

Programma Regionale – PR FESR Veneto 2021–2027

Priorità 4. Un'Europa più sociale e inclusiva attraverso l'attuazione del pilastro europeo dei diritti sociali.

Obiettivo specifico 4.3. Promuovere l'inclusione socioeconomica delle comunità emarginate, delle famiglie a basso reddito e dei gruppi svantaggiati, incluse le persone con bisogni speciali, mediante azioni integrate, compresi gli alloggi e i servizi sociali.

ALLEGATO 5

Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS) dell'Area urbana di Verona
Azione 4.3.1 "Edilizia Residenziale pubblica"

Tabella standard di costi unitari nell'ambito del recupero di alloggi rientranti nel patrimonio immobiliare pubblico di edilizia residenziale esistente⁰

N.	Fascia dimensionale (mq)	Costo unitario integrato €/mq ⁰
1	< 54	1.072,30 €
2	54 - 84	993,47 €
3	> 84	1.002,59 €

l'importo riconosciuto è calcolato secondo la seguente formula:

$$\text{Spesa ammissibile} = \text{Costo unitario integrato €/mq} \times \text{Superficie Utile accertata} \in m^2$$

Regole operative:

- Il Costo unitario integrato €/mq è quello riportato nella tabella OCS per la specifica fascia dimensionale.
- La Superficie Utile è quella definita nel presente documento e accertata in sede di controllo.
- Arrotondamenti: la Superficie Utile è arrotondata a due decimali; l'importo finale del contributo è arrotondato al centesimo di euro.

Pista di controllo

A completamento della metodologia, è stata predisposta una specifica pista di controllo, finalizzata a garantire la corretta applicazione della tabella di costi unitari e la verifica dell'effettiva realizzazione degli interventi.

Questa prevede che il beneficiario fornisca la seguente documentazione:

- Decisione di contrarre/determina a contrarre, adottata ai sensi della normativa vigente;
- Determina di aggiudicazione, relativa alla selezione dell'operatore economico;
- Contratto di appalto sottoscritto, comprovante l'avvenuta formalizzazione dell'affidamento.

⁰ Decisione C(2026) 1893 final del 18/03/2026

⁰ Importi aggiornati a febbraio 2026

I documenti di cui sopra consentono di attestare l'effettivo svolgimento di una procedura di affidamento. I controlli di primo e secondo livello su tali documenti saranno finalizzati esclusivamente alla verifica dell'esistenza di una procedura di affidamento, senza entrare nel merito della stessa, né valutare la conformità o la correttezza formale. Tale impostazione è coerente con la natura semplificata dell'opzione di costo e con il principio di proporzionalità previsto dal Regolamento (UE) 1060/2021.

- Verbale di consegna dei lavori (o verbale di inizio lavori, ove previsto), redatto dal Direttore dei Lavori su autorizzazione del RUP, attestante l'avvio formale dell'intervento, accompagnato dagli elaborati grafici del progetto posto a gara, in conformità alla normativa vigente al momento dell'avvio della procedura;
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ove necessaria ai sensi della normativa edilizia vigente;
- Certificato di collaudo tecnico-amministrativo, nei casi previsti dalla normativa vigente, oppure certificato di regolare esecuzione, qualora il collaudo non sia richiesto in base alla tipologia e all'importo dell'intervento.

I documenti di cui sopra consentono di verificare la conclusione dell'intervento e la sua ammissibilità temporale ai fini del finanziamento.

Per la verifica delle superfici degli appartamenti, il beneficiario dovrà trasmettere:

- Prospetto riepilogativo degli appartamenti oggetto di finanziamento (Allegato 6)⁰
- Elaborati grafici quotati trasmessi unitamente al titolo edilizio, che evidenzino:
 - o lo stato di fatto dell'immobile,
 - o lo stato di progetto realizzato,
 - o eventuali varianti intervenute in corso d'opera.

Gli elaborati devono riportare chiaramente la superficie utile⁰ interna di ciascun appartamento.

- Planimetrie catastali aggiornate, ove previste, ovvero dichiarazione di non necessità ai sensi della normativa vigente.

Tutta la documentazione dovrà essere corredata da idonea attestazione della conformità dei lavori eseguiti, mediante certificato di collaudo tecnico-amministrativo ovvero, ove previsto, certificato di regolare esecuzione, rilasciato ai sensi della normativa vigente.

La combinazione tra planimetrie e documentazione finale consente di verificare, in modo proporzionato e documentato, la superficie effettivamente oggetto di intervento (valutazione ex post), in coerenza con l'indicatore di output previsto e con il principio di proporzionalità stabilito dall'art. 64 del Regolamento (UE) 2021/1060.

In coerenza con l'approccio output-based delle OCS, fermo restando il rispetto della normativa sui contratti pubblici, in caso di varianti si applicano le seguenti regole:

- Varianti **non incidenti** sull'output: se la variante non modifica la Superficie Utile né gli standard qualitativi minimi, il contributo OCS resta invariato.
- Varianti **con modifica della Superficie Utile**: se, a fine lavori, la Superficie Utile differisce rispetto al progetto posto a gara, si ricalcola l'importo applicando la formula sulla Superficie Utile finale accertata, nel limite del contributo totale concesso.
- Varianti con **impatto sulla qualità**: qualora la variante comprometta i requisiti minimi (agibilità, APE post-operam, conformità alle prescrizioni ambientali cogenti quali ad esempio CAM, RoHS, ecc.), l'operazione è **non ammissibile**.

⁰ Nel prospetto devono essere inserita la superficie utile di ogni appartamento espressa in m² con arrotondamento alla seconda cifra decimale (0,01 m²).

⁰ Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

Per garantire la trasparenza finanziaria e l'assenza di sovrapposizioni con altri strumenti di finanziamento, è richiesta:

- Dichiarazione del RUP, firmata digitalmente, attestante che l'intervento oggetto di rendicontazione non ha beneficiato, né beneficia, di altri finanziamenti pubblici (comunitari, nazionali o regionali) per le stesse spese ammissibili, in conformità al principio del divieto di doppio finanziamento previsto dal Regolamento (UE) 2021/1060, art. 63.

Infine, per la verifica qualitativa e descrittiva dell'intervento, il beneficiario dovrà fornire:

- Documentazione fotografica degli interventi realizzati (ante e post operam).
- Relazione finale richiesta dalla specifica misura di attuazione del PR, firmata digitalmente dal legale rappresentante o suo delegato (laddove tali elementi non siano già ricompresi nella relazione sul conto finale e nel conto finale dei lavori, redatti ai sensi dell'Allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023), contenente:
 - o La descrizione delle attività svolte coerentemente con le spese sostenute;
 - o I tempi di realizzazione;
 - o I risultati ottenuti rispetto agli obiettivi attesi;
 - o Le modalità che saranno adottate per garantire la destinazione degli appartamenti così realizzati ai soggetti previsti dalla Legge Regionale 39/2017 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale in materia di ERP n. 4/2018 o ad altri soggetti in particolari situazioni di disagio economico così come definiti dal bando/avviso.

Questa pista di controllo consente di garantire la verificabilità, trasparenza e coerenza metodologica dell'intervento, in conformità con quanto previsto dal Regolamento (UE) 2021/1060 e dal Manuale OCS PR FESR 2021–2027 della Regione del Veneto, con riferimento al costo dei lavori di recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

I dati e i documenti afferenti alle spese rendicontate saranno registrati e conservati nel sistema informativo del Programma.