



**CONFERENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME**  
*14/090/CR8/C3-C4*

**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**

La Conferenza delle Regioni e delle Province autonome,

- esaminati gli esiti del gruppo di lavoro che ha visto la collaborazione dei coordinamenti interregionali in materia di aiuti di Stato e di edilizia residenziale pubblica, ai fini dell'elaborazione di linee guida per la corretta e uniforme attuazione della nuova normativa degli aiuti di Stato in materia di servizi di interesse economico generale, in particolare della decisione 2012/21/UE, entrata in vigore il 31 gennaio 2012, con obbligo di adeguamento entro il 31 gennaio 2014;
- in assenza della formale individuazione da parte delle amministrazioni centrali competenti di quei requisiti che, in virtù della competenza esclusiva in materia di tutela della concorrenza, dovrebbero assicurare l'uniformità del quadro regolatorio generale, quali, ad esempio, i parametri per il calcolo delle compensazioni dei maggiori costi del servizio e le modalità per evitarne la sovracompensazione;
- considerato che le Linee guida sviluppate devono intendersi quale minimo comune denominatore metodologico condiviso dalle Regioni e dalle Province Autonome e rappresentano il contributo delle stesse all'attuazione della normativa europea di settore, lasciando impregiudicata la facoltà di ciascuna Amministrazione di implementarlo o adattarlo allo specifico contesto locale;
- apprezzati la qualità e il valore aggiunto del lavoro svolto dai coordinamenti interregionali

approva il contributo tecnico delle Regioni e Province Autonome ai fini della trasmissione alle competenti amministrazioni centrali per la valutazione e gli adempimenti di competenza.

Roma, 10 luglio 2014

**LINEE GUIDA SUI SERVIZI DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE (SIEG)  
AMBITO EDILIZIA SOCIALE**

**IN ATTUAZIONE DELLA NUOVA DECISIONE DELLA COMMISSIONE**

**DECISIONE 2012/21/UE del 20/12/2001**

*entrata in vigore il 31 gennaio 2012, (c.d. pacchetto Almunia che ha sostituito il precedente pacchetto Monti-Kroes).*

**Sommario**

Servizi di interesse economico generale (SIEG) e alloggio sociale: premesse.....	3
Linee guida e principi comuni: 1. Ambito di Applicazione .....	5
2.Elementi Essenziali .....	6
2.1 L'Atto di incarico .....	6
2.2 Il Piano Economico Finanziario e il calcolo dell'IRR.....	8
2.3 Verifica della compensazione.....	9
Appendice.....	
Normativa di riferimento europea. ....	10
Normativa di riferimento nazionale .....	12
Definizioni .....	14

### **Servizi di interesse economico generale (SIEG) e alloggio sociale: premesse**

Pur in assenza di una definizione di “servizi di interesse generale” nel diritto primario e secondario, la Commissione europea ha nel tempo elaborato una considerevole produzione di atti di soft law in materia, in particolare per chiarire l’applicazione delle regole della concorrenza e del mercato interno ai servizi di interesse generale.

In questo contesto, la Commissione ha chiarito che il concetto di servizio di interesse generale (SIG) fa riferimento a quei servizi che le autorità pubbliche degli Stati membri considerano di interesse generale e pertanto sono oggetto di specifici obblighi di servizio pubblico. Il termine riguarda sia i servizi aventi rilevanza economica (SIEG) che i servizi non economici (SIG), essendo i primi caratterizzati dalla presenza di più operatori che sul mercato prestano tali servizi. Per motivi di equità sociale, lo Stato può decidere di intervenire nel mercato per garantire il raggiungimento di obiettivi d’interesse generale anche attraverso aiuti pubblici per il funzionamento di tali servizi. Pertanto i SIEG individuano quelle attività economiche i cui risultati contribuiscono all’interesse pubblico generale, che non sarebbero svolte dal mercato senza un intervento pubblico ovvero sarebbero svolte a condizioni differenti in termini di qualità, sicurezza, accessibilità economica, parità di trattamento o accesso universale.

Il fornitore ha pertanto specifici obblighi di servizio pubblico (OSP) sulla base di un incarico e di un criterio di interesse generale che assicura che il servizio sia fornito a condizioni che gli consentano di assolvere i propri compiti.

E’ bene tener presente che le autorità pubbliche degli Stati membri - a livello nazionale, regionale o locale, a seconda della ripartizione delle competenze prevista dal diritto nazionale - dispongono di un ampio margine di manovra riguardo alla definizione di quelli che considerano servizi d’interesse economico generale, essendo gli unici limiti quelli imposti dal diritto dell’Unione europea (ad es. nel caso di telecomunicazioni e poste) e l’errore manifesto di valutazione. Esiste quindi una considerevole varietà di SIEG e le differenze possono dipendere anche dalla situazione geografica, sociale e culturale delle varie realtà nazionali. Spetta quindi alle autorità pubbliche degli Stati membri decidere in merito al carattere e alla portata di un servizio d’interesse generale. Il potere discrezionale degli Stati membri nella definizione e determinazione dei SIEG, ivi inclusa l’edilizia abitativa sociale, è pertanto sottoposto soltanto al controllo da parte della Commissione europea dell’esistenza di un eventuale errore manifesto di valutazione da parte dello Stato membro, sotto il controllo della Corte di giustizia dell’Unione europea.

In Italia, atteso il complessivo riparto costituzionale di competenze tra Stato e Regioni sulle singole materie e la competenza esclusiva statale in materia di concorrenza, il Dipartimento politiche europee (DPE) della Presidenza del Consiglio ha ritenuto che, almeno in linea di principio, le valutazioni circa la definizione di SIEG e la individuazione dei loro requisiti vadano effettuate a livello di amministrazioni centrali le quali, in relazione alle loro competenze, possono anche assicurare, sulle diverse materie, una uniformità del quadro regolatorio generale (lettera DPE a Ministeri, Regioni e PA, ANCI e Unioncamere del 16/11/2012).

Con particolare riguardo alle politiche abitative, si deve dare atto che lo Stato italiano con l'art.5 della L.n.9/2007 ha ritenuto di ottemperare a quanto previsto in materia di aiuti di Stato dalla decisione 2005/842/CE, della Commissione europea, del 28 novembre 2005 (c.d. pacchetto Monti-Kroes), rinviando a successivo decreto del Ministro delle Infrastrutture, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle Politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive e d'intesa con la Conferenza Unificata, la definizione delle caratteristiche e dei requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea. Il relativo decreto del 22 aprile 2008, definisce l'alloggio sociale come *“l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”* Rientrano nella definizione *“ gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà”*.

Il Decreto Ministeriale si limita, tuttavia, alla sola qualificazione dell'alloggio sociale, senza definire quei principi regolatori degli aspetti rilevanti in materia di concorrenza, che la competenza esclusiva in tale materia ricondurrebbe alle amministrazioni centrali, e ai quali tutte le amministrazioni pubbliche dovrebbero ispirarsi anche ai fini della richiamata uniformità del quadro regolatorio generale nazionale.

Tali principi regolatori a tutela della concorrenza riguardano in particolare il contenuto dell'atto di incarico, i parametri di calcolo della compensazione pubblica, i meccanismi per evitare la sovracompensazione e infine le modalità di scelta del prestatore del servizio.

Seppure menzionata nel citato D.M., la decisione 2005/842/CE non risulta essere stata applicata, alla luce di quanto relazionato ufficialmente dallo Stato italiano alla Commissione europea per il settore dell'edilizia abitativa nel 2009 e nel 2012.

In questo contesto, va ricordato che, di fronte a difficoltà interpretative e operative evidenti, in particolare per quanto riguarda l'edilizia sovvenzionata, dopo l'entrata in vigore della nuova Decisione della Commissione, Decisione 2012/21/UE del 20/12/2011, in vigore dal 31 gennaio 2012, (c.d. pacchetto Almunia che ha sostituito il precedente pacchetto Monti-Kroes), le Regioni hanno costituito un gruppo di lavoro ristretto per l'approfondimento delle tematiche legate all'edilizia residenziale sociale, per la valutazione della compensazione pubblica per i servizi di interesse economico generale. Nel corso dei lavori di cui questo documento costituisce l'esito, è stato possibile sviluppare un fattivo confronto con la Direzione Generale Politiche abitative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con la quale è stata condivisa la ricerca di un percorso comune, al fine di risolvere le difficoltà operative e accompagnare le autorità pubbliche ad adottare modalità operative omogenee.

Il presente documento costituisce, dunque, la sintesi dell'attività di ricerca e di approfondimento svolta dalle Regioni con riferimento all'individuazione di linee guida e principi comuni cui sia possibile fare riferimento ai fini della concreta applicazione del nuovo pacchetto aiuti di Stato relativo ai SIEG nell'ambito dell'edilizia sociale. In assenza della formale individuazione da parte dell'Amministrazione centrale di quei requisiti che - secondo l'impostazione del coordinamento nazionale aiuti di Stato facente capo al DPE - dovrebbero assicurare una uniformità del quadro regolatorio generale, quale, ad esempio, i parametri per il calcolo della compensazione e le modalità per evitare una sovracompensazione, il presente documento è da intendersi quale contributo che le Regioni offrono alla valutazione degli Organi centrali per gli adempimenti di competenza.

## **Linee guida e principi comuni:**

### **1. Ambito di Applicazione**

La possibilità di concedere aiuti di Stato sotto forma di compensazione dei maggiori oneri per l'adempimento degli obblighi di servizio pubblico trova legittimazione nell'articolo 106 par.2 TFUE, che consente di derogare dalle norme sulla concorrenza, che dovrebbero applicarsi anche alle imprese incaricate dell'obbligo di servizio pubblico, qualora esse ostino allo svolgimento del servizio pubblico.

Qualora la compensazione pubblica rispetti i quattro requisiti che la giurisprudenza della Corte UE ha enucleato nella sentenza *Altmark* (C-280/00)<sup>1</sup>, si ritiene che essa non conferisca un vantaggio in capo all'operatore/impresa esercente il servizio e quindi non configuri aiuto di Stato.

Qualora non sia possibile dimostrare il rispetto di detti criteri, la compensazione può configurare aiuto di Stato e dovrà quindi rispettare le regole con cui la Commissione europea ha declinato la deroga di cui all'articolo 106 TFUE per definire i criteri di compatibilità con il mercato degli aiuti di Stato sotto forma di compensazione dei SIEG.

Con riferimento al SIEG dell'edilizia abitativa, la compatibilità è disciplinata in particolare dalla decisione 2012/21/UE che esenta tali aiuti di Stato dall'obbligo di notifica preventiva alla Commissione ai fini dell'autorizzazione e della certificazione di "compatibilità con il mercato interno", purché si rispettino tutte le condizioni in essa contenute.

La decisione 2012/21/UE è entrata in vigore il 31 gennaio 2012 sostituendo la precedente decisione 2005/842/CE, nell'ambito dell'ampio processo di modernizzazione della normativa aiuti di Stato avviata dal Commissario Almunia.

---

<sup>1</sup> Criterio n.1: L'impresa deve essere effettivamente incaricata dell'adempimento di obblighi di servizio pubblico e detti obblighi devono essere definiti in modo chiaro; Criterio n.2: i parametri sulla base dei quali viene calcolata la compensazione devono essere previamente definiti in modo obiettivo e trasparente al fine di evitare che essa comporti un vantaggio economico atto a favorire l'impresa beneficiaria rispetto a imprese concorrenti; Criterio n.3: la compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire interamente o in parte i costi originati dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole; Criterio n.4: "Quando la scelta dell'impresa da incaricare dell'adempimento di obblighi di pubblico servizio, in un caso specifico, non venga effettuata nell'ambito di una procedura di appalto pubblico che consenta di selezionare il candidato in grado di fornire tali servizi al costo minore per la collettività, il livello della necessaria compensazione deve essere determinato sulla base di un'analisi dei costi di un'impresa media, gestita in modo efficiente e adeguatamente dotata di mezzi per poter soddisfare le esigenze di servizio pubblico richieste, avrebbe dovuto sopportare per adempiere a tali obblighi, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole per l'adempimento di tali obblighi.

L'edilizia abitativa sociale è una categoria di SIEG che la Commissione europea annovera espressamente tra i SIEG ammessi a beneficiare dell'esenzione dall'obbligo di notifica preventiva senza limiti di soglie di finanziamento annuale, tanto nella decisione 2005/842/CE quanto nella decisione 2012/21/UE ("compensazioni di obblighi di servizio pubblico concesse (...) ad imprese aventi incarichi di edilizia popolare che svolgono attività considerate dallo Stato membro come servizi d'interesse economico generale", "compensazioni per la prestazione di servizi di interesse economico generale rispondenti ad esigenze sociali in materia di (...) edilizia sociale").

La Disciplina dell'Unione europea relativa agli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico (2012/C 8/03) non trova pertanto applicazione nei confronti delle compensazioni di obblighi di servizio pubblico del SIEG edilizia abitativa: essa rappresenta, infatti, il quadro giuridico a cui gli Stati membri devono rivolgersi quando, non rientrando nel campo di applicazione della decisione di esenzione dall'obbligo di notifica, sono costretti a notificare preventivamente gli aiuti che intendono concedere sotto forma di compensazioni dei propri SIEG ai fini dell'autorizzazione della Commissione europea, ai sensi dell'articolo 108 par. 3 TFUE. Di conseguenza è evidente che l'obbligo di cui al punto 70<sup>2</sup> della citata comunicazione 2012/C /03 8 non afferisce ai regimi di aiuto in esenzione dall'obbligo di notifica preventiva, quali sono i regimi relativi all'edilizia abitativa sociale.

Va precisato infine, ai fini della definizione del campo di applicazione della decisione 2012/21/UE, che le regole in materia di aiuti di Stato si applicano soltanto alle "imprese",<sup>3</sup> e pertanto non trovano applicazione se il beneficiario dell'intervento agevolativo sia il privato cittadino e, qualora l'agevolazione gli sia veicolata per il tramite di operatori/intermediari, se i meccanismi normativi che regolano tale flusso sono tali da evitare che si configuri un vantaggio economico anche indiretto in capo a questi ultimi.

La decisione 2012/21/UE trova invece piena applicazione ai contributi erogati dall'autorità concedente ad un soggetto operatore (sia pubblico che privato) incaricato di svolgere un servizio volto a favorire l'accesso alla abitazione a particolari tipologie di soggetti in condizioni di disagio abitativo.

## **2. Elementi Essenziali dei SIEG**

Ai fini del rispetto delle condizioni di compatibilità dettate dalla decisione 2012/21/UE, deve essere verificata la sussistenza dei seguenti elementi essenziali:

---

<sup>2</sup> Il punto 70 della Comunicazione 2012/C /03 8 così recita : "La Commissione propone come misure opportune, ai fini dell'articolo 108, paragrafo 1, del trattato, che gli Stati membri pubblichino l'elenco dei regimi di aiuto esistenti concernenti compensazioni degli obblighi di servizio pubblico che devono essere adeguati alla presente comunicazione entro il 31 gennaio 2013 e che li adeguino effettivamente entro il 31 gennaio 2014."

<sup>3</sup> Ai sensi della giurisprudenza della corte europea, è impresa nel diritto europeo della concorrenza qualsiasi entità che eserciti un'attività economica, a prescindere dal suo status giuridico e dalle sue modalità di finanziamento; il concetto di attività economica è definito come l'offerta di beni e servizi su un dato mercato.

## 2.1 L'Atto di incarico

Si tratta dell'atto con cui si affida la fornitura di un servizio di interesse economico generale e che specifica la natura del compito, nonché il campo di applicazione e le condizioni operative del servizio stesso. L'importanza dell'atto di incarico consiste nel fatto che in sua mancanza, il compito specifico dell'impresa non è noto e non può essere determinata una compensazione appropriata.

Un incarico ai sensi dell'articolo 106, paragrafo 2, del TFUE e della sentenza Altmark richiede soltanto che l'atto di incarico assuma la forma di un atto avente forza giuridica vincolante a norma del diritto nazionale; non è necessario che l'atto sia denominato espressamente "atto di incarico", né che gli Stati membri stabiliscano un quadro normativo specifico per la loro adozione, in quanto l'atto dipende sia dalla pubblica autorità che affida il servizio che dall'attività in questione.

In questi termini possiamo ritrovare atti di incarico in contratti di concessione o di servizio pubblico, contratti annuali o pluriennali di prestazione, leggi e atti normativi, in generale in qualsiasi tipo di decisioni di regolamentazione e decisioni o atti municipali. Non è però necessario includere nell'atto di incarico tutti i tipi di servizi che devono essere forniti, purché sia possibile effettuare una corretta ripartizione dei costi tra le attività SIEG e non SIEG offerte dal fornitore dei servizi e quindi circoscrivere il loro campo di applicazione.

E' però necessario che vi siano precisati alcuni elementi, come l'oggetto e la durata dell'obbligo e i parametri per il calcolo, il controllo e la revisione della compensazione e le modalità per evitare le sovracompensazioni e per il loro eventuale rimborso (cfr. comunicazione interpretativa 2012/C 8/02, punto 52). Nell'atto di incarico devono essere indicati anche il territorio interessato, la natura dei diritti esclusivi eventualmente conferiti all'impresa dall'autorità che assegna l'incarico, la descrizione del sistema di compensazione e i riferimenti alla decisione (cfr. art. 4 della decisione).

In sintesi, l'atto di incarico è il documento da cui si evincono gli obblighi di servizio di interesse economico generale a carico dell'operatore e per i quali vengono riconosciute le compensazioni da parte delle Autorità concedenti. Nel caso dell'edilizia sociale, la tipologia del servizio potrà riguardare:

- locazione permanente
- locazione temporanea
- affitto a riscatto
- vendita agevolata, ecc.

mentre come obblighi del servizio potremo avere:

- durata della locazione
- canoni o prezzi applicabili
- vincoli sulla cessione
- livelli di manutenzione da garantire
- procedure di gestione (ospitalità, variazione nucleo, mobilità, recupero della morosità, etc.).

I contributi attribuiti all'azienda come compensazione dell'onere di servizio riguarderanno di norma:

- importo del contributo sia monetario che in beni (aree, immobili, etc.) o agevolazioni (riduzione di oneri di urbanizzazione, di imposte comunali, etc.)
- modalità di erogazione.

Come parametri per il calcolo della compensazione e le forme di controllo il riferimento potrà essere a:

- criteri di calcolo (costi standard/massimali per la costruzione e per la gestione)
- verifiche ed atti ispettivi
- pubblicità degli atti, etc.

Va infine precisato che l'applicazione della normativa europea in materia di aiuti di Stato non esime dall'applicazione delle direttive europee in materia di appalti e concessioni come recepite dagli Stati membri e, qualora non applicabili, dalla legislazione nazionale nel rispetto dei principi fondamentali del Trattato UE.

## **2.2 Metodo di calcolo ex ante della compensazione: il Piano Economico Finanziario e il calcolo dell'IRR**

Ai fini della quantificazione della compensazione, si deve disporre di parametri stabiliti ex ante tramite i quali sia possibile quantificare i costi del SIEG e verificare che la compensazione pubblica a loro copertura sia proporzionata rispetto ai costi effettivamente sostenuti dall'operatore e ad un ragionevole margine di utile riconosciuto all'operatore stesso.

A tal fine, il Piano Economico Finanziario (PEF) potrebbe essere il documento a cui fare riferimento per la verifica della proporzionalità e quindi della compatibilità della compensazione. Esso è il documento previsionale realizzato ex-ante in cui si stimano i flussi di cassa positivi e negativi direttamente imputabili alla gestione di un servizio di interesse economico generale (SIEG), nel rispetto degli obblighi di servizio e con il concorso dei finanziamenti pubblici.

In un prossimo futuro si potrebbe anche valutare l'opportunità di fare riferimento al Valore Sociale prodotto dall'impresa che produce beni e servizi di utilità sociale e di interesse generale, quale appunto l'edilizia sociale, così come raccomandato dalla Commissione per i problemi economici e monetari e come già introdotto in Inghilterra e in Galles con la legge "Social Value Act" che ha fissato nuovi criteri per calcolare la convenienza economica di un contratto tra enti pubblici ed imprese, non più come massimo ribasso, ma come beneficio collettivo che la comunità ottiene.

Ciò a condizione che tale valore sia "misurabile" sulla base delle recenti norme UE in materia di appalti pubblici e concessioni approvate il 26 Gennaio 2014 dal Parlamento Europeo e dal Consiglio e che dovranno essere recepite entro due anni dagli Stati Membri. La verifica del valore sociale, a cui è associato un maggior costo riconoscibile all'operatore, dovrà in questo caso essere effettuata sul SROI (Social Return on Investment) esclusivamente in fase Previsionale e cioè con una stima ex ante del valore sociale dei risultati ottenuti.

La durata del PEF dovrà essere coerente con la durata del SIEG. Qualora la durata del SIEG sia superiore a dieci anni, e soltanto nella misura in cui l'operatore debba effettuare investimenti significativi, la durata del piano dovrà essere tale da permetterne l'ammortamento in base ai principi contabili generalmente riconosciuti. Per l'affitto permanente si può assumere una durata convenzionale di 30 anni.



Per tutta la durata del SIEG, l'operatore sarà tenuto ad aggiornare annualmente i dati stimati del PEF attraverso la rendicontazione dei flussi di cassa consuntivi e verificabili sulla base di una contabilità separata che l'operatore dovrà tenere per ciascun SIEG. Qualora l'operatore operi esclusivamente nell'ambito di SIEG la contabilità oggetto di verifica potrà corrispondere alla contabilità generale dell'operatore.

I flussi di cassa positivi da prendere in considerazione sono generati da tutte le entrate percepite in funzione del SIEG, mentre i flussi di cassa negativi sono generati dai costi sostenuti per la gestione del SIEG (nel caso l'impresa svolga più attività vengono presi in considerazione solo i costi relativi al SIEG) e i costi connessi ad investimenti quando risultano necessari per la gestione del SIEG. Nel caso in cui la gestione del SIEG non rappresenti la totalità delle attività dell'operatore, dovrà essere inclusa una quota adeguata dei costi comuni sia al SIEG sia ad altre attività. Dovranno comunque essere opportunamente espressi i criteri di ripartizione delle spese generali e dei costi indiretti per le diverse attività/servizi svolte dall'operatore.

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR o IRR) sarà calcolato sulla base dei flussi di cassa così definiti.

Si ritiene che nel caso in cui l'operatore svolga la propria attività esclusivamente in una sola, o prevalente, tipologia di servizio di edilizia sociale, possa essere utilizzato uno specifico indice di bilancio in grado di evidenziare l'assenza di sovracompensazione dell'obbligo di servizio.

Analogamente qualora l'operatore svolga in via esclusiva servizi di interesse economico generale di edilizia sociale, ancorchè di diverse tipologia e con remunerazione differente (affitto permanente a canone protetto, affitto temporaneo a canone sostenibile, affitto a riscatto, etc.) si può utilizzare lo stesso indice di bilancio in quanto si assume che si possa vedere compensata tra loro sovracompensazioni (alta remunerazione del servizio) con sottocompensazione (insufficiente remunerazione del servizio). Tale principio si applica in via generale.

Resta inteso che, qualora l'operatore svolga attività diverse, esse dovranno essere contabilmente separate anche ai fini dell'imputazione dei costi e delle entrate.

### **2.3 Verifica della compensazione**

La sovracompensazione, in quanto per se eccedente il minimo necessario a cui l'aiuto di Stato deve limitarsi, è incompatibile perché non proporzionata e deve essere pertanto evitata attraverso meccanismi di controllo definiti ex ante.

Vi sarà sovracompensazione qualora l'IRR calcolato sarà superiore al "margine di utile ragionevole", ovvero al 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.

Il gruppo di lavoro ha elaborato un modello di calcolo per verificare l'assenza di sovracompensazione attraverso il calcolo del costo netto e del IRR (vedi allegato 1). Tale modello deve intendersi quale minimo comune denominatore metodologico condiviso dalle Regioni e dalle

Province Autonome che lascia impregiudicata la facoltà di ciascuna Amministrazione di implementarlo e/o adattarlo allo specifico contesto locale.

Il modello si presenta con un foglio di excel in cui l'operatore interessato inserisce come input i dati relativi ai costi diretti e indiretti e gli elementi descrittivi dell'intervento (tipologia e obblighi del servizio).

I dati di output elaborati dal modello completano il PEF e viene calcolato il tasso di rendimento interno dello specifico intervento che non dovrà superare il margine di utile ragionevole.

Il modello elaborato e la metodologia sono stati sperimentati in Regione Lombardia, Piemonte e Veneto, su alcuni interventi di edilizia sociale e, precisamente, su un caso di edilizia sovvenzionata e su casi di edilizia agevolata, compreso un esempio di agevolata in locazione temporanea rivolto alle particolari categorie sociali ex art. 4 della legge 179/1992. Il TIR calcolato per l'intervento di edilizia sovvenzionata è risultato dello 0,27% mentre per gli interventi di edilizia agevolata oscilla in un range che va dal 2,19 al 5,70.

L'individuazione del margine di utile ragionevole è risultata essere la questione che desta maggiore perplessità per il benchmark da assumere, in considerazione dell'art.5 della Decisione il quale stabilisce che, in ogni caso, è considerato ragionevole un tasso di rendimento del capitale non superiore al tasso swap pertinente (tasso adeguato di remunerazione per un investimento privo di rischi) con scadenza e valuta corrispondente della durata e valuta dell'atto di incarico, maggiorato di un premio di 100 punti base che costituiscono una premialità atta a compensare il livello di rischio legato alla peculiarità del servizio offerto.

Le riflessioni sviluppate hanno preliminarmente messo in evidenza come, nell'attuale congiuntura economica, pervenire ad individuare margini di utile ragionevole eccessivamente bassi potrebbe disincentivare la partecipazione dei capitali privati proprio in un momento di scarsa disponibilità di risorse pubbliche dedicate.

Come tasso di rendimento delle attività prive di rischio si potrebbe assumere la media dei rendimenti dei BTP dello Stato italiano di analoga durata di investimento (decennale, ventennale, etc)<sup>4</sup>; resta aperta la questione relativa all'individuazione di un riferimento adeguato che espliciti il rischio di mercato.

In conclusione, per l'individuazione del margine di utile ragionevole risulta indispensabile il pronunciamento degli organi centrali dell'amministrazione che possono disporre di elementi di confronto riferiti a tutto il quadro nazionale e al quadro di insieme di tutte le categorie degli interventi attuati in Italia.

Ogni tre anni si dovrà verificare la presenza di un'eventuale sovracompensazione confrontando l'IRR (costituito dai flussi di cassa consuntivati o ancora prospettivi) con il margine di utile ragionevole. Qualora al termine del SIEG si verifichi una sovracompensazione si dovrà dare avvio

---

<sup>4</sup> Per un'idea sui rendimenti si possono visionare i risultati delle aste relative all'emissioni dei titoli di stato pubblicati sul sito del MEF (Dip. del Tesoro).

alla procedura di restituzione da parte dell'operatore delle somme eccedenti la giusta compensazione.

Ai fini della eventuale restituzione della maggiore compensazione, in linea con quanto disposto all'art. 6.2 della Decisione, si possono riportare al periodo successivo di verifica le eventuali sovra compensazioni che non eccedano il 10% dell'importo della giusta compensazione. Ciò fatta salva la restituzione della maggiore compensazione al termine del servizio.

## **Normativa di riferimento europea.**

### **1. TRATTATO SUL FUNZIONAMENTO DELL'UNIONE EUROPEA**

Il Trattato di funzionamento dell'unione europea (TFUE) o la normativa derivata non danno una definizione di SIEG. La nozione di SIEG è utilizzata :

- ✚ negli articoli 14 e 106, paragrafo 2, del TFUE;
  - ✚ nel protocollo n. 26 allegato al TFUE;
  - ✚ nell'articolo 36 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea.
- 
- ✚ **L'art. 14** del TFUE riconosce i SIEG come “valori comuni” dell'Unione in riferimento al loro ruolo “di promozione della coesione sociale e territoriale”, imponendo all'Unione e ai suoi Stati membri di provvedere affinché questi servizi “operino sulla base di principi e in condizioni che permettono loro di compiere la loro missione”;
  - ✚ **L'art. 106, paragrafo 2**, del TFUE (ex articolo 86 del TCE) prevede una deroga all'applicazione delle norme sui trattati (es. norme sulla concorrenza), per le imprese incaricate della gestione dei SIEG, qualora detta applicazione ostacoli la specifica missione loro affidata. La gestione del servizio deve in via generale essere soggetta alle regole del mercato, ma è prevista una deroga all'applicazione delle regole sulla concorrenza laddove il rispetto dei principi di mercato rischi di compromettere la missione affidata al gestore. Ciò significa che se le forze del mercato non sono in grado di far sì che il servizio sia garantito in maniera adeguata, le autorità pubbliche potranno imporre agli operatori obblighi di servizio pubblico ovvero concedere diritti esclusivi o speciali.
  - ✚ **Il Protocollo n. 26 sui Servizi di Interesse Generale**, allegato al TFUE, pur non definendo la nozione di SIEG, ne riconosce tre importanti peculiarità:
    - il ruolo essenziale e l'ampio potere discrezionale delle autorità nazionali, regionali e locali di individuare, disciplinare e organizzare SIEG il più vicino possibile alle esigenze degli utilizzatori;
    - la diversità tra i vari SIEG e le differenze delle esigenze e delle preferenze degli utenti, che possono discendere da situazioni geografiche, sociali e culturali diverse e da peculiarità socio-culturali delle collettività di riferimento;
    - un alto livello di qualità, sicurezza e accessibilità economica, parità di trattamento e promozione dell'accesso universale e dei diritti dell'utente.
  - ✚ **L'art. 36 (Accesso ai servizi d'interesse economico generale), Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (2000/C 364/01)**. Al fine di promuovere la coesione sociale e territoriale dell'Unione, questa riconosce e rispetta l'accesso ai servizi d'interesse economico generale quale previsto dalle legislazioni e prassi nazionali, conformemente ai trattati.

- ✚ **Art. 34 (Sicurezza sociale e assistenza sociale), Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, (2000/C 364/01)**, comprende il diritto alla casa sociale tra quelli fondamentali al terzo comma "Al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongono di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto comunitario e le legislazioni e prassi nazionali".

### **3. DIRETTIVA 2006/123/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 12 dicembre 2006 relativa ai servizi nel mercato interno.**

La Direttiva servizi esclude espressamente dal campo di applicazione l'edilizia sociale. Tuttavia alcuni passaggi contenuti nei considerando e nell'articolato aiutano a fare un passo avanti nella definizione dello status di SIG o SIEG della stessa. L'alloggio sociale infatti gode di una deroga specifica, che riguarda sia il caso in cui si tratti di attività non economica (servizio fornito da associazioni caritative) che di attività economica (prestatori incaricati dallo Stato).

- ✚ **Considerando (27)**: "La presente direttiva non dovrebbe applicarsi ai servizi sociali nel settore degli alloggi, dell'assistenza all'infanzia e del sostegno alle famiglie e alle persone bisognose, forniti dallo Stato a livello nazionale, regionale o locale, da prestatori incaricati dallo Stato o da associazioni caritative riconosciute come tali dallo Stato per sostenere persone che si trovano in condizione di particolare bisogno a titolo permanente o temporaneo, perché hanno un reddito familiare insufficiente, o sono totalmente o parzialmente dipendenti e rischiano di essere emarginate. È opportuno che la presente direttiva non incida su tali servizi in quanto essi sono essenziali per garantire i diritti fondamentali alla dignità e all'integrità umana e costituiscono una manifestazione dei principi di coesione e solidarietà sociale.

- ✚ **"Articolo 2 (Campo di applicazione)**: La presente direttiva si applica ai servizi forniti da prestatori stabiliti in uno Stato membro. La presente direttiva non si applica alle attività seguenti:

- i) servizi non economici d'interesse generale;
- j) i servizi sociali riguardanti gli alloggi popolari, l'assistenza all'infanzia e il sostegno alle famiglie ed alle persone temporaneamente o permanentemente in stato di bisogno, forniti dallo Stato, da prestatori incaricati dallo Stato o da associazioni caritative riconosciute come tali dallo Stato;"

### **2. IL NUOVO PACCHETTO AIUTI DI STATO RELATIVO AI SIEG (IN VIGORE DA 31 GENNAIO 2012):**

è composto da quattro strumenti che si applicano a tutte le autorità (nazionali, regionali e locali) che concedono le compensazioni per la prestazione di SIEG:

- ✚ **la Comunicazione 2012/C 8/02** sulla applicazione delle norme dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato alla compensazione concessa per la prestazione di servizi di interesse economico generale (pubblicata sulla GUUE C 8 dell'11.01.2012): chiarisce alcuni concetti di base relativi agli aiuti di Stato che hanno rilevanza in materia di SIEG, ad esempio, i concetti di aiuto, SIEG, attività economica, il rapporto tra gli appalti pubblici e le norme sugli aiuti di Stato, ecc. La comunicazione offre una panoramica esauriente e pratica dei concetti su cui si basa la normativa dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato che sono rilevanti a livello di SIEG, fornendo, in un unico documento, spiegazioni di diversi concetti chiave e sintetizzando la giurisprudenza degli organi giurisdizionali dell'UE e la prassi decisionale della Commissione che hanno maggiore rilevanza in materia. Lo scopo della comunicazione è quello di rendere più agevole per le autorità nazionali, regionali e locali e per i fornitori di servizi pubblici l'applicazione delle norme sugli aiuti di Stato. La Commissione ha cercato di illustrare i concetti

chiave con la maggiore chiarezza possibile, ad esempio nei casi del concetto di attività economica, dell'incidenza sugli scambi, dei SIEG, nonché sul rapporto tra aiuti di Stato e norme sugli appalti pubblici;

✚ **il Regolamento n. 360/2012/UE** della Commissione, del 25 aprile 2012, relativo all'applicazione degli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di importanza minore («de minimis») concessi ad imprese che forniscono servizi di interesse economico generale.

Il Regolamento de minimis relativo ai SIEG prevede che le compensazioni dei SIEG di importo non superiore a 500 000 EUR concesse ad una medesima impresa nell'arco di tre esercizi finanziari non possano essere sottratte alle norme sugli aiuti di Stato, in quanto l'importo è talmente esiguo che si può ritenere che non abbia alcuna incidenza sugli scambi transfrontalieri e sulla concorrenza, non configurando pertanto aiuti di Stato;

✚ **la Decisione 2012/21/UE** del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (pubblicata sulla GUUE L 7 dell'11.01.2012). La decisione stabilisce le condizioni alle quali le compensazioni concesse alle imprese per la fornitura di un servizio pubblico sono considerate compatibili con le norme dell'Unione europea sugli aiuti di Stato e beneficiano dell'esenzione dall'obbligo di notifica preventiva alla Commissione;

✚ **la Comunicazione 2012/C 8/03** recante Disciplina dell'Unione europea relativa agli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico (pubblicata sulla GUUE C 8 dell'11.01.2012). La Disciplina stabilisce le condizioni in base alle quali le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico che non rientrano nel campo di applicazione della decisione di esenzione, e pertanto sono soggette all'obbligo di notifica preventiva, sono compatibili con le norme dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato dell'UE. Tali compensazioni devono essere notificate alla Commissione in ragione del maggior rischio di distorsione di concorrenza che comportano, di modo che la Commissione possa procedere ad una valutazione approfondita e stabilire se la misura in questione è compatibile con il mercato interno;

✚ **le nuove direttive europee in materia di appalti e concessioni, entrate in vigore il 17 aprile 2014:**

- la direttiva 2014/24/UE sugli appalti pubblici, che abroga la direttiva 2004/18/CE;
- la direttiva 2014/25/UE sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali e che abroga la direttiva 2004/17/CE;
- la direttiva 2014/23/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione.

### **Normativa di riferimento nazionale**

- L. n. 9 dell'8 febbraio 2007- art. 5 “Definizione di alloggio sociale”;
- DM 22 aprile 2008- Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica dagli aiuti di Stato, ai sensi degli artt. 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea. (G.U. n. 146 del 24/6/2008);
- Art. 11 del DL 112/2008, c. 7: “Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 3, lettera e) l'alloggio sociale, in quanto servizio economico generale, e' identificato, ..., come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze

primarie”. Con questo gli interventi agevolativi relativi agli interventi di edilizia sociale compresi nella “realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale” vengono attratti nell’ambito della esenzione da notifica.

- Legge 24 dicembre 2007, n. 244, introduce il concetto di : «residenze d’interesse generale destinate alla locazione», allargando il concetto di alloggio sociale praticamente a tutto il patrimonio in affitto sito nelle aree a forte tensione abitativa.
- DM 2259/2008 del Ministero delle Infrastrutture, che emanava il Bando per gli interventi di “Riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” (Gli alloggi realizzati o recuperati da operatori privati andranno comunque locati a canone agevolato, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi della legge n. 431/1998 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma, per una durata non inferiore a 25 anni).
- D.lgs.163/2006 (cd. “Codice dei contratti”), di recepimento delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.

## Definizioni

**Alloggio Sociale:** L'edilizia residenziale sociale, o alloggio sociale, è un servizio economico di interesse generale, da fornire sulla base di criteri e regole definiti e a costi accessibili. E' finalizzato a soddisfare le esigenze abitative primarie di coloro che non sono in grado di accedere al mercato libero, per ragioni di reddito o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata.

**Servizio Abitativo** = attività di costruzione di alloggi destinati alla vendita e, nel caso di affitto, anche di gestione e manutenzione degli stessi.

Il Servizio abitativo può anche essere inteso come concetto più globale di "abitare" e quindi comprendere dei servizi aggiuntivi: accompagnamento sociale, servizi di assistenza per soggetti deboli (anziani, disabili ecc) o servizi in generale agli abitanti (spazi per attività condominiali, altri servizi comuni) , al fine di garantire l'offerta di servizi alloggiativi in affitto di qualità dignitosa e il sostegno all'accesso alla proprietà dell'alloggio, perseguendo obiettivi di pluralità di funzioni e di interventi in modo da promuovere l'integrazione di diverse fasce sociali e culturali, concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

**Beneficiario finale** = individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Cittadino, o emigrato, che si trova, con il suo nucleo familiare, in una delle condizioni di senza dimora e di esclusione abitativa secondo la classificazione ETHOS

Nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo secondo la classificazione ETHOS o impossibilitato ad accedere all'acquisto o all'affitto di un alloggio sul libero mercato, per ragioni di reddito o di discriminazione o qualsiasi altro motivo di esclusione sociale. Le Regioni definiscono le caratteristiche dei destinatari del servizio abitativo sociale.

**Beneficiario degli aiuti di Stato:** nello specifico caso della disciplina SIEG applicata all'edilizia abitativa, trattasi dei soggetti pubblici e privati, come gli IACP o le ATER o le cooperative edilizie di abitazione che svolgono l'attività economica che consiste nella prestazione dei servizi di edilizia abitativa e ricevono sovvenzioni pubbliche a titolo di compensazione dei maggiori oneri per l'adempimento degli obblighi del servizio pubblico impostigli dall'autorità pubblica.

**Autorità concedente** = l'autorità competente a concedere gli aiuti sotto forma di compensazione, quindi, per l'Italia: Stato, Regioni, Comuni, etc.

**SIEG** = Servizio di Interesse Economico Generale. La nozione di SIEG è utilizzata agli articoli 14 e 106, paragrafo 2, del TFUE e nel protocollo n. 26 allegato al TFUE; tuttavia non viene definita nel TFUE né nel diritto derivato. Nella prassi dell'Unione europea, con tale nozione si intendono in generale i servizi di carattere economico che le autorità pubbliche degli Stati membri, a livello nazionale, regionale o locale a seconda della ripartizione delle competenze prevista dal diritto nazionale, assoggettano a obblighi specifici di servizio pubblico tramite un mandato e in base a un criterio d'interesse generale, allo scopo di garantire la prestazione di tali servizi a condizioni che non siano necessariamente quelle prevalenti sul mercato.

La libertà degli Stati membri nella definizione dei SIEG è subordinata al controllo dell'errore manifesto da parte della Commissione e degli organi giurisdizionali dell'Unione europea.

**Atto d'incarico:** La missione di servizio pubblico deve essere conferita mediante un atto che, a seconda della legislazione degli Stati membri, può assumere la forma di un atto legislativo o regolamentare o di un contratto. Può anche essere conferita mediante vari atti (vedi anche la "Comunicazione della Commissione sull'applicazione delle Norme dell'UE in materia di aiuti di

Stato alla compensazione concessa per la prestazione di SIEG" 2012/C8/02). In qualsiasi forma sia definito, esso deve comprendere tutti gli elementi previsti dalla disciplina europea.

**Aiuto di Stato:** ai sensi dell'articolo 107 paragrafo 1 TFUE, vantaggio economico accordato dalle autorità pubblica mediante risorse pubbliche ad un'impresa, sotto qualsiasi forma, in modo selettivo e tale da alterare la concorrenza e distorcere anche potenzialmente sugli scambi tra Stati membri dell'Unione. E' considerata impresa ai fini del diritto europeo della concorrenza qualsiasi soggetto, a prescindere dalla forma giuridica, che eserciti attività economica (scambio di beni o servizi) sul mercato. .

Alcuni esempi di possibili forme di aiuto di Stato:

- Sovvenzioni dirette;
- crediti d'imposta;
- vantaggi in natura;
- Riduzione di interessi sui prestiti;
- Esenzioni o deduzioni fiscali;
- Garanzie pubbliche;
- Concessione di immobili in uso o in proprietà.

**Compensazione dell'onere di servizio:** è l'aiuto necessario a garantire la copertura dei costi sostenuti nella gestione del servizio di interesse economico generale, ivi inclusi i costi connessi ad investimenti, in particolare relativi a infrastrutture quando risultano necessari per la gestione del servizio, dedotte le entrate derivanti dalle tariffe praticate agli utenti (canoni), oltre a un ragionevole utile.

**“margine di utile ragionevole”:** il tasso di remunerazione del capitale che sarebbe richiesto da un'impresa media per valutare se prestare o meno il servizio per tutta la durata dell'incarico, tenendo conto del livello di rischio. Per “tasso di remunerazione del capitale” s'intende il tasso di rendimento interno (TIR o IRR) che l'impresa ottiene sul capitale investito nel periodo di incarico. Il livello di rischio dipende dal settore interessato dal tipo di servizio e dalle caratteristiche della compensazione.

Qualora il servizio non sia attribuito con gara pubblica è possibile effettuare il confronto con i costi e i ricavi di mercato (affitti di mercato correnti nell'area interessata).

**IRR:** tasso di attualizzazione che rende il valore attuale netto di una serie di flussi di cassa pari a zero.



	EX ANTE					EX POST (PER ANNO DI RIFERIMENTO....)			
	VALORE ASSUNTO	MEDIA	Fonte (VALORE/MEDIA)	DIFFERENZA	GIUSTIFICATIVI (ANCHE IN RIFERIMENTO AL SOCIAL VALUE)	VALORE RILEVATO	RIFERIMENTO	SCOSTAMENTO (VS. EX ANTE)	NOTE
<b>DATI INVESTIMENTO</b>									
Costo acquisto area (€/mq. SLU)			CONVENZIONE/OMI	0,00				0,00	
Oneri di urbanizzazione (€/mc.)			CONVENZIONE/TABELLE COMUNALI	0,00				0,00	
Costo costruzione (€/mq. di Sc)	€ 1.100,00	€ 1.200,00	QTE/PREZZIARI	-100,00	tenuto conto delle migliorie previste in gara (il QTE ammetteva 900 euro)	€ 800,00		-300,00	a seguito di ribasso di gara
Spese Tecniche e Generali (esterne)			QTE/MEDIA TARIFFE	0,00				0,00	
<b>RICAVI</b>									
Entrate da canoni (€/mese/alloggio)	€ 100,00	€ 450,00	L.R./L.431	-350,00		€ 95,00		-5,00	variazioni redditi
Entrate da servizi			REGOLAMENTO UTENZA	0,00				0,00	
Contributo sull'investimento			PROGRAMMA FINANZIAMENTO	0,00				0,00	
Contributo in corso di gestione			CONVENZIONE OPERATORE	0,00				0,00	
<b>COSTI DIRETTI</b>									
Manutenzione Ordinaria a Carico Proprietà (Programmata) (€/mese/alloggio)	€ 25,00	€ 18,00	STORICO/FEDERCONSUMATORI	7,00	per la mancata manutenzione a carico dell'utenza da sopperire	€ 25,00		0,00	
Manutenzione Straordinaria				0,00				0,00	
Spese di Amministrazione Condominiale (a carico proprietà)				0,00				0,00	
Quota di Imposta di Registrazione contratti di locazione				0,00				0,00	
Quota di Imposta di Bollo sull'emissione dei canoni				0,00				0,00	
Eventuali Accantonamenti per Fondo Obbligatoria				0,00				0,00	
<b>COSTI INDIRETTI</b>									
Personale (gestionale ed amministrativo) - (€/mese/ad alloggio gestito)	€ 30,00	€ 30,00	STORICO/COSTO AZIENDE SIMILI	0,00		€ 40,00	driver ripartizione costo del personale	10,00	
Amministrazione (Contratti, Gestione verifiche redditi, mobilità, ospitalità, etc.)	€ 10,00	€ -	STORICO/COSTO AZIENDE SIMILI	10,00		€ 8,00	driver ripartizione spese generali	-2,00	
Vigilanza alloggi vuoti (prevenzioni occupazioni)				0,00				0,00	
Funzionamento (Telefoniche, Postali, Sede, etc.)				0,00				0,00	
Eventuale IVA indetraibile sugli acquisti				0,00				0,00	
Ammortamento immobilizzazioni (software, macchine, mobili, autovetture, etc.)				0,00				0,00	
Svalutazioni Crediti (inesigibilità per morosità incolpevole)	€ 3,00	€ 1,00	STORICO/COSTO AZIENDE SIMILI	2,00				-3,00	
Imposte e Tasse				0,00				0,00	
Eventuali Oneri Finanziari				0,00				0,00	

**NOTE:** I valori riportati sono solo alcuni ed a puro titolo di esempio

La tabella imposta una modalità di confronto dei dati assunti con il mercato di riferimento o analogo utilizzati nella Valutazione Ex Ante. (Foglio 2)

La valutazione ex ante è obbligatoria sia nel caso che il servizio sia affidato direttamente "in house", sia nel caso in cui esso sia affidato mediante procedura ad evidenza pubblica.

Nel caso di affidamento in house il PEF della Valutazione Ex Ante utilizza i dati dell'affidamento.

Nel caso di affidamento tramite bando ad evidenza pubblica le colonne evidenziate in giallo del presente foglio contengono i valori indicati nel bando; il PEF della Valutazione Ex Ante utilizza i c

Nelle colonne evidenziate in verde del presente foglio (Ex Post) devono essere riportati, per il relativo anno di gestione del servizio, i dati desumibili della Valutazione Ex Post (da bilancio)

Ciò per verificare la congruità dei dati esposti nello stesso PDF e, in particolare:

- per i costi indiretti devono essere specificati i driver utilizzati per l'imputazione di quelli relativi al servizio soggetto a verifica (vedi ad esempio la parte evidenziata in azzurro)

- alcuni costi diretti invece non possono essere inferiori a quelli della Valutazione Ex Ante per garantire i livelli di qualità del servizio (vedi ad esempio la parte evidenziata in arancione)

ANNO	DATI PREVISIONALI																																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33			
<b>DATI INVESTIMENTO</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Costo acquisto area																																				
Oneri di urbanizzazione																																				
Costo costruzione																																				
Spese Tecniche e Generali (esterne)																																				
<b>RICAVI</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Entrate da canoni																																				
Entrate da servizi																																				
<i>Contributo sull'investimento</i>																																				
<i>Contributo in corso di gestione</i>																																				
<b>COSTI DIRETTI</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Manutenzione Ordinaria a Carico Proprietà (Programmata)																																				
Manutenzione Straordinaria																																				
Spese di Amministrazione Condominiale (a carico proprietà)																																				
Quota di Imposta di Registrazione contratti di locazione																																				
Quota di Imposta di Bollo sull'emissione dei canoni																																				
Eventuali Accantonamenti per Fondo Obbligatori																																				
<b>COSTI INDIRETTI</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Personale (gestionale ed amministrativo)																																				
Amministrazione (Contratti, Gestione verifiche redditi, mobilità, ospitalità, etc.)																																				
Vigilanza alloggi vuoti (prevenzioni occupazioni)																																				
Funzionamento (Telefoniche, Postali, Sede, etc.)																																				
Eventuale IVA indetraibile sugli acquisti																																				
Ammortamento immobilizzazioni (software, macchine, mobili, autovetture, etc.)																																				
Svalutazioni Crediti (inesigibilità per morosità incolpevole)																																				
Imposte e Tasse																																				
Eventuali Oneri Finanziari																																				
<b>FLUSSI DI CASSA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

ANNO	DATI DA BILANCIO DI ESERCIZIO (SOSTITUIRE I DATI DELL'ANNO DI ESERCIZIO CORRISPONDENTE)																																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33							
<b>DATI INVESTIMENTO</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
Costo acquisto area																																								
Oneri di urbanizzazione																																								
Costo costruzione																																								
Spese Tecniche e Generali (esterne)																																								
<b>RICAVI</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
Entrate da canoni																																								
Entrate da servizi																																								
<i>Contributo sull'Investimento</i>																																								
<i>Contributo in corso di gestione</i>																																								
<b>COSTI DIRETTI</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -					
Manutenzione Ordinaria a Carico Proprietà (Programmata)																																								
Manutenzione Straordinaria																																								
Spese di Amministrazione Condominiale (a carico proprietà)																																								
Quota di Imposta di Registrazione contratti di locazione																																								
Quota di Imposta di Bollo sull'emissione dei canoni																																								
Eventuali Accantonamenti per Fondo Obbligatori																																								
<b>COSTI INDIRETTI</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -			
Personale (gestionale ed amministrativo)																																								
Amministrazione (Contratti, Gestione verifiche redditi, mobilità, ospitalità, etc.)																																								
Vigilanza alloggi vuoti (prevenzioni occupazioni)																																								
Funzionamento (Telefoniche, Postali, Sede, etc.)																																								
Eventuale IVA indetraibile sugli acquisti																																								
Ammortamento immobilizzazioni (software, macchine, mobili, autovetture, etc.)																																								
Svalutazioni Crediti (inesigibilità per morosità incolpevole)																																								
Imposte e Tasse																																								
Eventuali Oneri Finanziari																																								
<b>FLUSSI DI CASSA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

TIR #NUM!

NOTA- lo sviluppo a titolo di esempio, è stato articolato per la durata massima di un servizio di edilizia sociale in cui si considerano tre anni per la costruzione e trent'anni per la gestione. Può essere modificato per un periodo inferiore.