REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio supporti direzionali, affari giuridici e finanziari

[BANDO 2026]

RECUPERO PRIMARIO EINSTEIN TELESCOPE

Concessione di contributi per interventi di recupero primario degli edifici ricadenti nei centri di antica e prima formazione e nelle zone urbanistiche A (centro storico) dei Comuni di Lula, Bitti, Onanì e Orune

FAQ – DOMANDE FREQUENTI

Legge regionale 6 febbraio 2026, n. 1, art. 7, comma 7
Legge regionale 13 ottobre 1998, n. 29 – Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna
Deliberazione della Giunta regionale n. 50/34 del 15 ottobre 2026
Determinazione n. 1707, prot. n. 54407 del 26 ottobre 2026

BANDO «RECUPERO PRIMARIO EINSTEIN TELESCOPE – BANDO 2026»

FAQ

L.R. 6 febbraio 2026, n. 1, art. 7, c. 7 – L.R. 13 ottobre 1998, n. 29 – DGR n. 50/34 del 15.10.2026 – Det. n. 1707, prot. n. 54407 del 26.10.2026

Le risposte hanno carattere informativo e non sostituiscono le disposizioni del Bando e dei relativi allegati, ai quali si rinvia. Le domande di contributo dei privati vanno presentate al Comune in cui si trova l'immobile, secondo l'avviso pubblicato da ciascun Comune.

A. PER I CITTADINI (BENEFICIARI FINALI)

1. Chi può presentare domanda di contributo?

Il proprietario dell'immobile oppure chi ha un titolo all'uso dello stesso (usufrutto, locazione, comodato o altro titolo idoneo), previo assenso del proprietario. In quest'ultimo caso occorre allegare l'atto di assenso alla presentazione della domanda e l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori, entrambi sottoscritti dal proprietario (artt. 6 e 7 del Bando).

2. A chi va presentata la domanda? Posso inviarla direttamente alla Regione?

La domanda va presentata al Comune in cui si trova l'immobile (Lula, Bitti, Onanì o Orune), secondo le modalità e nei termini stabiliti nell'avviso pubblico comunale. Le istanze inviate direttamente alla Regione dai privati non sono ammesse né valutate (artt. 10 e 15, comma 1, del Bando).

3. Posso rivolgere quesiti direttamente alla Regione?

Sì, per chiarimenti sull'interpretazione del Bando è possibile rivolgersi ai riferimenti indicati nella sezione «Contatti». Le risposte di interesse generale sono pubblicate nelle presenti FAQ, a beneficio di tutti i potenziali richiedenti. La Regione non si esprime preventivamente sull'ammissibilità o sul punteggio di singoli interventi, la cui istruttoria spetta al Comune e il cui punteggio definitivo è attribuito dalla Commissione regionale. Per informazioni sull'avviso comunale, sulle modalità di presentazione della domanda e sull'istruttoria della propria istanza occorre rivolgersi al Comune in cui si trova l'immobile (v. FAQ 2).

4. Quali immobili possono essere finanziati?

Esclusivamente edifici di proprietà privata ubicati nel centro di antica e prima formazione (centro matrice) o nella zona urbanistica A (centro storico) di Lula, Bitti, Onanì e Orune. L'edificio deve essere legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio e l'intervento deve essere conforme o assentibile secondo la disciplina comunale e, se l'immobile è vincolato, compatibile con la disciplina di tutela paesaggistica o dei beni culturali (artt. 2 e 9 del Bando).

5. Un edificio parzialmente crollato o in grave stato di degrado può essere finanziato?

Sì, purché l'intervento si configuri come recupero dell'edificio esistente e non come nuova costruzione. Tra le opere di categoria A rientrano la riparazione o ricostruzione di elementi strutturali degradati delle coperture, dei prospetti e delle fondazioni e il consolidamento delle murature; il grave degrado con dissesti in atto o crolli parziali dà luogo al punteggio massimo del criterio A. Non è invece riconducibile al recupero primario la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio (artt. 8 e 16 del Bando).

6. È possibile finanziare un edificio demolito e in corso di ricostruzione?

No. Il Bando finanzia esclusivamente interventi di recupero primario di edifici esistenti, finalizzati al loro recupero sotto il profilo statico, igienico-sanitario, funzionale ed estetico; non rientrano nel recupero primario la demolizione e ricostruzione dell'edificio né il completamento di nuove strutture (art. 8 del Bando). Inoltre, i lavori devono avere inizio successivamente alla presentazione della domanda e sono ammesse solo le spese sostenute dopo tale data (artt. 9, lett. g), e 18 del Bando): non sono pertanto finanziabili interventi su edifici con lavori già in corso.

7. Il ripristino di un edificio completamente crollato può essere finanziato?

No. Il Bando finanzia esclusivamente il recupero di edifici esistenti, attraverso il restauro e il recupero delle coperture, dei prospetti e delle relative fondazioni e degli altri elementi indicati all'art. 8: in assenza dell'organismo edilizio l'intervento si configura come ricostruzione e non è ammissibile, indipendentemente dalla qualificazione attribuita dalla disciplina urbanistica comunale (art. 8 del Bando). La disciplina edilizia riconduce il ripristino di edifici crollati, attraverso la loro ricostruzione, alla ristrutturazione edilizia o alla nuova costruzione e non al restauro e risanamento conservativo, il quale presuppone la sussistenza dell'organismo edilizio da conservare (art. 3, comma 1, lett. c) e d), del D.P.R. n. 380/2001). Non può considerarsi edificio esistente il fabbricato di cui residuino soltanto porzioni isolate di muratura (ad es. un solo muro perimetrale), non idonee a individuarne l'organismo edilizio: in tal caso l'intervento si configura

come ricostruzione e non è ammissibile, anche se le murature superstiti vengono conservate. Diverso è il caso del crollo parziale, nel quale l'intervento può essere finanziato se l'organismo edilizio permane nei suoi elementi essenziali e le opere si configurano come recupero dell'edificio esistente; la valutazione è effettuata caso per caso sulla base della documentazione tecnica e fotografica allegata alla domanda (v. FAQ 5 e 14).

8. L'immobile presenta difformità edilizie o una pratica di sanatoria in corso: posso partecipare?

La legittimità urbanistico-edilizia dell'edificio è un requisito di ammissibilità che deve sussistere alla data di scadenza dell'avviso comunale e permanere fino all'erogazione del saldo. Eventuali procedure di sanatoria devono pertanto essere concluse entro tale data (artt. 9, lett. e), e 15, comma 3, lett. d), del Bando).

9. In un edificio con più unità immobiliari, una sola unità non è conforme: è possibile presentare domanda escludendo quell'unità?

No. Ai fini del Bando, per «intervento» si intende l'insieme delle opere di recupero primario relative a un medesimo edificio e per ciascun edificio può essere presentata una sola domanda (art. 6 del Bando). La legittimità urbanistico-edilizia è requisito di ammissibilità riferito all'edificio (art. 9, lett. e), del Bando) e le opere di recupero primario riguardano parti dell'edificio nel suo complesso (coperture, prospetti, fondazioni, elementi di comunicazione verticale e orizzontale, art. 8 del Bando). Il requisito deve quindi sussistere per tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio, anche quando la difformità riguardi una sola unità, sia limitata al suo interno o interessi un'unità di proprietà di un soggetto diverso dal richiedente. Non è pertanto possibile escludere dalla domanda la singola unità immobiliare non conforme, né superare la carenza del requisito sostenendo a proprie spese le opere relative a tale unità. Il Bando non prevede deroghe: la mancanza anche di uno solo dei requisiti comporta l'esclusione dell'intervento (art. 9, ultimo comma, del Bando). L'edificio può partecipare se la difformità è regolarizzata entro la data di scadenza dell'avviso comunale (v. FAQ precedente).

10. Una difformità solo catastale o rientrante nelle tolleranze costruttive impedisce la partecipazione?

No. La legittimità richiesta dall'art. 9, lett. e), del Bando è quella urbanistico-edilizia, che si accerta sulla base dei titoli abilitativi; una difformità esclusivamente catastale (ad es. planimetria non aggiornata) non incide su tale requisito, fermo restando l'obbligo di aggiornare la documentazione catastale. Analogamente, le difformità rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 non costituiscono violazioni edilizie. La sussistenza del requisito è attestata dal tecnico incaricato nella Scheda tecnica (Allegato 3) ed è verificata dal Comune in sede di istruttoria (art. 9 e art. 11, comma 2, del Bando).

11. L'immobile deve essere stato costruito prima del 1940?

No. A differenza dei bandi ordinari della L.R. 29/1998, il presente Bando non fissa un'epoca minima di costruzione come requisito di ammissibilità. L'epoca di costruzione incide però sul punteggio (criterio B, fino a 25 punti): agli immobili successivi al 1960 sono attribuiti 0 punti per tale criterio (art. 16 del Bando).

12. Come si dimostra l'epoca di costruzione?

Con documentazione catastale, archivistica o altra documentazione idonea (es. fotografie storiche) oppure, in alternativa, con un'attestazione del tecnico incaricato nella Scheda tecnica (Allegato 3, Sezione B), che deve indicare gli elementi oggettivi su cui si fonda (tecniche costruttive, materiali, caratteri tipologici, cartografia storica, ecc.). In assenza di documentazione o di attestazione adeguatamente motivata, il criterio B non può essere valutato, con attribuzione di un punteggio pari a zero (art. 10, comma 2, lett. C), punto f), del Bando).

13. Quali lavori sono finanziabili?

Solo gli interventi di recupero primario, distinti in due categorie (art. 8 del Bando):

- Categoria A (contributo fino al 60%): restauro e recupero delle coperture, dei prospetti e delle relative fondazioni (es. riparazione di elementi strutturali degradati di coperture, prospetti e fondazioni, rifacimento del manto di copertura, consolidamento delle murature, ripristino di intonaci tradizionali, recupero di elementi architettonici di pregio e delle facciate esterne);
- Categoria B (contributo fino al 20%): restauro e adeguamento degli elementi di comunicazione verticali e orizzontali e degli impianti necessari a garantire la funzionalità dell'edificio (ad es. scale, androni, corridoi e altri spazi comuni degli edifici plurifamiliari, ripristino dei solai che costituiscono elementi di comunicazione orizzontale e delle strutture di collegamento), impianti a servizio dell'edificio o delle parti comuni, compresi gli allacciamenti alle reti pubbliche, se strettamente necessari alle opere di recupero primario.
- Sono ammesse anche le opere strettamente funzionali e direttamente connesse (ponteggi, opere provvisionali, sicurezza, scavi, demolizioni necessarie e ripristini conseguenti).

14. Quali lavori non sono finanziabili?

Non sono ammissibili: le opere di recupero secondario delle singole unità immobiliari; gli impianti e le dotazioni a servizio esclusivo delle singole unità; gli interventi per il miglioramento del comfort abitativo o l'ammodernamento; la manutenzione ordinaria o straordinaria non connessa al recupero primario; la sostituzione o il rinnovo di componenti edilizie non strettamente necessari all'esecuzione delle opere di recupero primario; le nuove costruzioni, compresi l'ampliamento e il completamento di nuove parti strutturali; la ricostruzione totale dell'edificio, previa demolizione o a seguito di crollo (art. 8 del Bando).

15. Gli infissi esterni (finestre, portoni, scuri) sono finanziabili?

Il Bando non menziona espressamente gli infissi. Gli infissi esterni fanno parte del prospetto e possono rientrare nella categoria A quando il loro restauro o la loro sostituzione è parte dell'intervento di recupero del prospetto e avviene con materiali, forme e tecniche coerenti con l'edilizia storica e con i Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna. Non è invece finanziabile la mera sostituzione degli infissi finalizzata al miglioramento del comfort o del rendimento energetico, né la sostituzione degli infissi interni (art. 8 del Bando). Nei casi ammissibili rientrano tra le opere finanziabili anche le opere edili e accessorie direttamente connesse (opere murarie, adeguamento delle mazzette, soglie, controtelai e ripristini conseguenti), purché strettamente funzionali all'intervento; qualora l'intervento sugli infissi non sia ammissibile, ad esempio perché finalizzato al completamento dell'isolamento dell'involucro (v.FAQ.23), non lo sono neppure le relative opere accessorie (art. 8 del Bando).

16. La tinteggiatura della facciata è finanziabile?

La tinteggiatura è ammissibile come finitura dell'intervento di restauro del prospetto (ad es. a completamento del ripristino degli intonaci tradizionali), con colori e materiali coerenti con l'edilizia storica e con la disciplina comunale del centro storico. La sola tinteggiatura, non connessa a opere di recupero del prospetto, costituisce manutenzione e non è finanziabile (art. 8 del Bando).

17. Grondaie, pluviali, comignoli e cornicioni rientrano nel contributo?

Sì, quando fanno parte dell'intervento di recupero della copertura o del prospetto e sono realizzati con materiali e forme coerenti con i caratteri dell'edificio: ove ammissibili rientrano nella categoria A (art. 8 del Bando).

18. Balconi, ringhiere e parapetti sono finanziabili?

Sì, in categoria A, in quanto elementi del prospetto. Sono ammissibili il consolidamento strutturale e la riparazione o ricostruzione degli elementi strutturali degradati dei balconi e degli elementi aggettanti; l'impermeabilizzazione e il rifacimento della pavimentazione sono ammissibili come opere di ripristino strettamente conseguenti al consolidamento, limitatamente al ripristino dello stato preesistente o di uno stato equivalente sotto il profilo tecnico, funzionale e dei materiali impiegati. Il restauro, il ripristino o, se non recuperabili, la sostituzione di ringhiere e parapetti sono ammissibili quando avvengono con materiali, forme e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e con i Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna. Non sono invece ammissibili l'isolamento termico (v. FAQ 23) né la sostituzione di elementi non degradati per finalità estetiche o di ammodernamento (art. 8 del Bando).

19. Un terrazzo di copertura piano è assimilato alla copertura dell'edificio?

Sì. Il terrazzo piano che costituisce chiusura superiore dell'edificio o di una sua parte è assimilabile alla copertura e i relativi interventi rientrano nella categoria A. Sono ammissibili la riparazione o ricostruzione degli elementi strutturali degradati (v. FAQ 20), la demolizione degli strati ammalorati, la nuova impermeabilizzazione e la posa della pavimentazione di calpestio, quale strato di finitura della copertura, limitatamente al ripristino dello stato preesistente o di uno stato equivalente e con materiali coerenti con le caratteristiche dell'edificio. Non è ammissibile l'isolamento termico (v. FAQ 23). L'intervento deve essere coerente con la disciplina del centro di antica e prima formazione o della zona A, che può prevedere specifiche prescrizioni per le coperture piane, ed è valutato anche ai fini del criterio C (artt. 8, 9 e 16 del Bando).

20. Il rifacimento o il consolidamento di un solaio intermedio è finanziabile?

No, salvo che il solaio costituisca un elemento di comunicazione orizzontale. L'art. 8 del Bando richiama il «ripristino dei solai e delle strutture di collegamento» a titolo esemplificativo nell'ambito della categoria B_7: in coerenza con l'art. 8, comma 3, lett. b), della L.R. n. 29/1998, sono ammissibili in categoria B (contributo fino al 20%) esclusivamente i solai che costituiscono percorsi o elementi di collegamento dell'edificio (es. pianerottoli, ballatoi, solai di androni, corridoi e altri spazi comuni, passaggi tra corpi di fabbrica), limitatamente al ripristino dello stato preesistente o di uno stato equivalente sotto il profilo tecnico, funzionale e dei materiali impiegati. Non è invece ammissibile l'intervento sui solai intermedi dei singoli vani delle unità immobiliari. Restano finanziabili, come opere strettamente funzionali e direttamente connesse, le sole lavorazioni sui solai indispensabili all'esecuzione delle opere di categoria A (es.

ancoraggi e collegamenti delle murature perimetrali oggetto di consolidamento), imputate a tale categoria. Le strutture della copertura rientrano nella categoria A (artt. 8 e 18 del Bando).

21. Il rifacimento di un bagno in cattivo stato è finanziabile?

No. Il rifacimento del bagno (pavimenti e rivestimenti, apparecchi sanitari, impianto idrico-sanitario interno) costituisce recupero secondario della singola unità immobiliare e riguarda impianti e dotazioni a servizio esclusivo della stessa, che non sono ammissibili indipendentemente dal loro stato di conservazione. Possono rientrare nella categoria B, se strettamente necessari alle opere di recupero primario, soltanto gli impianti a servizio dell'edificio o delle parti comuni, compresi gli allacciamenti alle reti pubbliche (art. 8 del Bando). Il grave degrado o la fatiscenza dei servizi igienici non modificano tale inquadramento e le relative opere vanno escluse dal computo metrico; qualora le infiltrazioni dipendano dalla copertura o dai prospetti, è ammissibile il solo intervento sulla causa (categoria A).

22. Se il bagno si trova su un solaio degradato, le opere del bagno diventano finanziabili?

No. Il solaio intermedio di un vano non rientra tra gli interventi ammissibili (v. FAQ 20) e, di conseguenza, non sono ammissibili né le demolizioni e i ripristini a esso connessi, né le opere del bagno, che costituiscono recupero secondario dell'unità immobiliare (v. FAQ 21). Sono ammissibili esclusivamente le lavorazioni indispensabili all'esecuzione di opere di categoria A o B ammesse (es. ancoraggi delle murature perimetrali oggetto di consolidamento), con i relativi ripristini strettamente limitati allo stato preesistente o a uno stato equivalente, da motivare nella relazione tecnico-illustrativa e da indicare distintamente nel computo metrico (artt. 8, 10 e 18 del Bando).

23. Sono finanziabili pannelli fotovoltaici o solari, cappotto termico o altri interventi di efficientamento energetico?

No. Gli interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici, gli impianti a servizio delle singole unità immobiliari e quelli volti al miglioramento del comfort abitativo non rientrano nel recupero primario, fatta eccezione per l'utilizzo di intonaci termici complementari al recupero strutturale del fabbricato. Tali interventi possono beneficiare di altre agevolazioni, con le quali il contributo è cumulabile per le opere diverse (artt. 8 e 18 del Bando).

24. Gli allacciamenti alle reti idriche, fognarie o alle altre reti tecnologiche sono finanziabili?

Sì, nella categoria B (contributo fino al 20%), solo se riguardano impianti a servizio dell'edificio o delle sue parti comuni, sono strettamente necessari alla realizzazione delle opere di recupero primario e sono privi di autonoma funzionalità rispetto alle stesse: ad esempio, il rifacimento dell'allaccio comune reso necessario dagli interventi sulle fondazioni o sui prospetti. Non sono invece ammissibili gli allacciamenti e gli impianti a servizio esclusivo delle singole unità immobiliari, né quelli finalizzati al miglioramento del comfort abitativo o all'ammodernamento (art. 8, lett. b), del Bando).

25. Gli impianti comuni dell'edificio (colonne montanti, scarichi e discendenti comuni, impianto elettrico delle scale e degli androni) sono finanziabili?

Sì, nella categoria B (contributo fino al 20%), alle stesse condizioni previste per gli allacciamenti: devono essere a servizio dell'edificio o delle sue parti comuni, strettamente necessari alla realizzazione delle opere di recupero primario e privi di autonoma funzionalità rispetto alle stesse. Restano esclusi gli impianti a servizio esclusivo delle singole unità immobiliari (ad es. impianto elettrico o idrico interno all'appartamento) e gli interventi di ammodernamento o adeguamento delle unità (art. 8, lett. b), del Bando).

26. In un edificio unifamiliare su più livelli, il consolidamento della scala interna è finanziabile?

Sì, in categoria B, limitatamente al consolidamento strutturale e al ripristino degli elementi degradati. Le scale costituiscono elementi di comunicazione verticale dell'edificio; nel fabbricato unifamiliare sviluppato su più livelli, la scala interna che collega i diversi piani è pertanto ammissibile, con ripristino dello stato preesistente o di uno stato equivalente sotto il profilo tecnico, funzionale e dei materiali impiegati. Non sono ammissibili gli interventi di sola finitura, di sostituzione o di modifica della scala per finalità estetiche, di comfort o di ammodernamento, né la realizzazione di nuove scale. Le lavorazioni sulla scala indispensabili all'esecuzione di opere di categoria A (ad es. collegamenti con le murature perimetrali oggetto di consolidamento) sono imputate a tale categoria (artt. 8 e 18 del Bando).

27. È possibile eliminare superfetazioni o elementi incongrui?

Sì. L'eliminazione degli elementi incongrui e il recupero degli elementi tradizionali sono valutati positivamente nel criterio C «Coerenza dell'intervento con i caratteri dell'edilizia storica». Le relative opere sono ammissibili quando sono strettamente funzionali al recupero della copertura o del prospetto (artt. 8 e 16 del Bando).

28. Sono finanziabili edifici con destinazione diversa da quella residenziale?

Il Bando non pone limiti relativi alla destinazione d'uso: requisito essenziale è che si tratti di un edificio di proprietà privata situato nel centro matrice o in zona A (artt. 2 e 9 del Bando). La destinazione d'uso va indicata nella Scheda tecnica (Allegato 3).

29. È finanziabile un immobile per il quale il progetto preveda un cambio di destinazione d'uso?

Sì, a condizione che l'edificio sia legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio e che l'intervento, compreso il cambio di destinazione, sia conforme o assentibile secondo la disciplina urbanistica ed edilizia comunale e, in particolare, del centro di antica e prima formazione o della zona A (art. 9, lett. e) e f), del Bando). Sono ammissibili esclusivamente le opere di recupero primario; le opere finalizzate all'adeguamento delle unità alla nuova destinazione (distribuzione interna, impianti e dotazioni a servizio esclusivo dell'unità, finiture) costituiscono recupero secondario e non sono ammissibili. Nella Scheda tecnica (Allegato 3) vanno indicate la destinazione d'uso attuale e quella di progetto. Per i soggetti che esercitano attività d'impresa l'IVA detraibile non è ammissibile (v. FAQ 30; art. 18 del Bando).

30. Il proprietario è un'impresa o l'immobile ospita un'attività economica (negozio, B&B, ecc.): può partecipare?

Il Bando non esclude gli immobili destinati ad attività economiche. Per i soggetti che esercitano attività d'impresa l'IVA non è ammissibile qualora sia detraibile (art. 18 del Bando).

31. Qual è l'importo massimo del contributo?

Il contributo è a fondo perduto ed è pari al massimo al 60% della spesa per le opere di categoria A e al 20% della spesa per le opere di categoria B, con un tetto di 80.000 euro per singolo intervento. Se l'intervento comprende opere di entrambe le categorie, il quadro economico deve indicare separatamente gli importi di ciascuna. La parte di spesa non coperta dal contributo resta a carico del beneficiario (art. 18 del Bando).

32. Sono finanziabili le spese tecniche e l'IVA?

Sì. Le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità e certificato di regolare esecuzione) sono ammissibili nel limite del 15% dell'importo dei lavori ammessi; l'IVA è ammissibile solo se costituisce un costo effettivamente sostenuto e non recuperabile. Spese tecniche e IVA sono attribuite alle categorie A e B in proporzione all'importo dei relativi lavori, e su di esse si applicano le rispettive percentuali di contributo (art. 18 del Bando).

33. Quale aliquota IVA va indicata nel quadro economico?

Il Bando non stabilisce l'aliquota IVA, che è quella prevista dalla normativa fiscale per la specifica operazione. Nel quadro economico va pertanto indicata l'aliquota applicabile all'intervento, la cui verifica compete al beneficiario, al tecnico incaricato e all'impresa esecutrice, eventualmente con il supporto di un consulente fiscale. L'IVA è ammissibile solo se costituisce un costo effettivamente sostenuto e non recuperabile e, in sede di rendicontazione, rileva l'IVA effettivamente fatturata e pagata (art. 18 e art. 20, comma 4, lett. b), del Bando; v. FAQ 30 e 32).

34. Posso iniziare i lavori prima di presentare la domanda?

No. L'inizio dei lavori deve essere successivo alla data di presentazione della domanda e sono ammesse solo le spese sostenute dopo tale data, ad eccezione delle spese tecniche di progettazione strettamente necessarie per predisporre la documentazione da allegare alla domanda (artt. 9, lett. g), e 18 del Bando).

35. Il contributo è cumulabile con altre agevolazioni, comprese le detrazioni fiscali?

Il contributo è cumulabile con le provvidenze di altre leggi nazionali, regionali e con quelle in materia di recupero secondario e di contenimento dei consumi energetici (art. 18 del Bando; art. 14, comma 11, L.R. 29/1998). Eventuali altri contributi o agevolazioni fiscali richiesti o ottenuti per le medesime opere vanno dichiarati nella domanda (Allegato 1). Per quanto riguarda le detrazioni fiscali statali, si richiama il principio per cui la detrazione spetta solo sulla parte di spesa rimasta effettivamente a carico del contribuente: la quota di spesa coperta dal contributo regionale non può pertanto essere portata in detrazione. Si consiglia di verificare il caso specifico con il proprio consulente fiscale.

36. L'edificio ha già ricevuto contributi della L.R. 29/1998 in passato: posso ripresentare domanda?

Sì, a condizione che le opere oggetto della nuova domanda siano diverse da quelle già finanziate. Non è ammesso il doppio finanziamento delle medesime opere (cfr. art. 18 del Bando e dichiarazione sulle altre agevolazioni contenuta nell'Allegato 1).

37. L'edificio è in comproprietà o in condominio: chi presenta la domanda?

Per ciascun edificio può essere presentata una sola domanda. In caso di comproprietà, la domanda è presentata da uno dei comproprietari con la delega degli altri; in caso di condominio, dall'amministratore autorizzato con delibera assembleare. Nel condominio il contributo è erogato ai singoli condomini in base alle rispettive quote di proprietà (artt. 6 e 7 del Bando; art. 14, comma 7, L.R. 29/1998). Negli edifici con più proprietari privi di amministratore, la domanda è presentata da uno dei proprietari, delegato dagli altri con atto sottoscritto da tutti.

38. Un comproprietario può presentare la domanda ed essere anche il tecnico incaricato dell'intervento?

Sì, la domanda può essere presentata da uno dei comproprietari, con la delega degli altri; per ciascun edificio è ammessa una sola domanda (artt. 6, 7 e 9 del Bando). Il Bando non prevede incompatibilità tra la qualità di richiedente e quella di tecnico incaricato: il comproprietario può quindi redigere il progetto e la Scheda tecnica (Allegato 3) e svolgere la direzione dei lavori, ferma restando la sua piena responsabilità per le attestazioni rese. Per l'ammissibilità delle relative spese tecniche si veda la FAQ successiva.

39. Se il richiedente è anche il tecnico incaricato, le spese tecniche per la sua prestazione sono ammissibili?

Non per la quota di spettanza del richiedente. Le spese tecniche sono ammissibili nel limite del 15% dell'importo dei lavori ammessi (art. 18 del Bando); il contributo è determinato sulla base delle spese effettivamente sostenute, documentate da fatture quietanzate e pagate con strumenti tracciabili (art. 20, comma 4, lett. b), art. 22, lett. h), e art. 23, comma 3, lett. e), del Bando). La prestazione resa dal tecnico per la propria quota non dà luogo a una spesa sostenuta nei confronti di terzi e non è quindi ammissibile. In caso di comproprietà, sono invece ammissibili, in proporzione alle rispettive quote, le spese tecniche fatturate agli altri comproprietari e da questi pagate con strumenti tracciabili, ferma restando la verifica del Comune sull'effettività della spesa. Se si intende ottenere il riconoscimento dell'intera spesa tecnica, l'incarico va affidato a un professionista diverso dai comproprietari.

40. Cosa succede se per lo stesso edificio vengono presentate più domande?

È ammessa una sola domanda per edificio. Se ne vengono presentate più di una, è presa in considerazione l'ultima presentata (art. 9 del Bando).

41. Quali documenti devo allegare alla domanda?

La domanda (Allegato 1) va corredata da: documento d'identità (salvo firma digitale); titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva, o altro titolo di disponibilità; eventuali deleghe, delibere condominiali o assensi del proprietario; Scheda tecnica sintetica (Allegato 3) firmata dal tecnico; relazione tecnico-illustrativa; documentazione fotografica dello stato di fatto; elaborato grafico semplificato; computo metrico estimativo di massima redatto sul prezzario regionale dei lavori pubblici vigente, distinto per categoria A, categoria B e opere complementari; eventuale documentazione sull'epoca di costruzione; eventuale impegno alla locazione (art. 10, comma 2, del Bando).

42. Quanto conta la completezza della documentazione?

Ai fini dell'ammissione, la domanda deve essere corredata da tutta la documentazione amministrativa, attestante la disponibilità dell'immobile e tecnica prevista dall'art. 10, comma 2, del Bando. La completezza della documentazione essenziale è requisito di ammissibilità (art. 9, lett. i), del Bando): le carenze documentali sostanziali che non consentono di verificare l'ammissibilità dell'intervento o di valutarlo comportano la mancata inclusione nel Programma comunale. In sede di istruttoria il Comune può chiedere chiarimenti o regolarizzazioni, ma non è consentito modificare in modo sostanziale l'intervento, inserire nuove opere o integrare requisiti non posseduti alla scadenza del termine di presentazione della domanda (art. 10, comma 4, del Bando).

43. Che caratteristiche deve avere la documentazione fotografica allegata alla domanda?

La documentazione fotografica dello stato di fatto deve essere chiara e idonea a rappresentare l'immobile nel suo insieme nonché le componenti interessate dall'intervento e i fenomeni di degrado dichiarati (art. 10, comma 2, lett. C), punto c), del Bando). Le fotografie sono infatti essenziali per l'inquadramento storico-tipologico dell'edificio, ai fini dei criteri B (epoca di costruzione e caratteristiche storico-tipologiche) e C (coerenza con i caratteri dell'edilizia storica), e costituiscono, insieme alla Scheda tecnica (Allegato 3), la base per la valutazione del livello di degrado (criterio A, art. 16 del Bando). Si raccomanda di produrre immagini nitide e di data recente di tutti i prospetti, della copertura e degli elementi tradizionali presenti (murature, aperture, infissi, cornici, elementi architettonici), nonché viste d'insieme che consentano di collocare l'edificio nel contesto, corredate da didascalie che ne indichino il punto di ripresa e il contenuto. Una documentazione fotografica insufficiente o poco leggibile può impedire la corretta valutazione dell'intervento e incidere sul punteggio attribuito.

44. Serve già il progetto o il titolo edilizio al momento della domanda?

No. Alla domanda si allegano il computo metrico di massima e un elaborato grafico semplificato; occorre però che l'intervento sia conforme o assentibile secondo la disciplina urbanistica ed edilizia. Il titolo abilitativo va richiesto, se non già rilasciato, entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ammissione a finanziamento (artt. 9 e 21 del Bando).

45. Cosa succede se il titolo abilitativo non viene richiesto nei termini o non viene rilasciato?

Il titolo abilitativo deve essere richiesto entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ammissione a finanziamento e i lavori devono iniziare entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione con il Comune. Il termine di inizio lavori può essere prorogato solo per ritardi nel rilascio di pareri o autorizzazioni non imputabili al beneficiario e tempestivamente comunicati al Comune; in mancanza, il beneficiario decade dal finanziamento e il contributo è revocato (artt. 21 e 24 del Bando). Il diniego del titolo abilitativo comporta il venir meno del requisito della conformità o assentibilità urbanistico-edilizia dell'intervento, che deve essere mantenuto fino all'erogazione del saldo, e quindi la revoca del contributo (artt. 9 e 24 del Bando). In ogni caso, nessuna somma può essere erogata prima del rilascio del titolo abilitativo (art. 20 del Bando). Le risorse resesi disponibili sono destinate agli ulteriori interventi ammissibili secondo l'ordine della graduatoria (art. 14 del Bando).

46. Come vengono valutate le domande?

Ogni intervento riceve fino a 100 punti: livello di degrado (max 40), epoca di costruzione e caratteristiche storico-tipologiche (max 25), coerenza con i caratteri dell'edilizia storica e con i Manuali del recupero (max 20), completezza dell'intervento (max 15). Il Comune attribuisce un punteggio preliminare; il punteggio definitivo è attribuito dalla Commissione regionale (art. 16 del Bando).

47. Cos'è l'impegno alla locazione e cosa comporta?

Il richiedente può impegnarsi, nella domanda, a concedere in locazione l'immobile o parte di esso per le esigenze del personale impegnato nella realizzazione dell'infrastruttura di ricerca Einstein Telescope e delle opere connesse. L'impegno non è obbligatorio, è recepito nella convenzione con il Comune e costituisce criterio di preferenza in caso di parità di punteggio (art. 17, lett. d), del Bando).

48. Come e quando viene erogato il contributo?

Il contributo è erogato dal Comune. Su richiesta, può essere concesso un acconto fino al 70% del contributo, dopo la sottoscrizione della convenzione e il rilascio del titolo abilitativo e previa presentazione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di importo almeno pari all'anticipazione richiesta, maggiorato degli interessi e accessori previsti dalla normativa vigente, escutibile a prima richiesta; il saldo è erogato a fine lavori, dopo la verifica tecnica e sulla base delle spese effettivamente sostenute e documentate. In alternativa, il contributo può essere erogato in un'unica soluzione a lavori ultimati (art. 20 del Bando). I pagamenti devono essere tracciabili (bonifico o strumenti equivalenti).

49. Il beneficiario deve scegliere l'impresa con una gara?

No. Il Bando non impone al beneficiario privato procedure di evidenza pubblica: l'impresa esecutrice e il tecnico sono scelti liberamente. Il computo metrico deve comunque essere redatto sul prezzario regionale dei lavori pubblici vigente e il contributo è calcolato sulle spese effettivamente sostenute, documentate e riconosciute ammissibili, nei limiti dell'importo ammesso (artt. 18 e 20 del Bando).

50. È possibile eseguire i lavori in economia o in autocostruzione?

Sì, il Bando non impone che i lavori siano eseguiti da un'impresa. Ai fini del contributo, però, sono riconosciute solo le spese effettivamente sostenute, documentate da fatture quietanzate e pagate con strumenti tracciabili (bonifico bancario o postale o altri strumenti equivalenti). Le prestazioni prive di fattura, come la manodopera prestata in proprio, non sono ammissibili. Sono invece ammissibili le spese per materiali e noli necessari alle opere ammesse, purché fatturate al beneficiario e pagate con strumenti tracciabili. Se il comproprietario richiedente è titolare dell'impresa esecutrice, si applica quanto indicato nella FAQ 39 per le spese tecniche (art. 20, comma 4, lett. b), art. 22, lett. h), e art. 23, comma 3, lett. e), del Bando).

51. Quali sono i tempi per realizzare i lavori?

Il titolo abilitativo va richiesto entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ammissione; i lavori devono iniziare entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione con il Comune e concludersi entro 3 anni dal rilascio del titolo abilitativo, salvo proroghe disposte dalla normativa statale o regionale vigente. La rendicontazione va presentata al Comune entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Il termine di inizio lavori è prorogabile solo per ritardi nel rilascio di pareri o autorizzazioni non imputabili al beneficiario (art. 21 del Bando).

52. Se aumentano i costi, aumenta anche il contributo?

Il contributo è determinato sulla base dell'intervento ammesso e i maggiori costi restano a carico del beneficiario. Le economie non possono essere utilizzate per incrementare il contributo oltre i limiti stabiliti dal Bando; gli interventi finanziati solo parzialmente per insufficienza di risorse possono essere integrati con le economie fino a tali limiti (artt. 14 e 17 del Bando). Se la spesa rendicontata è inferiore a quella prevista, il contributo è rideterminato in base alle spese effettivamente sostenute e ammesse (artt. 20 e 24 del Bando).

53. Sono ammesse varianti in corso d'opera?

Le variazioni devono essere comunicate tempestivamente al Comune. Sono ammesse le varianti non sostanziali che mantengano la natura di recupero primario delle opere e i requisiti di ammissibilità, senza aumento del contributo concesso. La realizzazione di un intervento sostanzialmente difforme da quello ammesso comporta la revoca totale del contributo (artt. 22, lett. c), e 24, comma 2, lett. c), del Bando).

54. Cosa succede se le risorse assegnate al Comune non bastano per tutte le domande?

Gli interventi ammissibili sono ordinati in graduatoria e finanziati secondo l'ordine della stessa. Gli interventi non finanziati o finanziati solo in parte possono essere finanziati successivamente con le economie derivanti da rinunce, revoche o minori spese, anche redistribuite tra i Comuni (artt. 14 e 17 del Bando).

55. Cosa succede se vendo l'immobile o in caso di successione?

È ammesso il subentro del nuovo proprietario nella titolarità del contributo, previa verifica dei requisiti da parte del Comune e sottoscrizione di una nuova convenzione con cui il subentrante assume tutti gli obblighi del beneficiario originario. Fino al perfezionamento del subentro non possono essere erogate somme al nuovo proprietario (art. 20, comma 7, del Bando).

56. Dopo il contributo ci sono vincoli di destinazione o di non alienazione dell'immobile?

Il Bando non prevede vincoli di destinazione d'uso o divieti di alienazione. In caso di trasferimento della proprietà prima della conclusione dell'intervento si applica la disciplina del subentro; restano fermi gli eventuali impegni assunti in convenzione, come l'impegno alla locazione (artt. 17 e 20, comma 7, del Bando).

57. Quali obblighi ha il beneficiario?

Tra gli altri: realizzare l'intervento conformemente al progetto ammesso, acquisire i titoli abilitativi, comunicare le variazioni, conservare la documentazione, consentire i controlli, effettuare pagamenti tracciabili, indicare il finanziamento regionale nel cartello di cantiere e apporre a fine lavori una targa che attesti il contributo della Regione (art. 22 del Bando).

B. PER I COMUNI

1. Entro quando il Comune deve trasmettere il Programma alla Regione?

Entro le ore 23.59 del 30 novembre 2026, a pena di esclusione, tramite PEC all'indirizzo eell.urb.politicheurbane@pec.regione.sardegna.it, con l'oggetto indicato all'art. 12 del Bando.

2. Il Comune può presentare interventi su immobili di proprietà comunale?

No. Il Bando finanzia esclusivamente interventi su edifici di proprietà privata; il Comune opera come soggetto proponente e attuatore del Programma (artt. 2 e 5 del Bando).

3. Quali tempi deve rispettare l'avviso comunale?

L'avviso pubblico comunale deve restare pubblicato per almeno 20 giorni e deve contenere i requisiti, le modalità e i termini di presentazione, la documentazione richiesta, i modelli (Allegati 1 e 3) e l'informativa privacy (art. 11, comma 1, del Bando). Il termine fissato dal Comune per la presentazione delle domande deve consentire l'istruttoria, la valutazione e l'approvazione del Programma prima del 30 novembre 2026.

4. Il Comune può prevedere nell'avviso requisiti o criteri ulteriori rispetto al Bando?

L'avviso comunale recepisce i requisiti di ammissibilità, la documentazione e i modelli previsti dal Bando; non sono previsti requisiti o criteri di valutazione ulteriori rispetto a quelli degli artt. 9 e 16 (artt. 9, 11 e 16 del Bando).

5. Quali documenti deve trasmettere il Comune?

La domanda di finanziamento (Allegato 5, Parte I); la deliberazione di approvazione del Programma; la dichiarazione del Responsabile del procedimento (Allegato 4); il Programma comunale redatto secondo l'Allegato 5, comprensivo

di relazione illustrativa, eventuale graduatoria, schede di valutazione (Allegato 2), elaborato cartografico, Schede tecniche (Allegato 3) e documentazione tecnica di ciascun intervento, quadro economico, riparto delle risorse e cronoprogramma della spesa 2026-2028 (artt. 11, comma 4, e 12 del Bando).

6. Il Comune può inserire nel Programma interventi per un importo superiore alle risorse assegnate?

Sì. Il Programma comprende tutti gli interventi ritenuti ammissibili. Se i contributi richiesti superano le risorse assegnate, gli interventi sono ordinati in graduatoria e finanziati secondo l'ordine della stessa; gli interventi ammissibili non finanziati possono beneficiare delle economie redistribuite dalla Regione (artt. 14 e 17 del Bando). È quindi nell'interesse del Comune includere tutti gli interventi ammissibili.

7. Cosa succede se nel Comune non vengono presentate domande ammissibili o le domande non esauriscono le risorse?

Le risorse non utilizzate costituiscono economie e sono ripartite in parti uguali tra gli altri Comuni che presentino interventi ammissibili non finanziati o parzialmente finanziati (artt. 4 e 14 del Bando).

8. Quali istanze non vanno incluse nel Programma?

Le istanze prive dei requisiti di ammissibilità o con carenze documentali sostanziali che non consentano di verificarne l'ammissibilità o di valutarle (art. 11, comma 5, e art. 10, comma 4, del Bando). Nell'istruttoria il Comune può chiedere ai richiedenti chiarimenti o regolarizzazioni che non modifichino in modo sostanziale l'intervento né attribuiscano requisiti non posseduti alla scadenza dell'avviso comunale.

9. Il punteggio attribuito dal Comune è definitivo?

No. Il Comune attribuisce un punteggio preliminare mediante la scheda di valutazione (Allegato 2); il punteggio definitivo è di competenza esclusiva della Commissione regionale (artt. 13 e 16 del Bando).

10. È necessario il programma pluriennale dei centri storici previsto dalla L.R. 29/1998?

No. L'art. 7, comma 7, della L.R. 1/2026 consente il finanziamento degli interventi di recupero primario in deroga alla L.R. 29/1998, senza necessità di predisporre il programma pluriennale dei centri storici di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), della medesima legge.

11. Il Comune può integrare la documentazione dopo il 30 novembre?

Solo su richiesta della Regione e limitatamente a chiarimenti o integrazioni riguardanti requisiti, condizioni o atti già esistenti alla data di scadenza. Non è possibile inserire nuovi interventi, modificare quelli proposti o produrre atti, come la deliberazione di approvazione del Programma, che dovevano essere adottati entro la scadenza (art. 15 del Bando).

12. Quando il Comune deve acquisire il CUP?

Il CUP relativo al Programma va acquisito prima della sottoscrizione della convenzione con la Regione (art. 19, comma 2, lett. a), del Bando).

13. Chi stipula la convenzione con i beneficiari finali?

Il Comune, secondo lo schema che sarà messo a disposizione dalla Regione. La convenzione disciplina modalità di esecuzione, obblighi del beneficiario, tempi di realizzazione e modalità di erogazione del contributo (artt. 19 e 20 del Bando).

CONTATTI

Per eventuali chiarimenti è possibile contattare il responsabile del Settore sviluppo urbano e centri storici dott. Ing. A. Milena Marcialis (tel. 070 6064027, e-mail: amarcialis@regione.sardegna.it), il funzionario tecnico Ing. Maria Antonietta Gelsomino (tel. 070 60620258, e-mail: magelsomino@regione.sardegna.it) o il Dott. Efisio Secci, responsabile del Settore Affari finanziari (tel. n. 070/6064324, e-mail: efsecci@regione.sardegna.it).
Bando e allegati: https://www.regione.sardegna.it/atti-bandi-archivi/atti-amministrativi/bandi/179308717146932