

FAQ 21/09/2023

01 – QUESITO: Quando la proposta di intervento prevede alloggi o edifici in co-housing come troverà applicazione il criterio *“Incremento offerta abitativa – numero di nuovi alloggi realizzati”*?

- **RISPOSTA:** In relazione al criterio di valutazione *“Incremento offerta abitativa – numero di nuovi alloggi realizzati”* previsto dall’art. 9.A, comma 1 dell’Avviso di cui al D.D. 489 del 05/07/2023, allorquando la proposta di intervento preveda alloggi o edifici in co-housing, l’incremento abitativo sarà pari al 50% del numero di alloggi con vani letto (per 1 persona da 9/10 mq o per 2 persone da 14 mq) e con bagno autonomo previsti.

Pertanto, se ad esempio, l’alloggio in co-housing prevede n. 4 vani letto con bagno autonomo, l’incremento abitativo sarà pari a n. 2 alloggi.

02 – QUESITO: Quando l’intervento residenziale di recupero prevede alloggi o edifici in co-housing trova applicazione il limite previsto dall’articolo 5.A.1, comma 2, lett. a), secondo cui gli alloggi per civili abitazioni non possono superare il limite dimensionale di 110 mq, di cui solo 95 ammissibili a finanziamento?

- **RISPOSTA:** L’articolo 6, comma 3.3 dell’allegato 1 al D.D. n. 473 del 26/06/2023, recante *“Aggiornamento della disciplina regionale inerente le caratteristiche progettuali e i limiti di costo degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Con allegati”*, prevede che:

“Alloggi o edificio in co-housing - Tipologia abitativa che prevede l’alloggio con vani letto (per 1 persona da 9/10 mq o per 2 persone da 14 mq) con bagno autonomo e spazi comuni da condividere quali cucina, sala soggiorno, lavanderia, palestra, sale riunioni, ecc. da dimensionare in proporzione al numero di persone che risiedono; per persone non appartenenti allo stesso nucleo familiare come studenti, anziani autonomi, giovani, separati, ecc. disponibili alla convivenza”.

Ciò posto la dimensione dell’alloggio in co-housing deve essere rapportata al numero di persone che lo stesso dovrà ospitare, non appartenenti allo stesso nucleo familiare come studenti, anziani autonomi, giovani, separati, ecc. garantendo spazi comuni adeguati e tali da non snaturare la logica di questa tipologia abitativa.

Ad esempio, per 4 ospiti del co-housing con 4 camere da letto singole minimo da 10 mq o 2 camere doppie minimo da 14 mq.:

- il soggiorno deve essere almeno di 28 mq (calcolare minimo 7 mq a testa) esclusa la cucina e deve poter ospitare un tavolo per 8/10 persone, un angolo soggiorno con almeno un divano da tre posti e due poltrone, un’ampia credenza e una libreria.;
- la cucina, almeno di 8,00 mq., separata dal soggiorno, anche se non completamente, ma all’occorrenza isolabile.

Nel progetto di co-housing è importante garantire la capacità abitativa intesa come la possibilità di accogliere più attività negli stessi spazi, di collocare tutto ciò di cui ogni soggetto della famiglia allargata ha bisogno, prevedendo la possibilità di poter inserire tutti gli arredi necessari per vivere e usare lo spazio in modo efficiente.

L’attenzione nello studio dell’impianto distributivo è da rivolgere soprattutto all’effettiva fruibilità degli ambienti, alla qualità architettonica degli spazi e alla flessibilità d’uso dello spazio disponibile.

Pertanto, è possibile superare il limite dimensionale di 110 mq previsto dall’articolo 5.A.1, comma 2, lett. a).

FAQ 21/09/2023

03 – QUESITO: “Qualora il Comune intenda avvalersi di una cooperativa edilizia, in qualità di soggetto attuatore dell’intervento, la stessa deve essere già individuata all’atto della presentazione dell’istanza a valere sull’Avviso di cui al D.D. n. 489 del 05/07/2023? Quale documentazione deve essere prodotta al fine di beneficiare della premialità riconosciuta dall’avviso?”

- **RISPOSTA:** “Ai sensi dell’articolo 5.A dell’Avviso di cui al D.D. n. 489 del 05/07/2023, il Comune può avvalersi delle cooperative edilizie, in qualità di soggetto attuatore, per interventi di:
 1. nuova edificazione, localizzata esclusivamente in Piani di zona per l’Edilizia economica e popolare, di cui alla legge 167/1962, o in zone omogenee B e C dello strumento urbanistico comunale vigente, previa convenzione ai sensi delle Linee Guida ERS regionali vigenti;
 2. recupero edilizio di immobili degradati, dismessi, in disuso, sfitti o abbandonati, liberi da persone e/o cose e da qualunque vincolo pregiudizievole, pubblici e privati, anche prevedendone la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione.”

L’art. 9.A, comma 1, dell’Avviso prevede un punteggio di premialità allorché il Comune si avvalga di cooperative edilizie, in qualità di soggetto attuatore. In particolare:

SOGGETTO ATTUATORE	Intervento attuato da Cooperative edilizie	15
	per intervento di recupero	15
	per intervento di nuova costruzione	10

Ai fini dell’attribuzione del punteggio premiale predetto occorre che, all’atto della presentazione dell’istanza di partecipazione, **il Comune produca la documentazione dalla quale si evince l’avvio di una manifestazione di interesse per individuare la cooperativa edilizia cui sarà affidata l’attuazione dell’intervento. Pertanto, non occorre che la cooperativa edilizia sia già individuata all’atto della presentazione dell’istanza a valere sull’avviso.**