

COLIVINGLIGURIA

Proposta istruttoria FESR 2.11.1

Alloggi sostenibili nei Comuni SNAI della Liguria

La Società

ColivingLiguria S.r.l.

Sede Legale:

Strada Chiappella, 21, 17014 Cairo Montenotte
(SV), Italia

Dati Fiscali:

P.IVA/C.F.: 01939660096

REA: SV - 248967

Cap. Soc.: € 26.500,00

Contatti:

PEC: colivingliguria@pec.it

Team responsabile

Finanza Agevolata

Responsabile operativo: Simone Testino

Contatti:

colivingliguria@gmail.com

+39 339 637 9372

LinkedIn: ColivingLiguria

Luogo e Data di Emissione:

Cairo Montenotte, 11 agosto 2026

*Documento Pubblico. È consentita la libera
consultazione e condivisione.*

Sommario

Il presente elaborato organizza una proposta di lavoro per verificare se uno o più Comuni liguri appartenenti ad aree SNAI riconosciute possano candidare immobili all'Azione 2.11.1 del PR Liguria FESR 2021–2027. La misura sostiene la riqualificazione energetica di edifici esistenti, in uso e già destinati a edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale sociale o alloggi per studenti. Il documento spiega, in tre soli paragrafi, il valore pubblico perseguibile, le condizioni che rendono l'operazione realisticamente candidabile e il supporto che ColivingLiguria S.r.l. propone di organizzare. È un documento pubblico esplorativo, non firmato e non inviato: l'universo SNAI è verificato nel registro territoriale, ma nessun Comune è indicato come interessato, aderente o candidato. Non identifica ancora un immobile ammissibile, non sostituisce gli undici allegati obbligatori, non attribuisce incarichi e non garantisce punteggio, contributo, occupazione o rendimento. Ogni Comune mantiene piena autonomia decisionale e deve costruire un fascicolo distinto, sostenuto da atti, dati energetici, progetto, professionisti abilitati e copertura finanziaria propri.

Indice Generale

§ 1	Il risultato pubblico	3
1.1	La decisione proposta ai Comuni	3
1.2	Il valore dell'operazione finanziata	4
1.3	Un programma territoriale senza promesse improprie	6
§ 2	Perché l'operazione è perseguibile	8
2.1	Regole finanziarie e vantaggio SNAI	8
2.2	Immobile, progetto e servizio abitativo	9
2.3	Punteggio, priorità, tempi e condizioni di arresto	12
§ 3	Il supporto proposto da ColivingLiguria	15
3.1	Posizione della società e perimetro dell'incarico	15
3.2	Servizi per la candidatura e l'attuazione	16
3.3	Governance, fonti e prossimo atto utile	19

§ 1 Il risultato pubblico

1.1. La decisione proposta ai Comuni

La prima decisione richiesta ai Comuni liguri delle aree interne che saranno verificati nominativamente non è se “aderire” a un progetto già definito, bensì se aprire una verifica istruttoria breve e documentata. L’oggetto della verifica è preciso: individuare almeno un immobile per il quale il RUP possa attestare già alla domanda la destinazione ERP, ERS o studentato, l’esistenza e l’uso effettivo, la presenza di un impianto di climatizzazione invernale in esercizio, la disponibilità di consumi energetici reali e la possibilità amministrativa di progettare, cofinanziare e affidare i lavori nei tempi del bando. Soltanto dopo un esito positivo di questi controlli avrebbe senso deliberare la candidatura.

Questo approccio evita due errori opposti. Il primo sarebbe rinunciare a priori a una misura potenzialmente rilevante senza aver esaminato il patrimonio pubblico e i dati disponibili. Il secondo sarebbe costruire una narrativa ambiziosa attorno a un immobile che non possiede i requisiti indispensabili. La proposta assume quindi una forma prudente: un inventario comunale iniziale, una scheda per ciascun bene, una verifica di ammissibilità, un confronto fra scenari e un verbale finale di prosecuzione o arresto. L’eventuale interesse di più Comuni non crea una candidatura collettiva. Ogni ente resta beneficiario autonomo, assume le proprie decisioni e presenta la propria domanda; una singola operazione può aggregare più edifici o alloggi solo alle condizioni dell’articolo 2 del bando, tra cui il medesimo Comune, la medesima destinazione d’uso e un unico CUP.

La misura consente a ciascun soggetto richiedente di presentare al massimo due domande. Tale limite rende necessaria una selezione interna: non basta che un immobile sia astrattamente compatibile, occorre confrontarlo con gli altri beni disponibili e scegliere le operazioni con la migliore combinazione di ammissibilità, impatto energetico, capacità abitativa, cantierabilità e sostenibilità finanziaria. La decisione corretta, perciò, non è “presentare il maggior numero possibile di immobili”, ma usare i dati per concentrare tempo e risorse sulle operazioni che possono essere complete entro la finestra ufficiale.

Per un Comune ligure appartenente a un’area interna il quadro finanziario può essere favorevole, ma l’appartenenza SNAI deve essere verificata nominativamente sul perimetro ufficiale prima di applicare soglia, intensità e priorità. Una lista di contatti, la vicinanza geografica o l’appartenenza a un’unione di Comuni non costituiscono prova sufficiente. Anche dopo la verifica territoriale, l’ammissibilità dipende dall’immobile, dall’uso, dai consumi, dal titolo, dalla destinazione e dalla completezza del fascicolo.

La proposta è predisposta per Comuni liguri appartenenti ad aree interne riconosciute, secondo un principio di replicabilità controllata. Il metodo, le matrici e gli strumenti possono essere comuni; i fatti, gli atti e i numeri non possono esserlo. Per ciascun Comune occorrono verifica nominativa del perimetro SNAI, identità del beneficiario, titolo sul bene, consumi, APE, diagnosi, progetto, quadro economico, cofinanziamento, autorizzazioni, RUP, dichiarazioni e firme propri. Nessun ente sarà inserito nella versione destinata all’esterno o indicato come aderente senza fonte ufficiale e autorizzazione scritta.

La verifica comunale può essere organizzata in cinque passaggi, ciascuno dei quali produce una decisione e non una semplice raccolta di carte. La tabella seguente costituisce il percorso minimo proposto; tempi e responsabili saranno adattati dall’ente.

Fase	Domanda	Prova minima	Esito
------	---------	--------------	-------

1	Esiste un interesse pubblico definito?	Destinazione ERP, ERS o studentato; fabbisogno e utenza; coerenza con gli atti di programmazione.	Avvio o archiviazione motivata.
2	Esiste un bene candidabile?	Titolo, uso, impianto in esercizio, bollette 2023–2025, APE e assenza di esclusioni manifeste.	Bene ammesso alla verifica tecnica oppure escluso.
3	Il progetto è producibile?	Disponibilità dei professionisti, tempi per diagnosi e PFTE, autorizzazioni e percorso degli affidamenti.	Mandato a costruire gli elaborati oppure arresto.
4	Il Comune può sostenerlo?	Quadro economico preliminare, cofinanziamento, IVA, cassa, durata e modello SIEG.	Proposta di deliberazione oppure revisione.
5	Il fascicolo è coerente?	Undici allegati completi, numeri riconciliati, firme valide e controllo finale.	Autorizzazione all'invio oppure blocco.

La progressione impedisce che un “sì” politico preliminare venga confuso con un impegno di spesa o con l’approvazione della domanda. Ogni passaggio lascia una traccia verificabile e può concludersi con un arresto senza pregiudicare il Comune. Se più enti esprimono interesse, la condivisione riguarda il metodo e le lezioni apprese: il passaggio da una fase alla successiva rimane deliberato all’interno di ciascun fascicolo.

1.2. Il valore dell’operazione finanziata

Il valore principale del bando non è la disponibilità di un contributo in astratto, ma la possibilità di collegare tre risultati pubblici che spesso vengono trattati separatamente: riduzione del fabbisogno energetico, disponibilità di alloggi a canone inferiore al mercato e recupero di patrimonio esistente senza nuovo consumo di suolo. L’articolo 1 indirizza l’intervento verso edifici ERP ed ERS, compresi gli alloggi per studenti, con l’obiettivo di migliorare il benessere interno e ridurre la povertà energetica. Ne segue che la proposta non può essere costruita come una normale operazione immobiliare a prezzi liberi né come una struttura ricettiva turistica.

In caso di concessione, il beneficio energetico deve essere misurabile. Ciascun edificio, parte funzionale autonoma o alloggio interessato deve disporre di un APE ante valido e registrato e deve conseguire almeno un salto di classe energetica. La diagnosi asseverata deve quantificare il fabbisogno e le emissioni prima e dopo gli interventi. La riqualificazione può includere, quando giustificati dal progetto, involucro, serramenti, impianti non alimentati da combustibili fossili, pompe di calore, ventilazione meccanica, illuminazione efficiente, rinnovabili per autoconsumo, risparmio idrico, accessibilità e sistemi di automazione o telegestione. La selezione delle opere non può essere anticipata da questo documento: deve derivare dal rilievo e dalla diagnosi, rispettare i limiti del bando e rimanere coerente con DNSH, CAM e verifica climatica.

Il risultato abitativo deve essere altrettanto concreto. La relazione illustrativa obbligatoria deve indicare il numero di abitazioni che migliorano la prestazione energetica, la capacità di ciascun alloggio e il numero annuale di utenti previsto. Deve inoltre dimostrare che l’operazione si colloca in un contesto socialmente misto e consente accesso a istruzione, sanità, lavoro e trasporto. In un’area interna questa verifica richiede particolare attenzione a distanze, frequenze dei servizi, accessibilità reale e collegamenti con poli territoriali: ogni affermazione deve derivare da dati e cartografia del singolo progetto.

Il contributo massimo per singola operazione è 800.000 euro. L’intensità massima è pari all’80% della spesa ammessa in via ordinaria e al 90% per i Comuni appartenenti alle aree interne riconosciute. Sono

percentuali massime sulla spesa effettivamente ammessa, non promesse di copertura del costo totale. Rimangono a carico del beneficiario almeno la quota non coperta, tutte le spese escluse, gli eventuali importi oltre i limiti di categoria, l'IVA recuperabile e ogni maggiore fabbisogno derivante da ribassi, varianti o insufficienza dei fondi residui. La decisione comunale deve quindi poggiare su un quadro economico completo e su una verifica del servizio finanziario.

Anche il vantaggio di cassa va rappresentato correttamente. L'articolo 18 prevede un anticipo del 40% del contributo concesso, un acconto del 50% a fronte del primo SAL pagato e il saldo a conclusione, subordinando le erogazioni a documentazione, DURC, BDNCP e aggiornamento del portale SIRGIL-WEB. L'anticipo può ridurre, ma non annullare, il fabbisogno finanziario. Il Comune deve essere in grado di sostenere affidamenti, pagamenti, quote non coperte e possibili disallineamenti temporali. Un'operazione con elevata intensità di aiuto può risultare comunque non sostenibile se il bilancio, il cronoprogramma o la capacità di spesa non sono compatibili.

La dimensione economica del servizio abitativo deve essere tenuta distinta dal contributo in conto capitale. Il bando richiede canoni inferiori a quelli di mercato e una finalità coerente con un Servizio di Interesse Economico Generale. Canoni, utenza ammissibile, modalità di assegnazione, compensazione, durata, controllo dell'eventuale sovracompensazione e obblighi del gestore appartengono al modello SIEG e agli atti del Comune. Non esistono, allo stato, una tariffa, un tasso di occupazione o un margine operativo approvati. Un eventuale modello finanziario potrà essere calcolato soltanto su input tracciati e approvati e dovrà impedire il calcolo del tempo di ritorno quando i dati minimi non sono disponibili.

Il beneficio può essere letto anche attraverso le decisioni che obbliga a migliorare. Un inventario energetico affidabile rende visibili consumi e criticità prima che diventino emergenze; la diagnosi permette di ordinare gli interventi per efficacia invece che per sola percezione; il PFTE costringe a integrare energia, accessibilità, vincoli e costi; la definizione del servizio abitativo chiarisce chi potrà accedere e a quali condizioni; la contabilità separata rende controllabile l'uso delle risorse. Questi risultati restano utili all'ente anche qualora un immobile non venga candidato o la graduatoria non consenta la concessione, purché gli incarichi siano stati dimensionati e affidati con prudenza.

Per la comunità locale, l'effetto atteso deve essere espresso mediante indicatori e non con slogan. Gli indicatori minimi sono il numero di alloggi interessati, la loro capacità, gli utenti annui, il salto di classe, la riduzione di energia primaria e di emissioni, l'incidenza del canone rispetto al mercato di riferimento, la distanza dai servizi e il rispetto del cronoprogramma. Eventuali ricadute su commercio, formazione, mobilità o attrattività territoriale possono essere studiate, ma non devono entrare fra i risultati garantiti senza un metodo e una base dati. Lo stesso criterio vale per l'occupazione degli alloggi: una domanda stimata può sostenere il piano, mentre una percentuale garantita senza contratti o evidenze sarebbe impropria.

Il progetto deve inoltre conservare una qualità abitativa che non sia ridotta all'efficienza energetica. Il bando richiama benessere interno, quartieri socialmente misti, accessibilità, soluzioni circolari, bioedilizia, New European Bauhaus e Level(s). Questi elementi hanno natura diversa: alcuni sono condizioni di ammissibilità, altri contenuti della relazione o criteri premiali. La progettazione deve indicarli soltanto quando applicabili e dimostrati. Una scelta di materiale o tecnologia non è sostenibile perché viene etichettata come tale; occorre collegarla a prestazioni, manutenzione, durabilità, provenienza, ciclo di vita e compatibilità con il bene.

1.3. Un programma territoriale senza promesse improprie

La scala territoriale può produrre valore anche se le domande rimangono giuridicamente separate. Un metodo comune consente ai Comuni di usare una tassonomia uniforme degli immobili, confrontare i rischi, ridurre le omissioni documentali e condividere una sequenza di lavoro. Può inoltre favorire, nel rispetto delle regole sugli affidamenti, il confronto su standard di rilievo, monitoraggio energetico, accessibilità, manutenzione e comunicazione pubblica. Questa cooperazione metodologica non equivale a un partenariato contrattuale, a una centrale di committenza o a un affidamento congiunto: ciascuna forma organizzativa richiede una base giuridica e atti specifici.

Una rete di operazioni autonome può generare un effetto territoriale ulteriore. Più edifici pubblici riqualificati, distribuiti in Comuni diversi ma descritti con criteri omogenei, rendono più leggibile l'offerta abitativa territoriale e consentono di presentare a università, enti di formazione, imprese e servizi pubblici un insieme coordinato di opportunità. Il possibile bacino comprende studenti, ricercatori, tirocinanti e lavoratori temporanei, anche internazionali, soltanto quando rientrano nella platea definita dal servizio abitativo. La rete non può trasformare immobili ERP, ERS o studentati in ricettività turistica né sostituire i criteri pubblici di accesso con una generica ricerca di clientela.

L'effetto di rete deve essere misurato e non proclamato. Per ogni nodo si potranno registrare alloggi disponibili, capacità, tempi di accesso ai servizi, canoni, consumi e stato dell'operazione; a scala regionale si potranno confrontare copertura territoriale, continuità dell'offerta e richieste compatibili con il servizio. La condivisione di standard può ridurre errori e tempi di coordinamento, ma non attribuisce punti nella graduatoria. I due punti premiali citati dal bando riguardano specifici partenariati o progetti interregionali, transfrontalieri o transnazionali e non una generica rete di Comuni SNAI liguri.

La pagina pubblica collegata a questa proposta serve come interfaccia di trasparenza, non come prova di adesione o graduatoria informale. Presenterà il contenuto ufficiale della misura, i tre passaggi della proposta, il PDF aggiornato, le fonti regionali e lo stato dell'iniziativa. Gli aggiornamenti relativi a un Comune saranno pubblicati solo quando esiste un atto o un'autorizzazione scritta e saranno formulati con il livello corretto: interesse preliminare, istruttoria aperta, candidatura deliberata, domanda presentata, concessione o mancata prosecuzione. I documenti tecnici, le bollette, le planimetrie, le dichiarazioni, le firme e le comunicazioni riservate non saranno pubblicati.

Un esito positivo per questa linea regionale non coincide necessariamente con il finanziamento di ogni immobile esaminato. Il primo risultato utile è verificare nominativamente il perimetro SNAI e distinguere i beni candidabili da quelli che non superano uso, consumi, titolo o destinazione. Il secondo è consentire a ciascun ente una decisione informata. Il terzo, per le operazioni selezionate, è una domanda coerente in ogni numero e allegato. Solo il quarto risultato è la concessione, che dipende dall'istruttoria di F.I.L.S.E., dal punteggio, dalle priorità e dalle risorse disponibili.

Questa definizione evita di trasformare la comunicazione in una promessa commerciale. Non vengono garantiti alloggi occupati, ritorni economici, riduzioni energetiche predeterminate o servizi gratuiti. Non viene prospettata la riqualificazione di edifici vuoti privi di consumi reali, perché l'articolo 10 richiede immobili esistenti e in uso. Non viene suggerito di "riclassificare" spese escluse: le voci non ammissibili devono essere stralciate dal quadro FESR o sostenute con risorse non agevolate e, quando indispensabili e non scorporabili, gestite con contabilità separata sin dai primi livelli progettuali.

La comunicazione territoriale può valorizzare soltanto fatti controllabili: il calendario della misura; l'appartenenza SNAI verificata del singolo Comune; i massimali ufficiali; i requisiti di accesso; la sequenza degli undici allegati; le decisioni effettivamente adottate; gli obiettivi energetici certificati; il numero di alloggi e utenti risultante dal progetto; lo stato degli affidamenti e, dopo un'eventuale con-

cessione, l'avanzamento dell'operazione. Un Comune non sarà descritto come destinatario, interessato o aderente sulla base di una selezione interna non ancora confermata.

La scala territoriale richiede anche una disciplina delle versioni. Il report generale mantiene le regole comuni; ogni Comune riceve una scheda con data, proprietario della decisione, immobili analizzati e stato. Un dato viene pubblicato soltanto se coincide con il documento che lo prova. Una rettifica non cancella la provenienza: sostituisce la versione pubblica, registra data e ragione e conserva nel fascicolo protetto la copia precedente. Tale disciplina permette di comunicare velocemente senza produrre numeri divergenti fra sito, PEC, deliberazione, formulario e allegati tecnici.

La pagina deve essere comprensibile anche a chi non conosce il FESR. Per questo la sua prima sezione descrive cosa può ottenere un Comune; la seconda chiarisce perché la misura è concretamente perseguibile e quali sono i requisiti che possono fermarla; la terza mostra il lavoro proposto e i limiti delle responsabilità. Il PDF fornisce la spiegazione completa e le fonti. Non sono previsti un contatore di Comuni, un modulo di caricamento documenti o una graduatoria privata: questi elementi produrrebbero, allo stato, dati privi di base, rischi privacy e un'apparenza di adesione che il progetto non possiede.

§ 2 Perché l'operazione è perseguibile

2.1. Regole finanziarie e vantaggio SNAI

La fonte amministrativa di riferimento è il Decreto del Direttore Generale della Regione Liguria n. 5429 del 21 luglio 2026, con il quale è stato approvato il bando dell'Azione 2.11.1. La dotazione complessiva è pari a 9 milioni di euro. La compilazione fuori linea apre alle ore 10:00 del 14 settembre 2026; la presentazione telematica è prevista dalle ore 8:30 del 29 settembre alle ore 17:30 del 6 ottobre 2026. L'invio deve avvenire tramite il sistema Bandi on line con domanda completa, allegati elettronici e firma digitale del legale rappresentante nel formato richiesto. Il sistema non consente di inviare istanze incomplete e l'articolo 16 esclude regolarizzazioni o completamenti successivi degli allegati obbligatori.

Per i Comuni la cui appartenenza a un'area interna sia verificata, il bando fissa un investimento minimo di 100.000 euro, invece dei 500.000 euro ordinari, e un'intensità massima del 90% della spesa ammessa. Dopo la graduatoria, gli interventi nelle aree interne costituiscono la prima priorità di concessione; gli alloggi per studenti costituiscono la seconda. Le priorità operano nel rispetto del punteggio e delle risorse: non assegnano automaticamente il contributo e non compensano l'assenza di un requisito di ammissibilità.

Il massimo teorico deve essere letto insieme alla geometria dell'operazione. Con un contributo massimo di 800.000 euro e intensità del 90%, la spesa ammessa necessaria per raggiungere il massimale sarebbe pari a 888.888,89 euro, arrotondata al centesimo. Oltre tale livello, l'incremento di spesa non produce ulteriore contributo e aumenta la quota a carico del beneficiario. Sotto tale livello, il contributo teorico è il 90% della spesa ammessa, salvo riduzioni istruttorie. La formula è applicabile solo dopo la verifica nominativa SNAI e non autorizza a fissare il costo prima di rilievi, diagnosi, progetto, prezziario e disciplina IVA.

I seguenti esempi hanno esclusivamente funzione aritmetica e non costituiscono preventivi. Presuppongono che tutta la spesa indicata sia ammessa e che l'appartenenza SNAI del Comune sia stata verificata, così da applicare l'intensità massima del 90%; nella domanda reale tali condizioni devono essere provate voce per voce.

Spesa ammessa	Contributo teorico	Quota minima	Lettura
100.000 euro	90.000 euro	10.000 euro	Soglia minima SNAI; restano fuori eventuali costi esclusi e IVA recuperabile.
500.000 euro	450.000 euro	50.000 euro	Il massimale non interviene; il 10% resta in capo al beneficiario.
888.888,89 euro	800.000 euro	88.888,89 euro	Punto approssimativo in cui si raggiunge il massimale del contributo.
1.000.000 euro	800.000 euro	200.000 euro	Il massimale riduce l'intensità effettiva all'80% della spesa ammessa.

Questa meccanica spiega perché la sola percentuale del 90% può essere fuorviante. Il Comune deve guardare alla quota effettiva sul costo totale dell'operazione, che può essere inferiore quando esistono voci non ammissibili, eccedenze, IVA recuperabile o costi oltre massimale. La partecipazione finanziaria

superiore al minimo può attribuire punteggio solo alle condizioni previste dal bando, ma aumenta il fabbisogno dell'ente. Non deve essere proposta per inseguire un punto senza una valutazione di bilancio e convenienza.

Occorre distinguere con precisione le categorie di spesa. L'articolo 11, comma 2, lettera b), ammette progettazione, direzione e assistenza ai lavori, sicurezza, verifiche, collaudi e pratiche autorizzative entro un limite lordo complessivo del 10% della base di lavori e forniture indicata dal bando. La lettera c) elenca separatamente rilievi, indagini, diagnosi energetica, APE post, elaborati as built, verifica climatica, consulenze legali e notarili e perizie. Non è corretto estendere il limite del 10% indistintamente a ogni attività tecnica. Allo stesso modo, il bando esclude rendicontazione, monitoraggio e assistenza tecnica, ma non consente di dedurre che qualsiasi prestazione preliminare alla domanda sia automaticamente esclusa: ogni voce deve essere qualificata per contenuto, soggetto affidatario, momento, pertinenza e disposizione applicabile.

Il 3% per i costi indiretti opera soltanto per interventi di importo inferiore a 200.000 euro, nelle condizioni degli articoli 53 e 54 del Regolamento (UE) 2021/1060 richiamate dal bando. Non è una maggiorazione generale del contributo e non copre personale o consulenze. Le rinnovabili per autoconsumo e le opere funzionali o di accessibilità sono soggette ai distinti limiti del 20% calcolati sulle basi descritte dall'articolo 10. Anche gli imprevisti hanno una propria disciplina. Il quadro economico deve pertanto riportare la base di calcolo di ciascun limite e una colonna separata per spesa ammissibile, spesa eccedente e spesa esclusa.

La perseguibilità finanziaria dipende infine da tre decisioni comunali che non possono essere delegate: approvare il progetto nel livello disponibile, impegnare la partecipazione finanziaria non coperta dal FESR e dichiarare, quando applicabile, l'irrecuperabilità dell'IVA. Il modello di scenario serve a rendere visibili queste grandezze e non a sostituire la deliberazione. Prima della candidatura il servizio finanziario deve validare basi imponibili, aliquote, recuperabilità, cronologia dei pagamenti, copertura di cassa e contabilizzazione separata.

Il controllo economico deve proseguire durante l'attuazione. Ogni modifica successiva alla concessione richiede una motivazione, la conservazione degli obiettivi energetici e abitativi, la compatibilità con le regole sui contratti e, quando previsto, l'autorizzazione di F.I.L.S.E. Le varianti non aumentano il contributo. Una riduzione a consuntivo del numero di alloggi può determinare revoca parziale, mentre la mancata aggiudicazione entro il 30 giugno 2027 determina revoca totale. Il quadro economico non può quindi essere ottimizzato soltanto per la domanda: deve essere eseguibile, aggiornabile e riconciliabile con gara, SAL e consuntivo.

2.2. Immobile, progetto e servizio abitativo

Il principale fattore di selezione non è il costo, ma l'esistenza di un immobile compatibile. L'edificio, la parte funzionale o gli alloggi devono essere esistenti e in uso, dotati di impianto di climatizzazione invernale in esercizio e sostenuti da consumi energetici reali risultanti da bollette per almeno un anno nel triennio 2023–2025. Stime, dichiarazioni informali o consumi di un altro immobile non possono sostituire questa prova. Alla data del presente documento non è stato individuato nel fascicolo alcun bene per il quale tali condizioni siano documentate.

L'articolo 8 richiede al beneficiario la proprietà esclusiva oppure la piena disponibilità del bene. Se il titolo è diverso dalla proprietà, la durata residua deve essere almeno ventennale a partire dal collaudo dei lavori; contratti, accordi, protocolli o convenzioni devono attribuire al beneficiario gli interventi di manutenzione straordinaria. Gli articoli 16 e 19 richiamano però espressamente un immobile di

proprietà pubblica. Prima di qualificare candidabile un bene non pubblico occorre pertanto un chiarimento scritto di FI.L.S.E. o Regione sul coordinamento delle disposizioni e una verifica comunale di titolo, procedura, destinazione già esistente e modello SIEG. Questo vincolo sul titolo è distinto dal periodo del servizio SIEG: la finalità di housing sociale e i servizi correlati devono essere assicurati per un periodo normalmente non inferiore a venti anni dall'inizio dell'erogazione del servizio, salvo periodo più breve debitamente giustificato nel quadro della Decisione (UE) 2025/2630. A tali obblighi si aggiunge la stabilità quinquennale dell'operazione ai sensi dell'articolo 65 del Regolamento (UE) 2021/1060.

Se l'inventario comunale non restituisce un bene di proprietà idoneo, ColivingLiguria può coordinare una ricognizione di mercato con proprietari privati, ma soltanto come pre-esame. Il bene non sarà qualificato come candidabile finché FI.L.S.E. o Regione non avrà chiarito per iscritto il coordinamento fra gli articoli 8, 16 e 19 e il Comune non avrà verificato titolo, procedura, destinazione già esistente e modello SIEG. L'immobile dovrebbe comunque essere esistente, in uso, riscaldato e sostenuto da consumi reali; una disponibilità informale non basta. Acquisto e locazione del bene non sono spese ammissibili al contributo. Titolo, convenienza, stima, conflitti e responsabilità devono essere verificati dagli uffici e dai professionisti competenti; il presente documento non afferma l'esistenza di una rete privata già impegnata.

La destinazione non può essere lasciata a un generico concetto di "ospitalità". Già alla domanda il RUP deve attestare che il bene ha destinazione ERP, ERS o alloggi per studenti; la dichiarazione del legale rappresentante deve attestare che la gestione avverrà con canoni inferiori a quelli di mercato. L'ente deve definire il servizio, la platea, i criteri di accesso, il metodo di determinazione dei canoni, gli obblighi di continuità, gli indicatori, i controlli e il rapporto con l'eventuale gestore. Se viene prevista una compensazione per obblighi di servizio pubblico, occorre verificarne compatibilità, parametri e assenza di sovracompensozione secondo la Decisione (UE) 2025/2630. La scelta del modello richiede revisione legale prima degli atti e non può essere dedotta da una pagina promozionale.

Sul piano tecnico, la domanda richiede diagnosi energetica asseverata conforme alle norme indicate dal bando, APE ante, simulazione APE post, PFTE o progetto esecutivo, cronoprogramma e relazione di verifica climatica con relativo strumento compilato. Il progetto deve assicurare almeno un salto di classe per ogni unità energeticamente autonoma considerata e quantificare energia primaria ed emissioni. Deve inoltre rispettare DNSH, CAM, normativa edilizia, norme tecniche per le costruzioni, disciplina energetica, eventuali autorizzazioni e condizioni territoriali. Sono esclusi nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, immobili nelle classi di rischio idrogeologico o alluvionale indicate dal bando e beni già interessati dalle concessioni FESR o PNRR incompatibili elencate nell'articolo 10.

Responsabilità tecniche prima della domanda. L'ufficio tecnico comunale può produrre o assumere elaborati soltanto quando competenze, responsabilità, disponibilità e assegnazione sono documentate. Se la capacità interna non copre il fabbisogno, il Comune può ricorrere alle forme lecite di cooperazione fra enti o a professionisti esterni selezionati con la procedura applicabile. Una persona dipendente di un altro ente non può essere trattata come un privato senza verificare autorizzazione, incompatibilità e titolo. ColivingLiguria può organizzare il flusso, standardizzare dati e controllare la coerenza; non sostituisce firme, attestazioni o responsabilità riservate.

Gli undici allegati dell'articolo 15 costituiscono un sistema, non undici documenti indipendenti. Numero di alloggi, capacità, utenti, classi energetiche, consumi, riduzione di emissioni, importi, tempi e destinazione devono coincidere in relazione illustrativa, diagnosi, APE, progetto, atto comunale, cro-

noprogramma, attestazione RUP e dichiarazione del legale rappresentante. La qualità della domanda dipende dalla riconciliazione di questi dati prima della firma. Alla data di emissione lo stato è 0/11 allegati completi; il presente report non viene conteggiato come uno degli allegati obbligatori.

La matrice seguente rende visibile la dipendenza fra le principali prove. Lo stato “mancante” non indica che il requisito sia violato: indica che il fascicolo non contiene ancora il documento necessario per affermarlo.

Elaborato o prova	Responsabile e firma	Produzione interna o esterna	Ruolo di ColivingLiguria
Titolo, uso, impianto e bollette	Comune e RUP; attestazione del RUP	Uffici comunali e sopralluogo tecnico	Checklist, inventario, controllo delle prove e segnalazione delle lacune
APE ante e simulazione post	Professionista abilitato	Ufficio competente se abilitato, altrimenti incarico esterno	Allineamento di superfici, unità e dati con il resto del fascicolo
Diagnosi energetica asseverata	Professionista con requisiti e responsabilità previsti dal bando	Interna soltanto se competenza e assegnazione sono provate; altrimenti esterna	Calendario, data room e controllo di coerenza; nessuna asseverazione
PFTE o esecutivo, computo e costi	Progettisti e Comune	Ufficio tecnico o professionisti selezionati	Coordinamento dei contributi e tabella unica di quantità, importi e versioni
Climate proofing, DNSH, CAM, pareri e autorizzazioni	Professionisti e uffici competenti	Combinazione di uffici e incarichi specialistici	Matrice degli adempimenti e controllo della presenza dei documenti
Atto, cofinanziamento, IVA e SIEG	Organo comunale, servizio finanziario e legale	Comune con eventuale supporto professionale	Bozze organizzative e quesiti; nessun parere o atto sostitutivo
Formulario, firme e invio	RUP e legale rappresentante	Comune	Riconciliazione degli undici allegati; nessun uso autonomo di firma, PEC o credenziali

Il costo delle prestazioni anteriori alla domanda non è determinabile in astratto. Per il solo pacchetto tecnico preliminare il Comune può usare, come obiettivo interno di ricognizione del mercato, una soglia inferiore a 5.000 euro per operazione; il presente report non la garantisce e non la estende ai servizi di ColivingLiguria. Edifici, rilievi, livello progettuale, contributi, IVA, responsabilità e tempi devono risultare da perimetro scritto, preventivi e procedura. L’incarico preliminare non attribuisce allo stesso tecnico alcun diritto alle prestazioni successive alla concessione; il limite del 10% dell’articolo 11 non produce né compenso né affidamento automatico.

L’ordine di acquisizione conta. Titolo, uso, consumi, destinazione ed esclusioni territoriali devono essere controllati prima di commissionare l’intero progetto. Diagnosi, APE e PFTE devono condividere la medesima rappresentazione del bene. Atto, quadro economico e modello SIEG devono essere completati dopo che i parametri tecnici sono sufficientemente stabili ma in tempo per la firma. La ricevuta telematica è l’ultima prova e non può essere sostituita da una schermata o da un file preparato fuori linea.

La responsabilità della veridicità è sostanziale. L’articolo 23 prevede revoca quando il beneficiario abbia prodotto dichiarazioni o documenti non veritieri; gli articoli 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 disciplinano decadenza dai benefici e conseguenze delle dichiarazioni mendaci. In presenza dei relativi

presupposti, il Codice penale considera inoltre l'indebita percezione di erogazioni pubbliche e la truffa per il conseguimento di erogazioni pubbliche, mentre l'articolo 24 del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 contempla la responsabilità dell'ente per i reati ivi richiamati. Questi riferimenti non implicano alcuna irregolarità attuale: motivano un processo in cui ogni dichiarazione è associata a un documento, a un responsabile e a un controllo prima della firma.

2.3. Punteggio, priorità, tempi e condizioni di arresto

Superata l'ammissibilità, F.I.L.S.E. attribuisce il punteggio di merito previsto dalla seconda fase dell'articolo 16. Il punteggio appartiene all'operazione proposta, non al Comune in quanto tale. La tabella seguente riproduce tutte le fasce pubblicate dal bando e ne espone il massimo aritmetico; non costituisce un'autovalutazione del fascicolo, perché nessun immobile, progetto, diagnosi, APE, quadro economico o cronoprogramma è oggi disponibile per assegnare punti.

Criterio ordinario	Elementi di valutazione pubblicati	Max
Numero di alloggi	Da 1 a 5: 1 punto; da 6 a 10: 3; da 11 a 15: 5; da 16 a 20: 7; oltre 20: 10.	10
Qualità tecnica	Bassa: 2 punti; media: 3; alta: 5.	5
Cantierabilità, cronoprogramma e attivazione	Conclusione entro il 30 giugno 2027: 8 punti; entro il 31 dicembre 2027: 5; entro il 30 giugno 2028: 1.	8
Tempo di ritorno	Inferiore a 15 anni: 3 punti; superiore a 15 e inferiore a 20: 2; superiore a 20: 1.	3
Partecipazione finanziaria oltre il minimo	Superiore al 50%: 2 punti; superiore al 30% e inferiore al 50%: 1; no: 0.	2
Maggior consumo energetico / edifici più energivori	Alto: 2 punti; basso: 1.	2
Salto di classe	Più di una classe: 4 punti; una classe: 0; il bando riferisce il criterio alle operazioni di solo efficientamento energetico.	4
Maggior riduzione del fabbisogno	Partenza da G, F o E: 5 punti; da D, C o B: 3; da A1, A2 o A3: 1.	5
Riduzione complessiva di CO ₂	Superiore al 50%: 4 punti; tra il 30% e il 50%: 2.	4
Maggior consumo ante intervento	Alto: 3 punti; basso: 1. Questa è una seconda voce distinta nella griglia ufficiale e non viene fusa con la precedente.	3
Automazione degli impianti	Presenza di sistemi per controllo, regolazione e gestione energetica: 4 punti; assenza: 0.	4
Massimo teorico	Somma dei massimi dei criteri ordinari, quando tutti applicabili.	50

L'obiettivo istruttorio è perseguire il massimo punteggio veritiero, non dichiarare cinquanta punti in anticipo. La ricognizione privilegerà, fra i beni ammissibili, immobili con consumi elevati documentati e APE iniziale in classe G, F o E; il progetto confronterà soluzioni capaci di superare una classe, ridurre di oltre il 50% le emissioni e integrare controllo, regolazione e gestione energetica. La configurazione abitativa cercherà la maggiore capacità compatibile con standard, domanda e costi; il cronoprogramma sarà costruito a ritroso con l'obiettivo di concludere i lavori entro il 30 giugno 2027. Qualità tecnica, risparmio, classe, emissioni, tempi e numero di alloggi entrano nell'autovalutazione soltanto quando diagnosi, APE, progetto, quadro economico, affidamenti e capacità esecutiva li rendono dimostrabili. ColivingLiguria coordina il metodo e propone il sistema IoT; i tecnici certificano le prestazioni e F.I.L.S.E. attribuisce il punteggio.

La griglia ufficiale non definisce una soglia minima e presenta alcuni intervalli aperti: non specifica espressamente il trattamento dei valori esattamente pari a 15 o 20 anni, al 30% o al 50% di partecipazione e inferiori al 30% di riduzione di CO₂. Tali casi non devono essere completati per interpretazione

nel report; se rilevanti per un progetto concreto, richiedono un chiarimento ufficiale prima di consolidare l'autovalutazione.

In caso di parità, l'articolo 16 applica criteri premiali separati: efficacia rispetto al costo fino a 5 punti; sinergia con programmi di rigenerazione 1; soluzioni circolari, materiali sostenibili o bioedilizia 1; specifici partenariati o progetti interregionali, transfrontalieri o transnazionali 2; adesione NEB 3; Level(s) 3; intervento sull'intero edificio, porzione o singolo alloggio rispettivamente 3, 2 o 1; certificazioni ambientali 3. Il massimo aritmetico di questo blocco è 21 punti ed opera soltanto per dirimere una parità. In caso di ulteriore parità prevale la maggiore capacità di ospitare persone negli alloggi sociali realizzati. Lo scouting dei materiali circolari sarà non esclusivo: nessun prodotto o fornitore è selezionato e ogni impiego richiede prestazioni e conformità documentate, decisione dei tecnici e del Comune e apertura a equivalenti. Nomi e claim saranno pubblicati soltanto dopo consenso scritto e verifica.

La classificazione SNAI appartiene all'articolo 17 e non aggiunge punti. Dopo la graduatoria, nel rispetto dei punteggi e delle risorse disponibili, l'ordine di priorità è: interventi nelle aree interne; alloggi per studenti; interventi in Comuni sotto 15.000 abitanti non ricadenti nelle aree interne; beni confiscati. Per ogni destinatario di questa variante l'inclusione nel perimetro SNAI deve essere verificata nominativamente prima di applicare soglia minima di 100.000 euro, intensità massima del 90% e prima priorità. La partecipazione di più Comuni non attribuisce, di per sé, alcun punto o priorità.

In particolare, il piano proposto punta alla conclusione entro il 30 giugno 2027 per perseguire gli otto punti di cantierabilità. Tale data diventa un impegno soltanto dopo la verifica di progetto, autorizzazioni, affidamenti, impresa disponibile, forniture e margini di rischio. Sul piano regolamentare, il 30 giugno 2027 è comunque il termine per aggiudicare i lavori; il 30 giugno 2028 e il 31 ottobre 2028 restano rispettivamente i termini finali per conclusione, collaudo e rendicontazione, non l'obiettivo operativo della proposta.

La sequenza operativa deve procedere a ritroso dalla finestra telematica. Entro la prima metà di agosto occorre ottenere un riscontro politico-amministrativo e un elenco ristretto di immobili. Subito dopo devono essere raccolti titolo, bollette, APE, destinazione e precedenti finanziamenti. Un tecnico deve effettuare una verifica preliminare e indicare se esiste la base per diagnosi e progetto. Soltanto gli immobili che superano questi controlli entrano nella fase di incarico e produzione degli allegati. Parallelamente, il Comune deve definire RUP, organo deliberante, pareri, cofinanziamento e percorso degli affidamenti. Prima del 14 settembre occorre congelare almeno la struttura dei dati e del quadro economico; la fase fuori linea deve essere usata per riconciliare il formulario, non per scoprire requisiti essenziali mancanti.

Il calendario è impegnativo ma perseguibile solo se gli incarichi tecnici e gli atti comunali possono essere avviati senza ritardo e in conformità al Codice dei contratti pubblici. Il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 attribuisce al Comune e al RUP le responsabilità del ciclo di progetto e affidamento. La scelta di professionisti, progettisti, fornitori, gestori o partner non può essere promessa in questa proposta; deve seguire il titolo giuridico applicabile, la verifica delle competenze, dei conflitti, delle coperture assicurative e dei corrispettivi. Un eventuale partenariato pubblico-privato richiederebbe un modello concessorio, investimento o finanziamento privato, piano economico-finanziario e rischio operativo reale: non è una scorciatoia rispetto alla candidatura. La finanza di progetto può essere studiata ai sensi dell'articolo 193, ma la proposta resta soggetta a valutazione, pubblicità e gara. L'eventuale applicazione della prelazione ancora prevista dal testo interno dell'articolo 193, comma 12,

deve essere riesaminata alla luce della sentenza C-810/24 del 5 febbraio 2026 e del concreto ambito europeo; il presente report non la assume come diritto acquisito.

Le condizioni di arresto proteggono il Comune da costi istruttori improduttivi. La verifica viene sospesa se non esistono: titolo sufficientemente lungo; uso e riscaldamento dimostrabili; dodici mesi di consumi nel periodo richiesto; destinazione compatibile; assenza delle esclusioni territoriali e di doppio finanziamento; percorso realistico per diagnosi, APE, progetto, atto e firma. Si arresta inoltre quando il quadro economico non raggiunge la soglia minima dopo lo stralcio delle voci escluse, il cofinanziamento non è coperto o il cronoprogramma non consente gli affidamenti e la conclusione nei termini.

Quando i dati esistono, la decisione finale deve usare una matrice unica. Per ciascun requisito si riportano la fonte normativa, la prova disponibile, il responsabile del controllo, lo stato e la conseguenza. Per ciascun importo si indicano base, IVA, ammissibilità, limite di categoria, fonte e formula. Per ciascuna dichiarazione si identificano chi la rende e il documento che la supporta. Per ciascun rischio si stabiliscono una misura, un titolare e una data. La domanda procede alla firma soltanto quando non restano campi materiali classificati come “assunti”, “da confermare” o “senza evidenza”.

Il calendario di controllo proposto rende espliciti i punti di non ritorno. Le date intermedie sono obiettivi organizzativi da concordare con il Comune, mentre le date di apertura e chiusura sono quelle ufficiali del bando.

Periodo	Risultato richiesto	Gate
Agosto 2026	Interesse scritto, referente, inventario breve, titolo, uso, bollette e APE.	Nessun incarico completo senza un bene plausibile.
Fine agosto	Verifica tecnica preliminare, scelta del bene e piano degli affidamenti.	Arresto se diagnosi e progetto non sono producibili.
Prima metà di settembre	Diagnosi, APE post, PFTE, costi, autorizzazioni e climate proofing in produzione avanzata.	Nessun numero entra nel formulario senza autore e fonte.
14 settembre	Apertura fuori linea; anagrafica, dati e allegati riconciliati.	Il portale è controllo finale, non luogo di prima progettazione.
29 settembre	Apertura invio; fascicolo firmabile e verifica tecnica, legale e finanziaria chiusa.	Nessun invio di una domanda incompleta.
6 ottobre, ore 17:30	Termine telematico ufficiale.	Ricevuta scaricata e copia congelata soltanto dopo invio reale.
30 giugno 2027	Obiettivo proposto: fine lavori per perseguire 8 punti; termine regolamentare minimo: aggiudicazione amministrativa e contabile dei lavori.	Il target anticipato richiede prova; la mancata aggiudicazione comporta revoca totale.
30 giugno / 31 ottobre 2028	Fine lavori; quindi collaudo e rendicontazione completa.	Obiettivi, pagamenti e documenti finali coerenti.

Il piano deve includere margini per richieste di chiarimento, ferie, procedure di affidamento, rilievi e autorizzazioni. Una scadenza interna non dimostrabile non va presentata come impegno. Se una attività entra sul percorso critico, il responsabile deve segnalare immediatamente se il ritardo rende impossibile completare gli allegati: proseguire confidando in una regolarizzazione successiva sarebbe incoerente con l'articolo 16.

§ 3 Il supporto proposto da ColivingLiguria

3.1. Posizione della società e perimetro dell'incarico

ColivingLiguria S.r.l. propone di mettere a disposizione un metodo di coordinamento istruttorio, una lettura integrata del bando e strumenti di controllo documentale. La denominazione utilizzata in questo documento è quella camerale; la società è costituita e iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle imprese. L'amministratore esercita la rappresentanza generale ai sensi dell'articolo 2475-bis del Codice civile, nei limiti dei poteri, dell'oggetto sociale e della procedura applicabile. Lo stato amministrativo di avvio dell'attività non viene trattato come incapacità di negoziare; prima di formulare un'offerta o una proposta impegnativa e, in ogni caso, prima dell'affidamento e della stipula, devono risultare completati gli adempimenti e verificati i requisiti richiesti dalla procedura. Gli ulteriori adempimenti connessi all'esecuzione e alla fatturazione devono essere chiusi prima dell'avvio delle prestazioni. Non risultano provate le qualifiche di società benefit, startup innovativa o SIAVS e non vengono utilizzate nella proposta.

La stessa visura riporta un oggetto sociale che comprende sviluppo software, soluzioni hardware-software e Internet of Things applicate al PropTech, coordinamento di accesso a risorse pubbliche e, in via subordinata, gestione e valorizzazione di immobili propri o di terzi. L'oggetto statutario descrive attività esercitabili, non prova che siano già operative né sostituisce autorizzazioni, qualifiche professionali o requisiti per contratti pubblici. Il dato deve quindi essere utilizzato per spiegare la coerenza strategica della proposta, non per presentare esperienza esecutiva non documentata.

Esiste invece una credenziale finanziaria puntuale e verificabile. Con provvedimento Invitalia del 7 luglio 2026, domanda PIAACN00001133, è stato ammesso per ColivingLiguria S.r.l. un programma di investimento da 200.000 euro relativo ad attività di programmazione e consulenza informatica, con concessione di 120.000 euro a fondo perduto e 5.000 euro in servizi di tutoring. Gli importi sono concessi e subordinati agli obblighi del provvedimento: non sono descritti come somme già erogate. Il distinto contributo FESR attribuito alla Ditta Individuale Testino Simone appartiene a un'altra entità e non viene sommato alle credenziali della società. Non è pertanto corretto dichiarare che ColivingLiguria abbia "ottenuto quasi mezzo milione".

Questa trasparenza è parte della proposta di valore: il Comune deve poter distinguere ciò che ColivingLiguria può coordinare da ciò che richiede un atto pubblico o una professione abilitata. La società non si presenta come beneficiario, RUP, stazione appaltante, progettista, certificatore energetico, collaudatore, legale o fiscalista. Non redige o firma, salvo futuro possesso dei requisiti e valido affidamento, diagnosi, APE, PFTE, attestazioni RUP, pareri, dichiarazioni del legale rappresentante o atti dell'organo comunale. Non possiede un diritto di gestione degli immobili e non rappresenta altri soggetti territoriali.

L'eventuale rapporto con il Comune deve seguire la decisione o l'atto di affidamento, la verifica dei requisiti, il CIG e gli ulteriori adempimenti quando applicabili, quindi un contratto sottoscritto. Prima dell'incarico servono oggetto, risultati attesi, corrispettivo, durata, responsabilità, trattamento dei dati, proprietà dei materiali, conflitti, subaffidamenti e cause di recesso. I principi degli articoli 1337 e 1176 del Codice civile richiamano buona fede nelle trattative e diligenza nell'adempimento; gli articoli 1218 e 1228 disciplinano responsabilità contrattuale e ausiliari. Tali riferimenti rendono opportuno evitare impegni vaghi o promesse di esito e costruire invece un incarico misurabile, con consegne e limiti verificabili.

La proposta segue fasi separatamente autorizzabili e presenta una possibile filiera operativa unitaria: ricognizione, candidatura, attuazione, infrastruttura digitale e gestione abitativa. ColivingLiguria può presentare una soluzione tecnologica e organizzativa integrata; questa scelta commerciale non obbliga il Comune e non trasforma l'incarico preliminare in un diritto sui servizi futuri. Il Comune e il RUP determinano e motivano fabbisogno, valore, separabilità, lotti, requisiti e procedura applicabile, mantenendo l'apertura a soluzioni equivalenti. Le attività escluse dal FESR restano finanziate e contabilizzate fuori misura anche quando appartengono alla medesima architettura operativa.

Il bando esclude gestione corrente, contratti di gestione o manutenzione post intervento, promozione ed eventi dalle spese ammissibili. Il Comune deve definire servizio SIEG, modello economico e procedura; soltanto l'operatore scelto in modo conforme può assumere obblighi su assegnazione, accoglienza, manutenzione, canoni, dati e indicatori. ColivingLiguria propone di concorrere per questo ruolo e presenta l'integrazione con il proprio sistema IoT come configurazione da confrontare sul costo totale, sull'interoperabilità e sui risultati; il presente documento non precostituisce l'aggiudicazione.

Il perimetro può essere sintetizzato in una regola di attribuzione: chi possiede il potere o la qualifica firma e risponde del relativo atto; chi coordina ne verifica completezza e coerenza senza appropriarsi della responsabilità. Una bozza preparata con supporto organizzativo resta del Comune o del professionista che la approva. La password del portale, il dispositivo di firma, la PEC istituzionale e le dichiarazioni rimangono sotto controllo del soggetto autorizzato. ColivingLiguria non deve ricevere credenziali personali né inviare in autonomia una domanda a nome dell'ente.

Prima di iniziare, il Comune e la società dovrebbero concordare un registro delle istruzioni. Ogni richiesta indica mittente autorizzato, oggetto, termine, dati necessari e destinatario. Le decisioni che modificano requisiti, importi o ruoli sono confermate per iscritto. Le comunicazioni informali possono accelerare il confronto, ma non sostituiscono approvazioni, incarichi o consegne. Questo presidio riduce il rischio che una frase provvisoria entri in un documento firmato o che due uffici lavorino su versioni diverse.

Il modello contrattuale è in lavorazione. Il target interno è pubblicarne entro il 20 agosto 2026 una prima bozza articolata, non sottoscritta e ancora negoziabile, sulla pagina del progetto e nella biblioteca legale. Il modello comune descriverà almeno prestazioni, consegne, corrispettivi, dipendenze tecniche, responsabilità, proprietà dei materiali e dei dati, protezione dei dati, subaffidamenti, conflitti, verifiche, sospensione, recesso e condizioni per le fasi successive. Ogni Comune potrà ricevere, se apre l'istruttoria, un contratto distinto e adattato all'immobile, alla procedura, agli uffici disponibili, alle priorità territoriali e al quadro finanziario. La bozza sarà identificata come schema informativo di consultazione, non come offerta, affidamento o titolo per iniziare attività o accedere a dati e credenziali.

Il 6 ottobre 2026 è assunto soltanto come termine interno massimo di piena prontezza della S.r.l. Nessuna prestazione onerosa o proposta impegnativa può iniziare prima degli adempimenti e dei requisiti applicabili; l'attivazione necessaria all'eventuale incarico iniziale deve quindi precederlo. L'eventuale ditta individuale Simone Testino e l'eventuale futura Fondazione ColivingLiguria restano soggetti separati e possono assumere ruoli soltanto se distinti, necessari, compatibili con la procedura e attribuiti da atti propri. La Fondazione non è necessaria alla candidatura e potrà utilizzare la qualifica ETS soltanto dopo costituzione e iscrizione al RUNTS. Prestazioni, fatture, conti, responsabilità, personale e credenziali dei diversi soggetti non possono essere cumulati o scambiati.

3.2. Servizi per la candidatura e l'attuazione

3.2.1. Ricognizione e regia della candidatura

Nella fase di verifica iniziale, ColivingLiguria propone un servizio di organizzazione delle decisioni. Il primo prodotto è una scheda per ogni immobile con titolo, destinazione, uso, riscaldamento, consumi, APE, vincoli, rischi, precedenti contributi, capacità e disponibilità documentale. Il secondo è una matrice di ammissibilità che associa ciascuna condizione del bando a una prova e a un responsabile. Il terzo è una comparazione degli scenari che non attribuisce punteggi non dimostrati, ma evidenzia quali dati servono per calcolarli. Il quarto è un verbale con esito: procedere, acquisire integrazioni entro una data oppure arrestare.

Se il Comune decide di proseguire e adotta gli affidamenti necessari, il supporto si estende alla regia del fascicolo: indice delle versioni, registro delle fonti, tabella unica dei numeri e verifica incrociata degli undici allegati. Superficie, alloggi, utenti, classi, consumi, emissioni, importi e date devono coincidere fra relazione, diagnosi, APE, progetto, delibera e formulario. Le divergenze vengono restituite agli autori competenti; ColivingLiguria non modifica certificazioni o dichiarazioni al posto del firmatario.

3.2.2. Coordinamento tecnico, lavori e attuazione

ColivingLiguria propone di mantenere una regia unica fra ufficio tecnico, RUP, progettisti, professionisti energetici, servizio finanziario e fornitori. Il servizio organizza incarichi e dipendenze, calendario, data room, riunioni decisionali, registro dei rischi, quadro delle autorizzazioni e controllo delle consegne. Dopo un'eventuale concessione del contributo, lo stesso metodo può sostenere affidamenti, SAL, varianti, collaudo, obblighi informativi, archivio e comunicazioni. Il Comune resta beneficiario e unico responsabile dell'attuazione ai sensi dell'articolo 22; firme e attività riservate restano ai soggetti qualificati.

3.2.3. Budgeting e presidi amministrativi

Il supporto finanziario consiste nella separazione fra spesa ammissibile, eccedenza e spesa esclusa; nel calcolo trasparente dell'intensità e del massimale; nella rappresentazione del cofinanziamento e del fabbisogno di cassa; nella verifica dei limiti percentuali; e in scenari di esercizio elaborabili soltanto dopo l'approvazione comunale di canoni, utenza, occupazione e costi. L'eventuale modello computazionale dovrà usare input strutturati e fontati, calcoli riproducibili e controlli espliciti, senza un caso "preferito" precompilato. La validazione contabile, fiscale e del bilancio resta al servizio finanziario e ai professionisti competenti.

Il supporto legale e amministrativo proposto è un coordinamento dei quesiti, non un parere riservato. La matrice dei ruoli distingue Comune, organo competente, servizio finanziario, RUP, progettisti, professionista energetico, legale, fiscalista, direzione lavori, collaudatori ed eventuale gestore. Per ogni figura indica potere richiesto, evidenza della nomina, momento e incompatibilità. I pareri su SIEG, aiuti di Stato, affidamenti, partenariati, titoli immobiliari, privacy e contratti devono essere resi o convalidati da soggetti abilitati o uffici competenti prima dell'atto.

3.2.4. BMS, IoT e gestione dei dati

Una componente BMS o di telegestione può essere valutata solo se diagnosi e progetto ne dimostrano utilità. Il bando attribuisce 4 punti in presenza e 0 in assenza di sistemi effettivi di controllo, regolazione e gestione energetica; i punti non dipendono dal nome del fornitore. ColivingLiguria propone una piattaforma integrata con requisiti su sensori, allarmi, consumi, manutenzione, interoperabilità, cybersecurity, proprietà e portabilità dei dati. Hardware, software, licenze, aggiornamenti, responsa-

bilità e affidamento devono essere progettati e contrattualizzati; nessuna persona è oggi indicata come risorsa incaricata.

La configurazione integrata proposta unisce piattaforma e gestione abitativa: lo stesso operatore può trasformare i dati in interventi, mantenere aggiornamenti e standard di sicurezza e rispondere su indicatori energetici e di servizio. La decisione resta al Comune e al RUP sulla base di requisiti funzionali, equivalenza, costo totale e risultati. Se viene scelto un altro gestore, la piattaforma può essere acquistata come servizio autonomo con un canone trasparente per licenza, hosting, assistenza, manutenzione, aggiornamenti e presidio di sicurezza. Devono essere garantiti interoperabilità, esportazione dei dati, piano di uscita, portabilità ed esclusione di costi di transizione non giustificati.

3.2.5. Gestione abitativa di lungo periodo

Il servizio proposto può comprendere, entro le regole approvate dal Comune, informazione agli utenti, supporto alle procedure di accesso e assegnazione, contratti e canoni, accoglienza, manutenzione ordinaria, BMS, indicatori energetici e abitativi e coordinamento della rete territoriale. Platea, priorità, canoni e controlli restano definiti dall'atto SIEG e non possono essere sostituiti da criteri commerciali o turistici.

Se ColivingLiguria viene scelta mediante la procedura applicabile, l'immobile può entrare in un ecosistema coordinato per utenti appartenenti alle categorie ammesse dall'atto SIEG, tra cui soltanto quando eleggibili studenti, lavoratori da remoto o ricercatori. Il mix effettivo deve rimanere compatibile con ERP, ERS o studentato, criteri pubblici di accesso e canoni inferiori al mercato; non può trasformare il bene in ricettività turistica né selezionare gli utenti soltanto per capacità di spesa. L'obiettivo è combinare impatto sociale, presidio territoriale e sostenibilità economica attraverso comunità, relazioni con università e imprese, manutenzione e dati IoT. Occupazione, canoni, ricavi per il Comune e indicatori di impatto saranno modellati, contrattualizzati e misurati, ma non sono garantiti da questa proposta.

L'eventuale futura Fondazione ColivingLiguria potrebbe essere valutata per coordinare attività non profit, volontariato e programmi di impatto soltanto dopo la costituzione, l'iscrizione al RUNTS e accordi conformi al proprio statuto. Volontari e risorse della Fondazione non possono sostituire personale o prestazioni dovute dalla S.r.l. in un contratto oneroso. La Fondazione non è un soggetto attuale del bando o della gestione; la separazione fra i soggetti deve preservare finalità, contabilità, responsabilità, dati, personale e procedure.

La durata normalmente ventennale degli obblighi abitativi non equivale a un affidamento automatico ventennale a ColivingLiguria. Prima della gestione occorrono atto SIEG, modello economico-finanziario, verifica degli aiuti di Stato e della sovracompensazione, qualificazione come appalto, concessione o PPP, procedura di scelta, capacità dell'operatore e contratto. Se il Comune valuta una finanza di progetto ex articolo 193, l'aggiudicazione resta competitiva; l'eventuale prelazione prevista dal testo interno deve essere riesaminata alla luce della sentenza C-810/24 e non viene assunta come diritto acquisito. I costi di gestione corrente sono distinti dalle spese ammissibili al FESR.

Corrispettivo, riparto dei ricavi, costi operativi, rischio di domanda e durata devono restare variabili del modello fino agli atti del Comune e alla procedura. Il report non approva percentuali di riparto e l'assistenza alla candidatura non attribuisce diritti futuri. ColivingLiguria può presentare una proposta funzionalmente integrata nei limiti della procedura; il Comune e il RUP restano responsabili della configurazione dell'acquisto e dell'apertura a soluzioni equivalenti.

Il capitolato o l'offerta potrà prevedere, come livello di servizio proposto, un report economico-operativo almeno quadrimestrale destinato al Comune, con stato di occupazione compatibile con la privacy, cano-

ni maturati e incassati, costi, manutenzioni, consumi e allarmi energetici, indicatori SIEG, scostamenti, fatture e riconciliazione dei flussi. Il report potrà accompagnare la liquidazione o il riversamento degli importi spettanti all'ente soltanto secondo contratto, contabilità pubblica, regime fiscale, documenti giustificativi e controlli approvati. Periodicità, formato, termini di pagamento e quote saranno definiti nel contratto e non vengono anticipati come obbligazioni già assunte.

Le sei aree descritte — ricognizione, regia della candidatura, coordinamento dell'attuazione, budgeting, BMS/IoT e gestione abitativa — devono essere contrattualizzate con oggetto, prezzo, base di affidamento, imputazione, responsabilità, esclusioni e gate leggibili. Possono formare un unico pacchetto funzionale o lotti collegati, ma l'apertura dell'istruttoria non viene interpretata come conferimento dell'intero ciclo. L'assenza di prezzi è intenzionale: l'offerta economica richiede fabbisogno, quantità, responsabilità, tempi e procedura. Nessun servizio è presentato come gratuito; anche quando la filiera viene acquistata insieme, le componenti devono avere corrispettivi e classificazioni trasparenti.

3.3. Governance, fonti e prossimo atto utile

La governance proposta ha un unico centro decisionale pubblico: il Comune potenziale beneficiario. L'amministrazione comunale decide l'interesse, seleziona gli immobili, individua il RUP, approva progetto e cofinanziamento, effettua o governa gli affidamenti, firma la domanda e risponde dell'attuazione. L'Area tecnica verifica beni, progetto, autorizzazioni e tempi; il servizio finanziario verifica coperture, IVA, flussi e contabilità; il segretario e gli altri uffici intervengono secondo competenza. I professionisti producono e assumono la responsabilità dei rispettivi elaborati. ColivingLiguria, se incaricata, coordina il processo entro il perimetro scritto.

Funzione	Responsabilità non trasferibile	Evidenza prima dell'uso
Organo comunale	Interesse pubblico, progetto, cofinanziamento e partecipazione.	Provvedimento esecutivo e pareri.
Legale rappresentante	Domanda e dichiarazioni dell'articolo 15.	Poteri, controllo del testo e firma digitale.
RUP	Attestazioni, procedimento e coordinamento pubblico.	Atto di nomina e presa in carico.
Area tecnica	Bene, progetto, vincoli, autorizzazioni e tempi.	Istruttoria e documenti tecnici.
Servizio finanziario	Copertura, IVA, cassa, contabilità e pagamenti.	Pareri e registrazioni contabili.
Professionisti	Diagnosi, APE, progetto, sicurezza, climate proofing e collaudi secondo incarico.	Qualifiche, assicurazione, assenza conflitti e firma.
ColivingLiguria S.r.l.	Solo consegne organizzative effettivamente affidate.	Visura aggiornata, capacità, contratto e privacy.
Eventuale gestore	Obblighi del servizio abitativo dopo scelta conforme.	Atto SIEG, procedura, contratto e controlli.

La matrice non designa persone. Il Comune potrà attribuire più funzioni allo stesso ufficio o soggetto quando la legge lo consente e le competenze sono dimostrate, ma dovrà registrare conflitti e separazioni di controllo. La funzione di verifica finale deve poter rilevare un errore anche quando proviene dal coordinatore del fascicolo: nessun soggetto dovrebbe essere l'unico autore, controllore e approvatore di una dichiarazione materiale.

Nessun nominativo esterno è inserito nella proposta. Risorse e interlocutori territoriali restano non impegnati finché non sono verificati qualifiche, disponibilità, conflitti, compenso, consenso e valido incarico. Il loro coinvolgimento non è una premessa della domanda e non sarà comunicato senza manifestazione scritta e verifica della procedura.

Fonte	Collegamento e uso
Procedura F.I.L.S.E.	Scheda ufficiale del bando — stato, scadenza, dotazione, accesso e documenti.
SNAI Liguria	Strategia nazionale aree interne — perimetri ufficiali delle aree interne liguri; verifica nominativa obbligatoria prima dell'uso esterno.
Decisione SIEG	Decisione (UE) 2025/2630 — condizioni europee per i servizi di interesse economico generale, compreso l'alloggio a prezzi accessibili.
Codice contratti Rappresentanza S.r.l.	D.Lgs. n. 36/2023 — ruoli, affidamenti, progettazione e contratti pubblici. Articolo 2475-bis del Codice civile — rappresentanza generale degli amministratori, ferma la verifica dei poteri e del singolo contratto.
Codice del Terzo settore	D.Lgs. n. 117/2017, articolo 22 — costituzione, patrimonio e iscrizione RUNTS delle fondazioni ETS.
CGUE C-810/24	Sentenza del 5 febbraio 2026 — incompatibilità, nell'ambito europeo esaminato, del meccanismo di allineamento successivo del promotore; verifica richiesta rispetto al testo interno vigente.
D.P.R. n. 445/2000	Testo unico sulla documentazione amministrativa — dichiarazioni, controlli, decadenza e sanzioni.

Il prossimo atto utile non è una PEC di candidatura. È un riscontro preliminare del Comune che autorizzi il confronto, indichi un referente tecnico e segnali gli immobili da esaminare con i dati minimi disponibili. A seguito del riscontro, la verifica dovrebbe concludersi con una nota al Comune che elenchi: beni esaminati, requisiti provati, documenti mancanti, tempi e costi istruttori, professionisti da incaricare, stima preliminare del cofinanziamento e proposta motivata di prosecuzione o arresto. Solo dopo tale nota l'ente potrà decidere se avviare formalmente il progetto.

La pagina web pubblica soltanto quadro del bando, metodo, documenti divulgabili e stati autorizzati. La PEC di primo contatto conterrà il collegamento e allegnerà esclusivamente il report congelato. Bollette, planimetrie e allegati comunali devono transitare soltanto su un canale protetto approvato.

Condizioni per l'uso esterno. Prima dell'invio al singolo Comune occorrono conferma nominativa SNAI, PEC e destinatario ricontrollati sul sito istituzionale, visura aggiornata, controllo di fonti, numeri e collegamenti, revisione giuridica, pagina e PDF identici e approvazione del legale rappresentante. Nessuna PEC o candidatura è stata inviata con questa variante.