

Allegato A: Metodologia di valutazione della sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi finanziati dalla Regione nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, ex D.P.C.M.16/07/2009 – lettera d

SEZIONE I: IL SISTEMA DI COMPENSAZIONE DEGLI OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO

La metodologia proposta nel presente Allegato si colloca nell'ambito di applicazione della Decisione della Commissione 2012/21/UE.

La suddetta Decisione stabilisce che, affinché non si realizzi una sovracompensazione, l'importo della compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire il costo netto, determinato dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, nonché un margine di utile ragionevole.

In base a quanto previsto dall'articolo 5 ("Compensazione"), comma 5), della norma comunitaria, il margine di utile ragionevole è inteso, in via prioritaria, come il tasso di remunerazione del capitale che un'impresa media esigerebbe nel valutare se prestare o meno il SIEG per l'intero periodo di incarico, tenendo conto del livello del rischio. E' in ogni caso ritenuto ragionevole un tasso di rendimento del capitale non superiore al tasso swap pertinente, maggiorato di un premio di 100 punti base)

Tuttavia il medesimo articolo, al comma 8), stabilisce che qualora, a causa di specifiche circostanze, non sia opportuno assumere quale parametro il tasso di rendimento del capitale, gli Stati membri, per determinare l'ammontare del margine di utile ragionevole, possano basarsi su altri indicatori, quali il tasso medio di remunerazione del capitale proprio, il rendimento del capitale investito, il rendimento degli attivi o l'utile sulle vendite.

Ai sensi dell'articolo 6 ("Controllo della sovracompensazione"), comma 1), della Decisione, a prescindere dall'indicatore scelto, lo Stato membro deve essere in grado di fornire alla Commissione, su richiesta, prove attestanti che l'utile non eccede il livello che un'impresa esigerebbe nel valutare se prestare o meno il servizio, adducendo ad esempio i rendimenti realizzati in base a contratti simili attribuiti in condizioni di concorrenza.

Inoltre, nel determinare il margine di utile ragionevole, gli Stati membri possono introdurre criteri di incentivazione riguardanti in particolare la qualità del servizio reso e gli incrementi di efficienza produttiva, senza inficiare la qualità del servizio prestato.

Tenendo conto delle considerazioni sviluppate nel documento 14/103/CR05/C3, approvato dalla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome il 10 luglio 2014, denominato "Contributo delle Regioni e delle Province autonome all'attuazione della disciplina degli aiuti di Stato nel settore dei Servizi di interesse economico generale di edilizia residenziale pubblica — Linee guida per l'applicazione della Decisione della Commissione 2012/21/UE", nonché del documento denominato "Linee guida sui servizi di interesse economico generale (SIEG) Ambito Edilizia Sociale in attuazione della nuova decisione della Commissione Decisione 2012/21/U del 20/12/2001", di cui alla nota prot. n. 0012166 del 20 ottobre 2014 della Direzione Generale per la Condizione Abitativa del MIT, che integra e sviluppa il precedente, al fine di ottemperare agli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa SIEG, si è individuata l'esigenza di introdurre una modalità di valutazione della sovracompensazione basata sul TIR – Tasso Interno di Rendimento, utilizzando, per il suo calcolo, un modello di Piano Economico Finanziario degli interventi.

Tale metodologia, come di seguito sviluppata, sarà in prima applicazione utilizzata per le agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale (ossia riguardanti la fattispecie degli "Alloggi Sociali", così come definiti dal decreto ministeriale (D.M.) 22 aprile 2008

"Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità" e dalla Legge n. 80 del 2014) realizzati da soggetti privati finanziati ai sensi del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, ex D.P.C.M.16/07/2009 – lettera d, con D.G.R. 485 del 21/10/2011.

SEEZIONE II: MODALITA', PARAMETRI E STRUMENTI PER IL CALCOLO, IL CONTROLLO E LA REVISIONE DELLA COMPENSAZIONE

Il Piano Economico Finanziario per gli interventi finanziati ai sensi del DPCM 16/07/2009 (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa – "PNEA") include i seguenti elementi e funzionalità:

- Previsione della possibilità per l'operatore di realizzare e gestire una o entrambe le seguenti tipologie di alloggi di edilizia convenzionata agevolata nell'ambito dello stesso intervento (DPCM 16/07/2009, art. 5 comma 2):
 - Alloggi in locazione per minimo 10 anni, con patto di futura vendita (p.f.v.), fruente di contributo regionale massimo pari al 30% del CTN di Edilizia Agevolata applicabile;
 - Alloggi in locazione per minimo 25 anni fruente di contributo regionale massimo pari al 50% del CTN di Edilizia Agevolata applicabile;
- Tabelle degli alloggi per la definizione dell'importo del contributo regionale sulla base delle superfici utili e complessive, secondo le definizioni e i limiti di cui alla DGR 9678/96;
- Definizione delle fasi temporali suddivise tra costruzione e gestione (locazione);
- Definizione dei costi previsti per la realizzazione degli alloggi e del cronoprogramma annuale dei SAL;
- Definizione dei costi annuali di gestione;
- Definizione dei parametri relativi a un eventuale mutuo bancario per il finanziamento di parte dei costi di realizzazione, con o senza preammortamento finanziario per l'erogazione di rate parziali durante la fase di costruzione, tempistiche di erogazione e rate risultanti;
- Definizione dei canoni di locazione degli alloggi e, per gli alloggi in locazione per minimo 10 anni con p.f.v., della parte di canone in conto prezzo, ovvero scomputata dal prezzo finale di vendita;
- Definizione dei parametri di aggiornamento e rivalutazione annuale del prezzo massimo di vendita degli alloggi;
- Definizione della stima del prezzo massimo di cessione finale degli alloggi, sulla base del prezzo massimo di cessione definito in convenzione per alloggi non fruente di contributo pubblico, con rivalutazione alla fine del periodo di locazione e scomputo del contributo regionale;
- Definizione dei parametri di aggiornamento dei canoni di locazione, dei costi e dei ricavi in base al tasso di inflazione ISTAT;
- Definizione della tassazione IRES e IRAP;
- Stima dei flussi di cassa previsionali, derivanti dagli elementi sopra richiamati, per ciascuna annualità dell'intervento, classificati tra: attività operativa, attività di investimento e disinvestimento, attività finanziaria, contributi regionali;

- Prospetti per la consuntivazione dei flussi di cassa effettivamente verificatesi, distintamente per ciascun anno dell'intervento;
- Calcolo del Tasso Interno di Rendimento (TIR / IRR) dell'intervento, compresa o esclusa l'attività finanziaria (rispettivamente, IRR "levered" o "unlevered") sia per i flussi di cassa previsionali che per il misto previsionale-consuntivo, per permettere verifiche ex-ante, in corso ed ex-post dell'assenza di sovracompensazione ($TIR \leq TIR_{soglia}$) ai fini della normativa SIEG.

Il modello di PEF di cui all'allegato B è realizzato mediante un foglio elettronico e si compone di:

- N.4 fogli di Input denominati come di seguito:
 - "Dati Investimento": destinato all'inserimento delle ipotesi di tecniche e finanziarie riguardanti l'intervento finanziato (tempi e costi di realizzazione, fonti di finanziamento, costi di gestione).
 - "Contributo, canoni loc. 10 anni": destinato all'inserimento dei dati delle superfici degli alloggi, definite secondo i criteri di cui DGR 9678/96, dei relativi canoni annuali nonché alla definizione del contributo regionale concedibile, per alloggi destinati alla locazione per min. 10 anni con patto di futura vendita, ai sensi dell'art6 comma 2 del PNEA;
 - "Contributo, canoni loc. 25 anni": destinato all'inserimento dei dati analoghi e alla definizione del contributo regionale concedibile, per alloggi destinati alla locazione permanente (min. 25 anni), ai sensi dell'art6 comma 1 del PNEA;
 - "Prezzo Cessione": destinato all'inserimento dei parametri per la stima del prezzo di cessione degli alloggi alla fine del periodo di locazione;
- N.1 foglio denominato "Consuntivazione" nel quale possono essere inseriti i risultati consuntivi del progetto e confrontati tali risultati con quanto previsto in sede previsionale;
- N.3 fogli denominati "Output Previsionale", "Sintesi flussi di cassa" e "Sintesi dei risultati", nei quali sono calcolati i risultati progettuali, i flussi economico-finanziari e il rendimento del progetto.

Attraverso il PEF SIEG è possibile:

- esplicitare "ex-ante" i flussi di cassa positivi e negativi previsti, sia per quanto concerne la fase di realizzazione dell'investimento che quella di gestione (con il concorso dei finanziamenti pubblici);
- rendicontare "ex-post" le attività SIEG per le quali i soggetti attuatori delle iniziative hanno ricevuto un cofinanziamento regionale: ciò consiste nell'indicare i dati consuntivi relativi ai costi e ricavi effettivi registrati al termine degli anni di realizzazione e di gestione.

A decorrere dall'attuazione del presente provvedimento, il PEF SIEG, di cui all'Allegato B, verrà utilizzato per gli interventi attuati da soggetti di natura privata finanziati nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, ex D.P.C.M.16/07/2009 – lettera d, verificando che il TIR "ex-ante" e quello rilevato nei successivi momenti di verifica ("ex-post") non sia superiore al TIR soglia definito dalla Regione Lazio.

La stessa metodologia, con gli adattamenti pertinenti, potrà inoltre essere applicata agli interventi di Edilizia Agevolata inclusi in altri programmi regionali che non sono pervenuti all'inizio dei lavori alla data di attuazione del provvedimento, sempre al fine di ottemperare agli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa SIEG.

Al fine della determinazione del TIR-soglia inclusivo del tasso d'inflazione medio annuo potrà essere utilizzato, per quest'ultimo valore:

- in fase previsionale (ex-ante), il valore più recente del tasso di inflazione programmata pubblicato dal Ministero del Tesoro; nel PEF, sarà assunto il medesimo valore.
- In fase di verifica, il valore del tasso di inflazione medio annuo effettivo (indice FOI, senza tabacchi) registrato dall'ISTAT tra inizio dei lavori e il periodo relativo agli ultimi dati a consuntivo ovvero, generalmente: $[(\text{indice finale} / \text{indice iniziale}) / n^{\circ} \text{anni} - 1,0]$. L'analogo parametro del PEF resterà invece invariato in quanto non influisce sugli importi inseriti a consuntivo.

Sulla base dei dati di input, vengono generati nel foglio "output previsionale" i dati relativi all'andamento previsionale dei flussi di cassa dell'iniziativa, sintetizzati nel foglio "sintesi flussi di cassa" e viene quindi determinato il TIR "ex-ante" e gli eventuali ulteriori fabbisogni finanziari.

La stima ex-ante del ricavo conseguibile con la vendita degli alloggi alla fine del periodo di gestione è determinata sulla base del prezzo massimo di cessione a mq di Sc per gli alloggi finanziati, il quale è a sua volta individuato a partire dall'analogo prezzo massimo di cessione per alloggi di edilizia convenzionata non fruente di contributo regionale e dagli altri parametri desunti dalla convenzione comunale (rivalutazione, deprezzamento) detraendo il contributo regionale, rivalutato dalla data di fine costruzione alla fine del periodo di gestione, secondo gli stessi parametri.

Nel momento in cui vengono rendicontati i dati reali nel foglio destinato alla consuntivazione, conseguentemente nel foglio "sintesi flussi di cassa" vengono riportati i flussi di cassa relativi alla fase consuntivata determinando un mix tra i flussi di cassa relativi agli anni già rendicontati e quelli ancora previsionali: sulla base di tali flussi viene calcolato un TIR intermedio formato da flussi di cassa reali (consuntivi) e flussi previsionali.

Qualora in fase di verifica ex-post si rilevi la presenza di sovracompensazione, il Soggetto attuatore sarà tenuto a restituire alla Regione Lazio la quota di agevolazione che eccede quanto necessario a coprire il costo netto derivante dall'obbligo di servizio pubblico più il margine di utile ragionevole, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 6 ("Controllo della sovracompensazione"), al comma 2) della Decisione. A questo fine, potranno essere riportate al periodo successivo di verifica le eventuali sovra compensazioni che non eccedano il 10% dell'importo della giusta compensazione, fatta salva la restituzione della maggiore compensazione al termine del servizio.

Il verificarsi di minori utili e di TIR inferiori al TIR-soglia stabilito, non darà viceversa luogo a ulteriori compensazioni da parte della Regione essendo tale eventualità ricompresa nei rischi assunti dall'operatore.

Le verifiche saranno svolte almeno ogni tre anni e comunque preliminarmente alla sottoscrizione delle convenzioni regionali, in sede di approvazione del QTE finale e alla fine del periodo di gestione. In sede di verifica i dati relativi ai flussi di cassa ancora previsionali saranno aggiornati in base agli ultimi dati disponibili per quanto riguarda, ad esempio: parametri del mutuo, aggiornamenti del prezzo massimo di cessione, canoni di locazione effettivi risultanti dai contratti, ecc..

Ai fini della verifiche, i soggetti finanziati dovranno in ogni caso fornire adeguata evidenza delle spese sostenute e mantenere una contabilità separata per gli interventi realizzati nell'ambito del

PNEA: ai fini del PEF saranno rilevanti le sole quote di oneri, costi e di spese di gestione riferibili all'intervento fruente di contributo (cfr. Decisione 2012/21/UE, art.5, c.3 lett.b).

Per soggetti facenti parte di consorzi, rileveranno solo le analoghe quote effettivamente sostenute dal consorzio per le attività direttamente connesse con l'intervento, anziché i trasferimenti di importi interni tra soggetto e consorzio.