ampliare l'offerta di servizi abitativi sociali, e il modello di dichiarazione Allegato A.2 richiede che gli alloggi oggetto di intervento costituiscano un incremento del patrimonio abitativo destinato a tali servizi. La presenza di un servizio di housing sociale già attivo non costituisce quindi, di per sé, causa di inammissibilità, purché la proposta dimostri di determinare un effettivo incremento dell'offerta, ad esempio mediante la realizzazione di nuovi alloggi o posti alloggio, ovvero il recupero di ulteriori unità da destinare al servizio.

Il par. B.2.a richiede inoltre che l'immobile, alla data di presentazione della domanda e per tutta la durata del servizio, sia libero da vincoli di destinazione d'uso derivanti da altri finanziamenti pubblici e che, alla medesima data, gli alloggi non risultino locati né concessi in comodato d'uso a terzi. Ne consegue che alloggi già occupati e stabilmente destinati dal Comune alla locazione sociale (ad esempio nell'ambito dei Servizi Abitativi Pubblici) non sono ammissibili, non soddisfacendo tali condizioni.

D9 bis. Gli alloggi attualmente utilizzati per l'accoglienza di ospiti, in assenza di un contratto di locazione o di comodato, possono essere oggetto di domanda?

R9 bis. L'Allegato A.2 richiede che gli alloggi oggetto di intervento risultino «non locati e non concessi in comodato d'uso a terzi alla data di presentazione dell'istanza» (cfr. R9). Qualora l'occupazione consista esclusivamente in una forma di ospitalità e non sia regolata da un contratto di locazione o di comodato d'uso gratuito, la dichiarazione può essere resa, ferma restando la necessità di verificare la natura sostanziale dei rapporti in essere.

D10. Dopo la conclusione dei lavori finanziati dal bando, è possibile convenzionare successivamente l'immobile con il Comune per l'erogazione di altre tipologie di servizi abitativi sociali, mantenendo la destinazione a soggetti fragili?

R10. Il Soggetto beneficiario resta responsabile dell'attuazione dell'intervento e della gestione del servizio abitativo sociale nel rispetto degli obblighi previsti dal par. D.1 del Bando e dalla Convenzione attuativa (Allegato 3 alla d.g.r. 29 giugno 2026, n. XII/6389), inclusi il mantenimento della destinazione d'uso, il canone calmierato e l'iscrizione all'Anagrafe del patrimonio e dell'utenza.

Qualora il successivo convenzionamento con il Comune comporti modifiche agli elementi sulla base dei quali il progetto è stato ammesso e finanziato — ovvero incida sul piano economico-finanziario, sui destinatari, sulle modalità di gestione del servizio o sugli obblighi assunti con la Convenzione — tali variazioni dovranno essere comunicate a Regione Lombardia e potranno essere oggetto delle valutazioni di competenza previste dal bando e dalla Convenzione (par. C.4.c).

Con riferimento al regime di aiuti di Stato/SIEG, il successivo convenzionamento con il Comune non determina di per sé una modifica del regime applicato all'agevolazione; restano tuttavia fermi, per l'intera durata dell'incarico SIEG, gli obblighi relativi alla compensazione del servizio, all'assenza di sovracompensazione, alla tenuta della contabilità separata e alla dichiarazione di eventuali ulteriori forme di finanziamento o contribuzione pubblica.

D10 bis. Quali forme di adesione o collaborazione sono richieste per gli interventi rivolti a nuclei familiari in condizioni di fragilità sociale?

R10 bis. Ai fini dell'ammissibilità della proposta, il Bando richiede obbligatoriamente la presentazione della lettera di adesione del Comune territorialmente competente, secondo il modello previsto dall'Allegato A.3, oltre a quanto previsto dal par. A.4.1.a del

Bando con riferimento alla documentazione della condizione di fragilità sociale, tramite progetto condiviso con il Comune di riferimento (cfr. R19 bis, R19 ter e R20).

Resta ferma la possibilità che il progetto preveda ulteriori forme di collaborazione con il Comune, con i servizi sociali territoriali o con altri soggetti della rete locale, qualora tali collaborazioni risultino funzionali al perseguimento degli obiettivi del progetto gestionale e alla risposta ai bisogni dei destinatari.

In particolare, il Bando riconosce una premialità alle proposte supportate da soggetti pubblici e/o privati attraverso protocolli, accordi, lettere di intenti o altri atti equipollenti che attestino l'impegno dei soggetti coinvolti a concorrere alla realizzazione del progetto e alla risposta al fabbisogno abitativo individuato sul territorio.

D. Spese ammissibili

D11. Gli oneri e le spese dovute al Comune a titolo di Contributo di costruzione (Sezione II, D.P.R. n. 380/2001 – Testo Unico Edilizia) rientrano tra le spese ammissibili a finanziamento?

R11. No. Il par. B.3 precisa espressamente: *"Non sono in alcun caso riconosciute a contributo altre voci di spesa diverse da quelle espressamente elencate tra le suddette spese ammissibili"*.

D12. Un intervento i cui lavori, o il relativo iter autorizzativo, siano stati avviati prima della pubblicazione del bando è ammissibile a finanziamento?

R12. Ai sensi del par. B.3, sono ammissibili esclusivamente le spese sostenute a decorrere dal 30 maggio 2026, giorno successivo alla pubblicazione della d.g.r. 25 maggio 2026, n. XII/6209: le spese sostenute anteriormente a tale data non possono essere riconosciute a contributo.

Il bando non prevede un espresso divieto di candidatura per interventi il cui iter autorizzativo sia stato avviato prima della presentazione della domanda, fermo restando quanto sopra in merito all'ammissibilità delle spese. L'intervento deve tuttavia risultare conforme a tutte le condizioni di ammissibilità previste dal bando, incluso il rispetto del cronoprogramma, degli obblighi di monitoraggio e rendicontazione, nonché dei requisiti tecnici e procedurali previsti per gli interventi finanziati, ivi compresa la conformità ai Criteri Ambientali Minimi vigenti selezionati nella Relazione CAM semplificata (all. A4-1 al Bando)².

D12 bis. Quale prezzario deve essere utilizzato per la redazione del computo metrico estimativo? È possibile utilizzare quello della Camera di Commercio di riferimento?

R12 bis. La documentazione di Bando non individua uno specifico prezzario da utilizzare. Ai fini della rappresentazione e della verifica della congruità dei costi, può essere assunto

² Rispetto alla versione delle FAQ del 22 settembre 2026, è stato precisato che la conformità ai CAM vigenti deve essere garantita con riferimento ai CAM selezionati nella Relazione CAM semplificata.

quale riferimento il Prezzario regionale delle opere pubbliche vigente alla data di presentazione della domanda.

Per le lavorazioni non contemplate nel Prezzario regionale possono essere utilizzati altri prezzari ufficiali, compreso quello della Camera di Commercio territorialmente competente, oppure specifiche analisi dei prezzi o preventivi adeguatamente motivati e documentati. Nel computo metrico estimativo deve essere indicata la fonte utilizzata per ciascuna voce.

E. Criteri di valutazione e premialità

D13. Un progetto non conforme ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) vigenti è ammissibile a finanziamento?

R13. No. Il rispetto dei CAM vigenti costituisce elemento integrante della verifica del principio DNSH (Do No Significant Harm, "non arrecare un danno significativo"). Tra la documentazione obbligatoria da allegare alla domanda rientrano la Scheda di verifica DNSH e la Relazione CAM semplificata (par. C.1), mentre tra i criteri di ammissibilità specifica è previsto che l'intervento sia progettato e realizzato nel rispetto del principio DNSH (par. C.3.b). La Scheda di verifica DNSH richiede in particolare che il progetto sia coerente con le disposizioni del D.M. 24 novembre 2025 (CAM Edilizia).

Un progetto non conforme ai CAM applicabili all'intervento non risulta pertanto coerente con le condizioni richieste per la verifica DNSH e non può essere considerato ammissibile, fino all'adeguamento della progettazione alle prescrizioni previste dal bando (cfr. R12).

F. Sostenibilità finanziaria dell'intervento

D14. La locazione temporanea ha una durata massima? È possibile, ad esempio, fare riferimento ai contratti transitori ordinari previsti dalla Legge 431/1998 (durata da 1 a 18 mesi), con eventuale rinnovo o rimodulazione in base al raggiungimento degli obiettivi di inserimento sociale concordati con i servizi sociali?

R14. Lo schema di Convenzione attuativa (art. 17) chiarisce però il punto in modo puntuale: il contratto di locazione temporanea ex art. 34 l.r. 16/2016 **non può avere durata superiore a 18 mesi**, e deve specificare l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore (con documenti a supporto per i contratti di durata superiore a 30 giorni). Fa eccezione il caso di conduttori iscritti a corsi di laurea o di formazione post-laurea in un Comune diverso da quello di residenza, per i quali il contratto può avere durata **da 6 mesi a 3 anni** (art. 17, lett. a, e art. 15, co. 8).

Non è previsto un rinnovo del contratto temporaneo modulato sul raggiungimento di obiettivi di inserimento sociale: il contratto "si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione senza necessità di disdetta" (art. 17, lett. b), fatta salva la disciplina nazionale e, per gli studenti fuori sede, un termine di disdetta da uno a tre mesi prima della scadenza.

D15. Nell'Allegato A.9 – Quadro tecnico economico, la quota di costo dell'intervento non coperta dal contributo regionale può essere finanziata integralmente mediante risorse di soggetti terzi, quali ad esempio una Fondazione privata?

R15. L'Allegato A.9, nella sezione "Fonti di finanziamento", individua tre distinte voci di copertura del costo complessivo dell'intervento: "Fondo Sviluppo e Coesione 2021-2027" (contributo regionale), "Risorse proprie (del soggetto beneficiario)" e "Altri finanziamenti (specificare quali)". La somma di tali fonti deve corrispondere al costo totale dell'intervento, come evidenziato alle voci "di cui a carico del bando" e "di cui a carico di risorse proprie o altre fonti di finanziamento". Ne consegue che la quota non coperta dal contributo regionale può essere finanziata anche integralmente mediante risorse di terzi, quali, ad esempio, Fondazioni private, da indicare nella voce "Altri finanziamenti".

D15 bis. Il Bando richiede una quota di cofinanziamento a carico del beneficiario? Il cofinanziamento rileva ai fini del punteggio?

R15 bis. No. La quota di cofinanziamento non è obbligatoria ed è priva di rilevanza in termini di punteggio. Ai sensi del par. B.1 del Bando, il contributo concedibile è calcolato con riferimento al costo convenzionale, definito per unità di superficie e modulato in funzione della durata del vincolo di destinazione d'uso a servizi abitativi sociali:

- 700,00 euro/mq per vincolo di durata compresa tra 20 e 21 anni;
- 800,00 euro/mq nel caso di vincolo di durata maggiore a 21 e fino a 23 anni;
- 900,00 euro/mq nel caso di vincolo superiore a 23 anni.

Non sono ammesse durate espresse in frazioni di anno. Il contributo massimo concedibile per singola proposta è fino a euro 2.000.000,00.

D15 ter. È possibile indicare tra le fonti di copertura il finanziamento di un soggetto terzo (ad esempio una Fondazione privata) il cui esito non sia ancora noto alla data di scadenza del bando?

R15 ter. Sì. È possibile indicare tra le fonti di copertura finanziaria un finanziamento di un soggetto terzo, purché la relativa richiesta sia già stata presentata alla data di scadenza del Bando, anche qualora l'esito non sia ancora disponibile. Le fonti di copertura previste devono essere indicate nella domanda.

Tale fonte dovrà essere indicata nell'Allegato A.9 – QTE, alla voce "Altri finanziamenti (specificare quali)", assicurando che la somma delle fonti di copertura dichiarate corrisponda al costo complessivo dell'intervento (cfr. R15). Il finanziamento non può riguardare i medesimi costi ammissibili coperti dal contributo regionale né comportare il superamento del costo totale dell'intervento, nel rispetto delle disposizioni sul cumulo (par. B.3).

Resta in capo al proponente il rischio connesso all'eventuale mancata concessione del finanziamento da parte del soggetto terzo, ovvero alla concessione per un importo inferiore a quello previsto. In tali circostanze il contributo regionale non potrà essere incrementato, in quanto determinato sulla base del costo convenzionale per unità di superficie (par. B.1), e il proponente dovrà assicurare la copertura della quota mancante con risorse proprie. L'eventuale ricorso a fonti diverse da quelle dichiarate resta

subordinato alle verifiche e alle autorizzazioni previste dal Bando e dalla Convenzione. In caso di posizionamento utile in graduatoria, la documentazione attestante la concessione definitiva del finanziamento da parte del soggetto terzo dovrà essere presentata a Regione Lombardia quanto prima possibile e, comunque, entro la sottoscrizione della Convenzione.

D15 quater. Il contributo è cumulabile con altre misure di sostegno pubblico (ad esempio il Conto Termico 3.0 o il Fondo “Dopo di Noi” – Legge 112/2016)?

R15 quater. Sì. Il par. B.3 del Bando ammette la cumulabilità con altre misure di sostegno finanziate da risorse pubbliche, purché non riguardino i medesimi costi ammissibili e non comportino il superamento del costo totale dell'intervento. La stessa spesa ammissibile può quindi ricevere più sostegni, ma non può essere rimborsata due volte, cioè per un importo superiore al 100% della spesa. Resta esclusa dal finanziamento la spesa che concorre, anche solo in parte, alla realizzazione di un progetto volto a raggiungere il medesimo target a valere su risorse PNRR.

Per quanto riguarda il Conto Termico 3.0: il bando non ne esclude il cumulo. La quota incentivata può essere indicata nel Quadro tecnico economico (Allegato A.9) alla voce “Altri finanziamenti”.

Per quanto riguarda il Fondo “Dopo di Noi” (L. 112/2016): l'utilizzo di tali risorse per le spese gestionali, socioassistenziali e di supporto all'autonomia è compatibile e cumulabile con il contributo FSC della Linea 3. Le spese ammissibili sulla Linea 3 riguardano infatti solo lavori edilizi e spese tecniche (par. B.3), con esclusione dei costi di personale: non vi è quindi sovrapposizione sulle medesime spese ammissibili, né le risorse del Fondo sono a valere su PNRR. Il cumulo va comunque dichiarato (art. 18, co. 6, dello schema di Convenzione) ed evidenziato nel Piano Economico-Finanziario (Allegato F), ai fini della verifica di assenza di sovracompensazione SIEG.

D15 quinquies. Dove si rende la dichiarazione di sostenibilità finanziaria (nell'allegato A9)? È richiesto un ammontare minimo di risorse proprie o una proiezione pluriennale della gestione già in fase di candidatura?

R15 quinquies. La dichiarazione di sostenibilità finanziaria prevista dal criterio di ammissibilità specifica n. 9 (par. C.3.b) deve essere resa in fase di candidatura nell'Allegato A.2 – Dichiarazioni sottoscritte dal Legale rappresentante o suo delegato (par. C.1, punto 2), e non nell'Allegato A.9. L'Allegato A.9 – Quadro tecnico-economico è infatti finalizzato a rappresentare il quadro dei costi dell'intervento edilizio e le relative fonti di copertura finanziaria (contributo regionale, risorse proprie e altri finanziamenti), mentre l'Allegato A.2 raccoglie le dichiarazioni rese sotto la responsabilità del proponente, tra cui quella relativa alla disponibilità delle risorse e dei meccanismi finanziari necessari a garantire la gestione e la manutenzione degli alloggi per l'intero periodo di messa a disposizione.

Non è previsto un ammontare minimo di risorse proprie. Come precisato in R15, la quota non coperta dal contributo regionale può essere finanziata anche integralmente mediante risorse di terzi, da indicare nell'Allegato A.9 alla voce «Altri finanziamenti».

Non è inoltre richiesta, in fase di candidatura, la presentazione di una proiezione pluriennale della sostenibilità economico-finanziaria della gestione per l'orizzonte temporale di venti anni: il Piano Economico Finanziario (PEF) pluriennale è predisposto quale allegato alla Convenzione attuativa, in sede successiva all'ammissione al contributo (cfr. R15 sexies).

D15 sexies. Quando deve essere predisposto il Piano Economico-Finanziario (PEF) SIEG (Allegato F alla Convenzione)?

R15 sexies. Il PEF costituisce l'Allegato F della Convenzione attuativa (art. 1, comma 2, e art. 18, comma 4, dello schema approvato con d.g.r. n. XII/6389/2026) ed è predisposto utilizzando il modello approvato con d.g.r. n. X/6002 del 19 dicembre 2016, aggiornata dalla d.g.r. n. XII/727 del 24 luglio 2023. Va pertanto predisposto solo in caso di ammissione al contributo, in vista della sottoscrizione della Convenzione, e non è richiesto tra la documentazione da allegare alla domanda di partecipazione (par. D.11 del Bando). Per la compilazione si rinvia alle indicazioni della d.g.r. n. X/6002/2016 e del relativo aggiornamento (d.g.r. n. XII/727/2023), nonché alle Linee guida di rendicontazione predisposte da Regione Lombardia per la Linea 3. Il PEF dovrà dimostrare ex ante che la differenza tra entrate e costi del servizio risulti pari o inferiore al margine utile ragionevole (art. 18, comma 4, della Convenzione); eventuali ulteriori istruzioni operative saranno fornite in fase di predisposizione della Convenzione. Il format editabile sarà fornito da Regione Lombardia.

G. Destinatari, canone di locazione e servizi accessori

D16. L'Ente beneficiario è tenuto a individuare gli assegnatari degli alloggi mediante una graduatoria pubblica? Chi deve predisporla (Comune, Regione o Soggetto beneficiario) e quali sono le procedure operative, anche alla luce degli artt. 11 e 12 del Regolamento regionale n. 12/2022?

R16. In base al par. A.4 del bando, i destinatari sono selezionati dal Soggetto beneficiario secondo quanto stabilito nello schema di Convenzione attuativa. Quest'ultimo (art. 15) chiarisce che non si tratta di una "graduatoria pubblica" in senso tecnico, ma di una procedura di **manifestazione di interesse**: è il **Soggetto beneficiario** (non il Comune né la Regione) a individuare i destinatari, pubblicando l'avviso sul proprio sito istituzionale e su quello del Comune di localizzazione, previa comunicazione della data di pubblicazione alle Parti. Il beneficiario deve garantire un'adeguata pubblicità (anche tramite quotidiani locali o altre forme di comunicazione al mercato) e un termine minimo di **30 giorni** per la presentazione delle domande (art. 15, co. 1-2).

D16 bis. È possibile riservare l'assegnazione degli alloggi ai soli residenti nel Comune in cui è localizzato l'intervento?

R16 bis. No. Non è possibile riservare gli alloggi ai residenti in uno specifico Comune, in applicazione dell'art. 14, comma 5, lett. b), dello schema di Convenzione.

D16 ter. Il destinatario deve necessariamente stabilire la residenza anagrafica nell'alloggio assegnato? È consentito mantenere la residenza in un diverso Comune? È possibile prevedere nei contratti il divieto di trasferire la residenza anagrafica presso l'alloggio?

R16 ter. Il sistema dei servizi abitativi sociali non prevede l'obbligo di residenza anagrafica nell'immobile assegnato. Si rinvia quindi alle disposizioni nazionali, da interpretare con il supporto dell'ufficio comunale competente in materia di anagrafe. Si richiama in particolare l'art. 3 del d.P.R. 223/1989, secondo cui "Per persone residenti nel comune s'intendono quelle aventi la propria dimora abituale nel comune" e "non cessano di appartenere alla popolazione residente le persone temporaneamente dimoranti in altri comuni o all'estero per l'esercizio di occupazioni stagionali o per causa di durata limitata". L'eventuale previsione contrattuale di un divieto di trasferimento della residenza deve essere valutata alla luce della normativa anagrafica nazionale, con il coinvolgimento dell'ufficio comunale competente, tenuto conto delle posizioni giuridiche soggettive dei destinatari.

D16 quater. La segnalazione dei servizi sociali può essere utilizzata nella procedura di individuazione dei destinatari?

R16 quater. La segnalazione dei servizi sociali può essere utilizzata per intercettare potenziali destinatari, ma non sostituisce la manifestazione di interesse prevista dall'art. 15 della Convenzione, né la verifica del possesso dei requisiti.

Il Soggetto beneficiario deve pertanto pubblicare la manifestazione di interesse sul proprio sito istituzionale e su quello del Comune di localizzazione, assicurare adeguata pubblicità e concedere almeno trenta giorni per la presentazione delle domande. Non è ammessa una procedura riservata esclusivamente a nuclei previamente individuati o segnalati.

D17. Quali criteri si applicano per la determinazione del canone di locazione degli alloggi finanziati? Il canone deve basarsi sui valori del canone concordato ex L. 431/1998 e sugli accordi territoriali/provinciali vigenti? Esiste un limite massimo di canone applicabile?

R17. Sì. Il par. B.2.a del bando stabilisce che il servizio abitativo sociale deve prevedere un **canone calmierato inferiore al canone di mercato**, determinato ai sensi dell'**art. 13 del r.r. 29 dicembre 2022, n. 12**, con riferimento ai valori minimi del canone concordato L. 431/1998.

Lo schema di Convenzione (art. 16) precisa il meccanismo di calcolo:

- il canone non può superare i **valori minimi del canone concordato** ex art. 2, co. 3, L. 431/1998, purché sia garantita la sostenibilità finanziaria della gestione;
- per gli **alloggi** (locazione permanente) il canone annuo è espresso in euro/mq di superficie; per i **posti alloggio** (locazione temporanea) il canone non può superare i valori minimi stabiliti dagli accordi territoriali ex art. 5, co. 1, L. 431/1998, con una **variazione massima del 20%** rispetto a tali valori minimi (art. 16, co. 3);

- per i conduttori **studenti fuori sede** (corsi di laurea/post-laurea in Comune diverso da quello di residenza) il canone si determina secondo l'art. 5, co. 3, L. 431/1998;
- il canone è calcolato al netto di spese condominiali e imposte, ed è aggiornato annualmente nella misura del **75% della variazione dell'indice ISTAT FOI** (art. 16, co. 5-6); Comune e Soggetto beneficiario attestano formalmente, con apposita nota (Allegato G alla Convenzione), che il canone individuato è inferiore a quello di mercato, sulla base di un'indagine di mercato locale (es. OMI, Borsa immobiliare, siti di annunci).

Per la specifica fattispecie della locazione temporanea, l'art. 17, lett. c) della Convenzione ribadisce che il canone (anche per contratti inferiori a 30 giorni) non può superare i valori minimi ex art. 5, co. 1, L. 431/1998.

D17 bis. È possibile prevedere un canone di locazione temporanea pari a zero (ad esempio qualora i costi del servizio abitativo siano coperti da progetti finanziati o da servizi pubblici o privati che inviano gli utenti)? È sufficiente una compartecipazione alle spese di utenza?

R17 bis. No. Il Bando richiede in ogni caso l'applicazione di un canone calmierato, determinato ai sensi dell'art. 13 del r.r. 29 dicembre 2022, n. 12, con riferimento ai valori minimi del canone concordato di cui alla L. 431/1998, secondo quanto stabilito dall'art. 16 dello schema di Convenzione (cfr. R17). Si ricorda peraltro che, in assenza di pattuizione di un canone, non si configura un contratto di locazione.

La sola compartecipazione alle spese di utenza può essere prevista quale onere accessorio alla locazione (nel limite del 35% del canone complessivo, ai sensi dell'art. 17, lett. c, della Convenzione), ma non può sostituire il canone stesso. Il piano economico del progetto deve quindi prevedere l'applicazione di un canone secondo i criteri stabiliti dalla Convenzione, oltre all'eventuale quota di compartecipazione alle utenze.

D18. Nei progetti che prevedono, oltre alla messa a disposizione dell'alloggio, l'erogazione di servizi educativi, assistenziali o di accompagnamento all'autonomia abitativa, come vanno regolati i rapporti economici e contrattuali relativi a tali servizi? Devono essere ricompresi nel canone di locazione, oggetto di un contratto di servizio separato, e hanno carattere obbligatorio o facoltativo per l'assegnatario?

R18. Il bando non disciplina espressamente le modalità contrattuali/economiche di questi servizi. Prevede però che gli elementi di natura gestionale aggiuntiva (accompagnamento all'inserimento nell'alloggio, orientamento ai servizi sociali, gestione di insolvenze e morosità, portierato sociale, ecc. – par. C.3.c, criteri di premialità lett. a-i) possano essere descritti in un **Progetto di gestione sociale**, allegato "se previsto" (par. C.1, punto 11), e che concorrano a un incremento del contributo fino al 20% del costo convenzionale (5% per ciascun elemento di qualità gestionale, ai sensi dell'art. 4, c. 5, l.r. 16/2016 – par. B.1).

Lo schema di Convenzione attuativa disciplina i **servizi accessori alla locazione temporanea** (art. 17, lett. c): il contratto individua i servizi fruibili dal conduttore — a titolo

esemplificativo pulizia periodica, biancheria, utenze (luce/gas/internet), posto auto, uso di mobili/elettrodomestici — e i relativi oneri, in applicazione della tabella D allegata alla L. 431/1998; tali oneri **non possono incidere per più del 35% sul canone complessivo** della locazione. Questi servizi risultano quindi **ricompresi nel medesimo contratto di locazione** (non oggetto di un contratto di servizio separato) e la loro composizione è definita dal Soggetto beneficiario in sede di redazione del contratto, non necessariamente in modo uniforme per tutti gli assegnatari.

D18 bis. È ammissibile prevedere, oltre al canone, una retta separata per i servizi socioeducativi e assistenziali, esclusa dal tetto del canone calmierato? Cosa avviene se tali servizi sono sostenuti dal Comune che invia gli utenti?

R18 bis. Se la retta è posta a carico del destinatario, non è ammissibile scorporarla dal tetto del canone calmierato. La Convenzione (art. 17, lett. c) ammette come voce distinta solo gli oneri accessori riconducibili alla Tabella D della L. 431/1998 (pulizie, utenze, mobili, ecc.), nel limite del 35% del canone complessivo: i servizi socioeducativi e assistenziali non vi rientrano. Il rispetto del canone calmierato (par. B.2.a del Bando; art. 16 della Convenzione) va quindi valutato sul costo complessivo a carico del destinatario, e non sulla sola voce "canone di locazione", coerentemente con la finalità di tutela economica dei destinatari di cui al par. A.4 del Bando.

L'accompagnamento socioeducativo e la relativa retta non sono disciplinati dal Bando. Qualora siano interamente sostenuti dal Comune, in forza di un rapporto distinto dal contratto di locazione, e nessuna quota sia posta a carico del destinatario, non rilevano ai fini della determinazione del canone né concorrono al limite del 35% degli oneri accessori (cfr. anche R18).

D19. Quali destinatari dei posti alloggio in locazione temporanea sono ammissibili per gli Enti del Terzo Settore, le imprese sociali e gli enti religiosi civilmente riconosciuti?

R19. Con riferimento ai paragrafi **A.4.1.a** e **B.2.a.** del bando, per quanto riguarda **gli Enti del Terzo Settore e le imprese sociali**, sono considerate ammissibili le proposte destinate **all'universalità** dei soggetti selezionati sulla base delle condizioni di **fragilità e disagio sociale** indicate nel paragrafo A.4.1.a; non sono, invece, ammissibili, le proposte destinate ai soggetti selezionati **unicamente** per motivi di **studio, lavoro o cura** (paragrafi A.4.1.b, A.4.1.c e A.4.1.d). Una proposta che prevede la messa a disposizione di posti alloggio a destinatari selezionati solo per motivi di cura è ammissibile solo se presentata da enti religiosi civilmente riconosciuti, come definiti dal paragrafo A.3 del Bando.

D19 bis. Quale progetto condiviso con il Comune è richiesto per i posti alloggio destinati a soggetti che svolgono funzioni di prossimità, cura o supporto (caregiver, operatori di prossimità, custodi sociali, studenti e lavoratori del privato sociale)? Un alloggio può essere destinato ai lavoratori del privato sociale?

R19 bis. Il par. A.4.1.a, lett. a), del Bando ricomprende i percorsi di autonomia abitativa destinati a soggetti che versano in particolari condizioni di difficoltà. Nell'ambito di tali percorsi può essere prevista anche la disponibilità di posti alloggio distinti a favore di

soggetti che svolgono funzioni di prossimità, cura o supporto nei confronti delle persone in condizione di disagio. Tra tali soggetti sono indicati, a titolo esemplificativo, caregiver, operatori di prossimità, custodi sociali, studenti e lavoratori del privato sociale.

La proposta deve essere condivisa con il Comune territorialmente competente e corredata dalla relazione prevista in R20, dalla quale risulti la riconducibilità dei destinatari a una delle fattispecie di cui al par. A.4.1.a del Bando.

La messa a disposizione di alloggi in favore dei lavoratori del privato sociale deve risultare funzionalmente connessa al percorso di autonomia abitativa e alle attività di prossimità, cura o supporto da essi concretamente svolte nell'ambito del progetto. La sola appartenenza alla categoria dei lavoratori del privato sociale non costituisce requisito sufficiente, né può ritenersi riconducibile alla previsione in esame un alloggiamento del personale avente carattere generale e privo di uno specifico collegamento con le finalità e le attività del progetto. Nel progetto condiviso con il Comune dovrà pertanto essere esplicitato e documentato il nesso funzionale tra l'assegnazione dell'alloggio, il ruolo svolto dal lavoratore e le concrete attività di prossimità, cura o supporto assicurate in favore dei destinatari del percorso di autonomia abitativa.

D19 ter. I lavoratori (ad esempio operatori sanitari o sociosanitari) reclutati all'estero e trasferiti in Lombardia per lavoro possono essere destinatari di posti alloggio in locazione temporanea di ETS e imprese sociali?

R19 ter. Il par. A.4.1 individua come destinatari della locazione temporanea i soggetti con esigenze abitative transitorie, connesse a motivi di lavoro, di cura, di studio o a specifiche situazioni di fragilità sociale. Per gli ETS e le imprese sociali sono tuttavia ammissibili solo le proposte fondate sulle condizioni di fragilità sociale di cui al par. A.4.1.a (cfr. R19), e non quelle rivolte a soggetti selezionati unicamente per motivi di lavoro.

Ne consegue che la sola condizione di lavoratore reclutato all'estero, assunto presso una struttura lombarda e trasferito in Lombardia per lavoro, anche se regolarmente occupato, non costituisce di per sé titolo di ammissibilità: il reclutamento all'estero e il trasferimento non rilevano ai fini del par. A.4.1.a. Un lavoratore con tale profilo può essere considerato destinatario ammissibile solo se la proposta rientra nella fattispecie di cui al par. A.4.1.a, lett. a) (cfr. R19 bis), il che richiede che:

- il lavoratore svolga effettivamente funzioni di prossimità, cura o supporto nei confronti di persone in condizione di disagio, e non una generica attività sanitaria o sociosanitaria;
- i posti alloggio siano inseriti in un percorso di autonomia abitativa rivolto a persone con particolari difficoltà, coerente con quanto previsto dal Bando;
- il progetto sia documentato e condiviso con il Comune di riferimento, con una relazione che dia conto della condizione dei destinatari e della riconducibilità alla fattispecie, come indicato in R20.

La condizione di fragilità sociale deve essere debitamente documentata all'interno di un progetto condiviso con il Comune di riferimento; la documentazione inviata è valutata da Regione Lombardia in fase di istruttoria delle richieste di contributo.

Restano fermi, in ogni caso, i requisiti di accesso richiamati dal par. A.4.1 (art. 11, lett. a), c), d), e), f), g), h) del r.r. 12/2022, fatta salva la facoltà di deroga al limite minimo di ISEE ai sensi dell'art. 11, comma 2) e l'obbligo di comprovare la temporanea necessità abitativa con documentazione idonea, sia alla data della domanda sia al momento dell'assegnazione del posto alloggio.

In alternativa è possibile assegnare l'alloggio in locazione permanente, fermo restando che il destinatario, in questo caso, deve possedere i requisiti soggettivi previsti dall'art. 11 del regolamento regionale 29 dicembre 2022, n. 12, individuati ai sensi dell'art. 12 del medesimo regolamento.

D19 quater. Sono ammissibili, nell'ambito della Linea 3, interventi di accoglienza rivolti a donne vittime di violenza e ad altri nuclei familiari in condizioni di fragilità, anche individuati o segnalati dai servizi sociali o da altri enti?

R19 quater. Si ricorda che la Linea 3 è finalizzata al finanziamento di alloggi sociali qualificabili come servizi di interesse economico generale (SIEG). Pertanto, pur potendo contribuire alle politiche di inclusione, le proposte devono essere valutate prioritariamente in relazione alla loro coerenza con le finalità abitative previste dal Bando. Quest'ultimo non è infatti finalizzato all'erogazione di servizi socioassistenziali in quanto tali, bensì alla messa a disposizione e alla gestione di servizi abitativi sociali, ai sensi della normativa regionale applicabile e prevede l'assenza di vincoli di destinazione d'uso. In questo senso non possono essere candidati progetti che rientrano nella rete dell'offerta sociale territoriale.

In tale contesto, i progetti di accoglienza rivolti a nuclei familiari in condizioni di fragilità, comprese le persone vittime di violenza domestica e i genitori con figli in situazione di vulnerabilità, potrebbero risultare coerenti con le finalità del Bando, qualora le caratteristiche dell'intervento siano riconducibili alle tipologie ammissibili, in particolare agli interventi di locazione temporanea di cui al par. A.4.1.a. La valutazione deve pertanto tenere conto della natura e delle finalità concrete dell'intervento, in coerenza con il perimetro della Linea 3.

Resta fermo il rispetto delle modalità di selezione previste dall'art. 15 dello schema di Convenzione, che richiedono la pubblicazione di un apposito avviso e la garanzia di adeguate condizioni di pubblicità, trasparenza e parità di accesso.

Non risulta pertanto coerente con la disciplina della Linea 3 un modello che riservi l'accesso esclusivamente a nuclei previamente individuati o segnalati dai servizi sociali o da altri enti. Tali segnalazioni non possono infatti sostituire la procedura di selezione prevista dalla Convenzione.

D20. Quale documentazione deve essere presentata dai destinatari per comprovare la condizione di fragilità sociale di cui al par. A.4.1.a?

R20. Il bando non prevede un elenco tassativo della documentazione da produrre per ciascuna situazione di fragilità sociale. La proposta progettuale, condivisa con il Comune

territorialmente competente, dovrà essere corredata da una relazione che attesti, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, la condizione di fragilità sociale dei destinatari, riconducibile a una delle fattispecie previste dal par. A.4.1.a.

La relazione dovrà inoltre evidenziare gli elementi utili a ricondurre i destinatari a una delle fattispecie previste dal citato paragrafo A.4.1.a, descrivendo, tra l'altro, l'analisi dei bisogni del territorio, gli obiettivi perseguiti, le modalità organizzative e di accesso ai servizi, le modalità di selezione e le azioni previste.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, tale condizione potrà essere comprovata mediante documentazione, rilasciata da enti pubblici o soggetti competenti, quale:

- relazioni dei Servizi Sociali comunali o delle ASST;
- provvedimenti di sfratto con intimazione di convalida;
- certificazioni sanitarie o previdenziali attestanti condizioni di invalidità o disabilità;
- documentazione relativa alla situazione reddituale;
- atti attestanti la perdita o la riduzione dell'attività lavorativa, o la cessazione di attività economiche;
- certificazioni relative a gravi condizioni di salute, infortuni o lutti familiari;
- atti relativi a procedure di separazione o divorzio;
- documentazione anagrafica attestante variazioni del nucleo familiare;
- comunicazioni di cessazione di sussidi o contributi, ovvero atti comprovanti il mancato versamento dell'assegno di mantenimento.

Regione Lombardia si riserva la facoltà di richiedere, in sede istruttoria o successivamente, ulteriore documentazione ritenuta necessaria ai fini della verifica della sussistenza e del mantenimento delle condizioni dichiarate.

D20 bis. Un progetto può mantenere o attivare, negli spazi finanziati, un'unità d'offerta sociale temporanea per nuclei fragili?

R20 bis. No, se il servizio è gestito come unità d'offerta sociale con modalità diverse dalla locazione. La Linea 3 finanzia la messa a disposizione di servizi abitativi sociali in locazione a canone inferiore a quello di mercato e non l'avvio o il mantenimento di unità d'offerta della rete sociale territoriale.

I nuclei in condizione di fragilità, compresi i nuclei monogenitoriali con minori, possono essere destinatari di posti alloggio in locazione temporanea, purché siano conduttori selezionati secondo la Convenzione e siano rispettati i requisiti del Bando. Il proponente deve indicare con chiarezza la destinazione finale di ciascuna unità e verificare l'assenza di vincoli d'uso incompatibili.

H. Presentazione della domanda e documentazione

D21. Quale livello progettuale è richiesto per la partecipazione al bando?

R21. Nell'Allegato A.7, par. 2.1, sono indicati i livelli progettuali di riferimento:

- progetto di fattibilità dell'intervento, contenente gli elementi necessari a descrivere le caratteristiche dell'intervento, verificarne la realizzabilità tecnica, amministrativa ed economica e determinarne il costo complessivo stimato (equiparabile al PFTE ex d.lgs. 36/2023);
- progetto tecnico di dettaglio dell'intervento, contenente gli elaborati tecnici, grafici ed economici necessari a definire compiutamente le opere da realizzare e a consentirne l'esecuzione (equiparabile al progetto esecutivo ex d.lgs. 36/2023).

D22. Come deve procedere un ETS che non riesce a ottenere annotazioni e aggiornamenti sulla visura camerale (art. 22, comma 1-bis, d.lgs. 117/2017) per la dichiarazione antimafia dell'Allegato A.2?

R22. L'art. 22, comma 1-bis, del d.lgs. 117/2017 sospende, per il periodo di iscrizione al RUNTS, esclusivamente l'efficacia dell'iscrizione nel registro delle persone giuridiche di cui al d.P.R. 361/2000, tenuto dalle Prefetture e dalle Regioni. La disposizione non disciplina la posizione dell'ente presso la Camera di Commercio.

Qualora, a seguito della verifica effettuata presso la Camera di Commercio competente, non risulti possibile ottenere l'annotazione o l'aggiornamento della visura camerale, il proponente può allegare una dichiarazione sostitutiva, firmata digitalmente dal legale rappresentante, che rappresenti la situazione aggiornata dell'ente e richiami la relativa documentazione. La documentazione prodotta sarà sottoposta alla verifica di ammissibilità prevista dal par. C.3 del Bando.

D23. Se nessuna delle opzioni relative al regime IVA dell'Allegato A.2 corrisponde esattamente alla situazione dell'ente, come procedere?

R23. Qualora nessuna delle opzioni previste nell'Allegato A.2 rappresenti correttamente il regime IVA applicabile all'ente, il proponente può allegare una dichiarazione integrativa, firmata digitalmente dal legale rappresentante, nella sezione «Allegati a caricamento libero» del portale BES. La documentazione prodotta sarà sottoposta alla verifica di ammissibilità prevista dal par. C.3 del Bando.

D24. Come si determinano, nell'Allegato A.10, il «Totale ammissibile da QTE» e l'importo del finanziamento richiesto? Possono essere indicati direttamente dal proponente?

R24. Con riferimento al totale ammissibile da QTE, il valore deriva dal Quadro tecnico economico (modello A.9), predisposto dal proponente: corrisponde alla somma delle sole voci di spesa ammissibili ai sensi del par. B.3 (voci a1, a2, b1, b2, b3, b4 e, ove costituisca

costo non recuperabile, b5), nel rispetto dei limiti ivi previsti. Non sono pertanto fornibili dalla Regione dati ulteriori rispetto a quelli già contenuti nel QTE del proponente.

Con riferimento all'importo del finanziamento richiesto, il contributo richiesto è determinato dal proponente sulla base del costo convenzionale per metro quadro, modulato in funzione della durata del vincolo (par. B.1), applicato alla superficie utile ammissibile, con le eventuali maggiorazioni previste dal bando. L'importo richiesto non può eccedere € 2.000.000,00 per proposta. L'importo indicato nel modello A.10 deve essere coerente con il QTE (A.9) e con la documentazione di progetto.

Per gli elementi di qualità aggiuntiva di natura gestionale si rinvia al par. C.3.c del Bando.

D24 bis. Quanti elementi di qualità gestionale possono essere indicati e quali effetti producono sul contributo e sul punteggio?

R24 bis. Gli elementi devono essere effettivamente previsti e descritti nel Progetto di gestione sociale, con i relativi indicatori di monitoraggio per l'intera durata di messa a disposizione degli alloggi.

- Nel modello A.10, ogni elemento riconosciuto incrementa del 5% il costo convenzionale, fino a un massimo di quattro elementi e comunque entro il limite complessivo del 20%.
- Nell'Allegato A.7 possono essere valorizzati fino a sei elementi, con attribuzione di 0,5 punti per ciascun elemento, fino a un massimo di 3 punti.

Gli elementi indicati nei modelli A.7 e A.10 devono coincidere con quelli descritti nel Progetto di gestione sociale e saranno verificati in istruttoria.

I. Garanzie fideiussorie

D25. Come funziona la garanzia fideiussoria richiesta ai Soggetti beneficiari privati? È ammessa un'ipoteca in sostituzione della fideiussione? È possibile derogare alla copertura integrale del contributo?

R25. Ai sensi del par. C.4 del Bando e dell'art. 21, comma 1, dello schema di Convenzione, che riproducono il disposto del c. 2 bis dell'art. 28 ter della l.r. 31 marzo 1978, n. 34, per i Soggetti beneficiari privati l'erogazione del contributo è subordinata alla presentazione di una garanzia fideiussoria (fideiussione bancaria o polizza assicurativa, redatta secondo lo schema allegato alla d.g.r. 24 maggio 2011, n. IX/1770), inizialmente pari alla prima rata di contributo e progressivamente incrementata in relazione alle successive erogazioni fino a coprire il 100% dell'importo del contributo concesso.

Tale obbligo discende direttamente da una previsione di legge regionale e non da una scelta discrezionale del Bando: non è pertanto possibile introdurre, in via di chiarimento, una modalità alternativa che sganci la garanzia dalla copertura integrale del contributo, né deroghe per specifiche categorie di soggetti. La garanzia è finalizzata a tutelare l'interesse pubblico connesso alla corretta realizzazione degli interventi finanziati e all'eventuale recupero delle somme erogate nei casi previsti dalla normativa e dagli atti convenzionali.

Ai sensi del paragrafo 5 della d.g.r. n. IX/1770/2011, le garanzie possono essere rilasciate da banche, imprese di assicurazione, intermediari finanziari e confidi iscritti nell'elenco previsto dall'art. 106 del Testo Unico Bancario (TUB).

Con riferimento alla fase di realizzazione dei lavori, l'ipoteca non è ammessa in sostituzione della fideiussione (par. C.4 del Bando; art. 21, commi 1 e 2, della Convenzione). I costi di costituzione della garanzia fideiussoria sono rendicontabili ai fini della compensazione SIEG, e dunque recuperabili in tale ambito (art. 21, comma 7).

D26. Quali garanzie sono previste per la fase di gestione del servizio abitativo e quali modalità consentono di attenuare l'onere economico-finanziario?

R26. Lo schema di Convenzione (art. 21) prevede le seguenti modalità:

- è facoltà del Soggetto beneficiario presentare due fideiussioni distinte — una per la fase di realizzazione dei lavori, una per la fase di gestione — quest'ultima da presentare solo contestualmente alla richiesta di erogazione del saldo (comma 3);
- per la fase di gestione, qualora non sia possibile ottenere una garanzia di durata pari all'intera Convenzione, è ammessa una garanzia di durata minima di otto anni, purché con clausola di escussione a prima richiesta in caso di mancato rinnovo entro i trenta giorni antecedenti la scadenza (comma 4); non è quindi richiesta una fideiussione di durata necessariamente pari a quella del vincolo convenzionale (ad esempio trent'anni);
- in alternativa alla fideiussione per la fase di gestione, successivamente al saldo, è possibile costituire un'ipoteca di primo grado di valore pari al contributo concesso, anche su bene diverso da quello oggetto di contributo o di proprietà di terzi; il valore del bene è attestato mediante perizia giurata redatta da un professionista abilitato e iscritto al relativo albo (comma 5);
- trascorsi i primi otto anni dall'erogazione del saldo, la garanzia si riduce progressivamente in proporzione agli anni residui di vigenza della Convenzione, con svincolo delle quote annuali subordinato alla trasmissione della Relazione annuale e al relativo nulla osta di Regione (comma 6).

La garanzia prevista per la fase gestionale è finalizzata a tutelare l'Amministrazione rispetto alle conseguenze economiche derivanti dall'eventuale risoluzione della Convenzione e non costituisce, in quanto tale, una garanzia riferita alla mera conduzione dell'attività per finalità sociali. Ai sensi dell'art. 23, comma 3, della Convenzione, la risoluzione comporta la decadenza dal contributo e l'obbligo di restituzione delle somme erogate, in misura proporzionale alla durata residua del vincolo, oltre agli interessi legali.

Documento a scopo informativo, elaborato sulla base del testo del Bando Linea 3 (Allegato A al d.d.u.o. n. 9835 del 21 luglio 2026) e dello schema di Convenzione attuativa (Allegato 3 alla d.g.r. n. XII/6389 del 29 giugno 2026) e non sostitutivo dello stesso. Per ogni dubbio interpretativo prevale il testo integrale del bando e dei suoi allegati.