



Deliberazione Giunta Regionale n. 86 del 19/02/2020

Direzione Generale 9 - Direzione Generale per il Governo del Territorio

Oggetto dell'Atto:

DECISIONE DELLA COMMISSIONE EUROPEA DEL 20 DICEMBRE 2011 (2012/21/UE) PER I SERVIZI DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE (SIEG). PRESA D'ATTO DELLA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE DELLA SOVRACOMPENSAZIONE.

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dalla Direzione Generale e delle risultanze e degli atti tutti richiamati nelle premesse che seguono, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità della stessa resa dal Direttore a mezzo di sottoscrizione della presente

VISTO

a) il pacchetto sulle regole sugli aiuti di Stato per i servizi di interesse economico generale (SIEG) adottato dalla Commissione Europea il 20 dicembre 2011 e, in particolare:

- la Comunicazione della Commissione sull'applicazione delle norme dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato alla compensazione concessa per la prestazione di servizi di interesse economico generale (2012/C 8/02), che chiarisce i concetti principali in materia di aiuti di Stato rilevanti per i SIEG, come ad esempio i concetti di aiuto, di servizio di interesse economico generale, di attività economica;
- La Decisione della Commissione riguardante l'applicazione delle disposizioni dell'art. 106, par. 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 (2012/21/UE), che esenta gli Stati membri dall'obbligo di notificare alla Commissione le compensazioni di servizio pubblico per talune categorie di SIEG, tra cui gli interventi di Edilizia Sociale;
- La Comunicazione della Commissione "Disciplina dell'Unione Europea relativa agli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico" (2012/C 8/03) che, essendo al di fuori del campo di applicazione della Decisione di esenzione, sono quindi soggetti alla notifica alla Commissione europea.

CONSIDERATO

- a) che la Decisione Europea stabilisce le condizioni alle quali gli aiuti di Stato, concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico a determinate imprese incaricate della gestione di SIEG, sono compatibili con il mercato interno ed esenti dall'obbligo di notifica;
- b) che l'articolo 2 della Decisione cita esplicitamente l'edilizia sociale come categoria di applicazione;
- c) che l'articolo 4 della Decisione stabilisce che la gestione del SIEG è affidata all'impresa mediante uno o più atti che devono obbligatoriamente stabilire, tra le altre cose:
- la descrizione del sistema di compensazione;
 - i parametri per il calcolo, il controllo e la revisione della compensazione;
 - le disposizioni intese a prevenire ed eventualmente recuperare le sovracompensazioni.

RICHIAMATA

a) la definizione di "alloggio sociale" riportata nel decreto del Ministero delle Infrastrutture 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 europea", così come integrata dalla Legge 80/2014.

PRESO ATTO

- a) che, in base all'articolo 5 della Decisione, la 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, calcolato sulla base del tasso di remunerazione del capitale o di altro indicatore attestante che l'utile non ecceda il livello che un'impresa esigerebbe nel valutare se prestare o meno il servizio;
- b) che l'articolo 6 della Decisione stabilisce che gli Stati Membri controllino che le imprese non ricevano una sovracompensazione, effettuando verifiche periodiche almeno ogni tre anni nel corso del periodo di incarico e al termine di tale periodo;
- c) delle considerazioni sviluppate nel documento 14/103/CR05/C3, approvato dalla Conferenza della Regioni e delle Province Autonome di Trento e Bolzano il 10 luglio 2014, denominato "Contributo delle Regioni e della 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".

RILEVATA

a) la necessità di dotarsi di un quadro unitario e condiviso relativo alla metodologia di valutazione della sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale – ossia riguardanti la fattispecie degli “Alloggi Sociali”, così come definiti dal DM 22 aprile 2008 – che tenga opportunamente conto delle caratteristiche dei soggetti attuatori di tali interventi (Allegato A);

b) altresì la necessità da parte della UOD Rigenerazione Urbana e Territoriale – Politiche Abitative, nell’adempimento degli obblighi di servizio pubblico per gli interventi di Edilizia Sociale attuati da soggetti di natura privata, di implementare uno studio sul territorio al fine di poter individuare una metodologia di valutazione della sovracompensazione adeguata al mercato di riferimento, tenendo conto della determinazione del parametro Tasso Interno di Rendimento del Capitale (TIR), come definito all’art. 5 comma 5 della Decisione 2012/21/UE.

RITENUTO

a) di dover prendere atto che gli alloggi di proprietà dei Comuni e dell'ACER sono soggetti alla verifica dell’eventuale sovracompensazione;

b) di dover approvare l’allegato modello A) "Metodologia di valutazione della sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale" che include il modello per la determinazione del parametro “Redditività dell’Attivo” ai fini del calcolo della eventuale sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse ai Comuni e all’Agenzia Campania per l’Edilizia Residenziale della Regione Campania (ACER), allegato modello A1), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

c) di dover avviare una sperimentazione per l’utilizzo dell’allegato modello A1) per la determinazione del parametro “Redditività dell’Attivo”, quale metodologia di calcolo per la valutazione della eventuale sovracompensazione derivante dalle agevolazioni concesse ai Comuni e all’Agenzia Campania per l’Edilizia Residenziale della Regione Campania (ACER) per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale;

d) di dover rimandare a successivo atto di deliberazione l’approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione del parametro Tasso Interno di Rendimento del Capitale (TIR), come definito all’art. 5 comma 5 della Decisione 2012/21/UE, al fine di poter individuare una metodologia di valutazione della sovracompensazione per gli interventi di Edilizia Sociale attuati da soggetti di natura privata, a seguito degli studi sulla realtà territoriale da parte della UOD Rigenerazione Urbana e Territoriale – Politiche Abitative;

VISTO

a) il decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008;

b) la Decisione della Commissione Europea del 20 dicembre 2011 (2012/21/UE);

c) la Comunicazione della Commissione Europea 2012/C 8/02;

d) la Decisione della Commissione Europea 2012/21/UE;

e) la Comunicazione della Commissione Europea 2012/C 8/03

DELIBERA

Per tutto quanto in premessa ed esposto in narrativa, che si intende di seguito integralmente riportato

1. di prendere atto che gli alloggi di proprietà dei Comuni e dell'ACER sono soggetti alla verifica dell'eventuale sovracompensazione;
2. di approvare l’allegato modello A) "Metodologia di valutazione della sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale" che include il modello per la determinazione del parametro “Redditività dell’Attivo” ai fini del calcolo dell'eventuale sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse ai Comuni e all’Agenzia Campania per l’Edilizia Residenziale della Regione Campania (ACER), allegato modello A1), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di avviare una sperimentazione per l’utilizzo dell’allegato modello A1) per la determinazione del parametro “Redditività dell’Attivo”, quale metodologia di calcolo per la valutazione della eventuale sovracompensazione derivante dalle agevolazioni concesse ai Comuni e all’Agenzia Campania per l’Edilizia Residenziale della Regione Campania (ACER) per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale;
4. di rimandare a successivo atto di deliberazione l’approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione del parametro Tasso Interno di Rendimento del Capitale (TIR), come definito all’art. 5 comma 5 della Decisione 2012/21/UE, al fine di poter individuare una metodologia di

valutazione della sovracompensazione per gli interventi di Edilizia Sociale attuati da soggetti di natura privata, a seguito degli studi sulla realtà territoriale da parte della UOD Rigenerazione Urbana e Territoriale – Politiche Abitative;

5. di trasmettere il presente atto, unitamente agli allegati “A” e “A1” a:
 - 5.1 Assessore all’Urbanistica e al Governo del Territorio;
 - 5.2 Ufficio di Gabinetto;
 - 5.3 DG Governo del Territorio;
 - 5.4 BURC per la pubblicazione.

Metodologia di valutazione della sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale

1. Premessa

I Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG) rappresentano quelle attività economiche i cui risultati contribuiscono all'interesse pubblico generale, non remunerative per il mercato e che non sarebbero svolte senza un intervento pubblico, ovvero sarebbero svolte a condizioni differenti in termini di qualità, sicurezza, accessibilità economica, parità di trattamento o accesso universale.

L'impresa o l'Ente che fornisce un SIEG ha, pertanto, specifici obblighi di servizio pubblico (OSP), che deve assolvere sulla base di un incarico che stabilisce criteri e condizioni utili al soddisfacimento di interessi generali.

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 alle norme sulla concorrenza qualora le imprese incaricate di erogare il servizio pubblico fossero impossibilitate da condizioni normative e di mercato particolarmente gravose.

Il nuovo pacchetto Aiuti di Stato relativo ai SIEG è composto da quattro strumenti normativi disponibili a tutte le autorità (nazionali, regionali e locali) che concedono le compensazioni per la prestazione di SIEG:

a. la Comunicazione 2012/C8/02 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;

b. il Regolamento *de minimis* relativo ai SIEG n. 360/2012/UE della Commissione, del 25 aprile 2012, prevede che le compensazioni dei SIEG di importo non superiore a 500 000 EUR nell'arco di tre esercizi finanziari non siano soggette a controllo, alla luce delle norme sugli Aiuti di Stato;

c. la Decisione modificata 2012/21/UE del 20 dicembre 2011 esonera gli Stati membri dall'obbligo di notificare alla Commissione le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico, se le condizioni di compatibilità previste dalla Decisione stessa risultano soddisfatte;

d. la Disciplina modificata 2012/C8/03 stabilisce le norme per valutare le compensazioni dei SIEG che costituiscono Aiuti di Stato e che la Decisione non esenta dall'obbligo di notifica. Tali casi devono essere notificati alla Commissione e possono essere dichiarati compatibili se soddisfano i criteri previsti dalla disciplina.

Le disposizioni più significative, anche in termini operativi, sono quelle contenute nei documenti di cui ai punti c. e d., con rilevanti differenziazioni dei rispettivi campi di azione.

Nello specifico, le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico rientranti nell'ambito della Decisione di cui al punto c. non devono essere notificate alla Commissione qualora risultino soddisfatte le condizioni di compatibilità previste; in questo caso, le Autorità interessate possono accordare la compensazione senza esitazione.

Anche gli interventi di Edilizia residenziale Sociale rientrano nell'ambito della suddetta Decisione 2012/21/UE e, in particolare, ai fini del rispetto delle condizioni di compatibilità dettate dalla stessa Decisione, deve essere definito uno specifico Metodo di calcolo della compensazione.

La Decisione prevede che, 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 la proporzionalità della compensazione rispetto ai costi sostenuti dall'operatore, insieme ad un ragionevole margine di utile riconosciuto.

Inoltre, attraverso un'analisi delle entrate e delle uscite, si procederà al calcolo del Tasso Interno di Rendimento (IRR): vi sarà sovracompensazione qualora l'IRR calcolato sia 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. La sovracompensazione, poiché eccede il minimo necessario a cui l'aiuto di Stato deve limitarsi, è incompatibile col mercato interno perché non proporzionata e deve essere pertanto evitata attraverso meccanismi di controllo definiti ex ante.

La Regione Campania, sulla base di quanto illustrato ed al fine di ottemperare agli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa SIEG, ha avvertito l'esigenza di dotarsi di un quadro unitario e condiviso,

elaborando una "Metodologia di valutazione della sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale" (relativi, più specificamente, agli "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, che tenga opportunamente conto delle caratteristiche dei Soggetti attuatori di tali interventi.

2. Parametri e strumenti per il calcolo, il controllo e la revisione della compensazione relativamente agli interventi attuati da soggetti di natura pubblica

La sopra richiamata Decisione della Commissione 2012/21/UE 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 dal comma 5 dell'articolo 5 "Compensazione", 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 (è 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.

Alla luce delle sovra richiamate disposizioni normative, la Regione Campania ha identificato, quale modalità per valutare l'eventuale sovracompensazione derivante dalle agevolazioni concesse ai soggetti di natura pubblica (ACER e Comuni), un indicatore che:

- sia rappresentativo del "rendimento degli attivi";
- si basi sui dati complessivi dei costi e delle entrate relative a uno specifico esercizio;
- sia calcolabile sulla base di dati certificati;
- sia calcolabile con un metodo ripetibile nei vari esercizi e dia risultati confrontabili nel corso del tempo.

Per la valutazione della sovracompensazione relativa alle agevolazioni regionali concesse ai Comuni e all'ACER per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale, è possibile seguire un approccio di tipo "soggettivo".

La metodologia da applicare, infatti, si basa sui seguenti presupposti:

- gli interventi avviati dai Comuni e dall'ACER rientrano pienamente in una logica di Servizio di interesse generale, finalizzato a ridurre e contrastare il disagio abitativo di fasce deboli della popolazione;
- gli interventi avviati, inoltre, pur articolandosi in linee di azione che cercano di soddisfare diverse tipologie di bisogni, si collocano comunque all'interno di un indirizzo unitario e si sviluppano su orizzonti temporali di medio/lungo periodo;
- pur non trattandosi della sola attività che i Comuni e le ACER svolgono, le spese correlate alle loro politiche abitative, attuate tramite l'utilizzo di immobili di proprietà o in diritto di superficie, trovano copertura finanziaria con risorse auto-generate (ad es.: canoni di locazione, introiti dalla vendita di beni, etc.), con risorse trasferite da altre AA.PP. con vincolo di destinazione, piuttosto che con quota parte di entrate autonome differenti, quali ad esempio la fiscalità locale;
- la verifica della compensazione ai fini della esenzione degli obblighi di notifica non si applica alle risorse concesse ai Comuni e alle ACER per agevolazioni il cui beneficio sia direttamente riferibile a

un utilizzatore finale dell'alloggio sociale, anche qualora l'erogazione da parte del Comune sia intermediata da un soggetto terzo.

Al fine di contemplare questi aspetti peculiari degli EE.LL. e dell'ACER, si ritiene opportuno procedere con un approccio "soggettivo", che verifichi l'assenza di sovracompensazione a fronte di agevolazioni regionali concesse, non con riferimento allo specifico intervento cui sono destinate, bensì alla complessiva politica di Edilizia Sociale attuata dal Comune/ACER.

Alla luce di quanto sopra premesso, si ritiene che nel caso dei Comuni e dell'ACER si possa applicare quanto previsto dalla Decisione della Commissione 2012/21/UE, al comma 8 dell'art. 5, che introduce la possibilità di utilizzare indicatori diversi dal tasso di rendimento del capitale per la determinazione del margine di utile ragionevole, tra cui il "rendimento degli attivi", specificando inoltre che per rendimento si intende il risultato al lordo delle imposte e degli oneri finanziari dell'anno in oggetto (data di incarico).

3. Modalità di calcolo del parametro

Per i Comuni e l'ACER l'indicatore da utilizzare ai fini delle verifiche SIEG è determinato rapportando un risultato economico derivante dall'attività svolta in ambito di Edilizia Sociale e il valore di bilancio degli Asset immateriali e materiali impiegati a tal fine.

I destinatari di agevolazioni dovranno compilare un modello appositamente predisposto, di cui all'Allegato **A1**, per la determinazione del parametro "Redditività dell'attivo" per la valutazione della sovracompensazione, ai fini del rispetto della normativa europea in tema di SIEG nell'ambito dell'Edilizia Sociale.

In particolare, nel prospetto predisposto, per la quantificazione delle componenti che determineranno il valore del numeratore e del denominatore del parametro, si fa riferimento a specifiche voci del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale ex D.lgs 118/2011 e ss.mm.ii. in tema di Armonizzazione dei sistemi contabili degli Enti Territoriali.

Si precisa, tuttavia, che gli importi da riportare devono essere riferiti al solo ambito di Edilizia Sociale oggetto della verifica SIEG.

Per quanto attiene ai Comuni, detti importi non potranno essere direttamente desumibili dal bilancio, che espone le risultanze economiche e patrimoniali complessive delle attività svolte in tutte le funzioni e ambiti di competenza dell'Ente, si rende necessario che il prospetto compilato venga sottoscritto dal Responsabile dei Servizi finanziari del Comune.

Data la premessa di cui sopra, per la determinazione del numeratore dell'indicatore, si fa riferimento alle seguenti voci del Conto Economico del Comune/ACER:

- {+} il totale delle componenti positive di reddito rientranti nella voce A "Totale componenti positive della gestione" del Conto Economico secondo il modello ex D.lgs 118/2011 e ss.mm.ii.;
- (-) il totale delle componenti negative di reddito rientrante nella voce B "Totale componenti negative della gestione" del Conto Economico secondo il modello ex D.lgs 118/2011 e ss.mm.ii.. Si precisa che nel calcolare il totale della voce B (i), devono essere esclusi gli accantonamenti (a qualsiasi titolo effettuati) per la svalutazione dei crediti commerciali, (ii) deve essere mantenuto l'importo delle svalutazioni degli immobili registrate quando, a seguito di una perdita durevole di valore, si constata che il valore netto contabile di un bene è superiore al suo valore di mercato;
- (-) l'importo dei mancati ricavi da locazione, dovuto all'effetto della morosità corrente registrata nell'esercizio oggetto di verifica. In particolare, si precisa che l'importo della morosità corrente relativa alle tipologie di ricavi sopra indicate, è pari alla quota delle entrate di competenza dell'esercizio oggetto di analisi non incassata entro il 31/12 del medesimo esercizio: la morosità deve, quindi, essere calcolata come differenza tra il totale delle entrate di competenza e i correlati incassi percepiti entro il 31/12 dell'esercizio oggetto di analisi;
- l'importo dei proventi straordinari (+) e degli oneri straordinari (-) rilevati nell'esercizio oggetto di analisi.

Analogamente a quanto sopra, per la determinazione del denominatore dell'indicatore si fa riferimento alle seguenti voci dello Stato Patrimoniale del Comune e dell'ACER:

- (+) I totale delle immobilizzazioni immateriali, al netto del relativo fondo ammortamento e comprensivo del valore della relativa voce "immobilizzazioni in corso e accanti";

- (+) il totale delle immobilizzazioni materiali, al netto del relativo fondo ammortamento e comprensivo del valore della relativa voce "immobilizzazioni in corso e acconti";
- (+) il totale delle Rimanenze (immobili e terreni);
- (-) Il valore di risconti passivi legati a contributi pubblici ricevuti a copertura di costi di investimento capitalizzati su immobili iscritti nell'attivo patrimoniale oggetto di ammortamento;
- (-) Il valore delle riserve di patrimonio netto costituite a fronte di contributi pubblici ricevuti nell'ambito oggetto dell'Edilizia Sociale e destinati alla copertura di costi di investimento capitalizzati su immobili iscritti nell'attivo patrimoniale non oggetto di ammortamento.

Tale indicatore dovrà essere calcolato in ciascun esercizio sulla base degli ultimi dati di bilancio disponibili, strettamente riferiti all'ambito dell'Edilizia Sociale; e, di conseguenza, applicato al totale delle agevolazioni concesse al singolo Comune **o A.C.E.R.** nel corso del medesimo esercizio e sino alla determinazione del valore aggiornato del parametro.

Per ciascun Comune **o A.C.E.R.**, l'indicatore verrà calcolato attraverso il rapporto tra il risultato economico di esercizio, ante imposte e oneri finanziari, in ottemperanza alla normativa comunitaria, e il valore di bilancio degli Asset iscritti nell'attivo patrimoniale costituiti dai beni intangibili e dagli immobili (fabbricati e terreni) destinati alla locazione di lungo termine o alla vendita nell'ambito dell'attuazione delle politiche di Edilizia Sociale.

Qualora in fase di verifica si rilevi la presenza di sovracompensazione, la Regione Campania determinerà la quota di agevolazioni che eccede quanto necessario a coprire il costo netto derivante dall'obbligo di servizio pubblico più il margine di utile ragionevole; tale quota verrà decurtata dalle agevolazioni concesse, secondo termini e modalità da stabilire in un periodo successivo, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 6) "Controllo della sovracompensazione", al comma 2) della Decisione, .

Al fine di una migliore applicazione della metodologia di valutazione della sovracompensazione per i soggetti di natura pubblica, la Regione Campania ritiene opportuno prevedere la possibilità di introdurre alcuni correttivi di calcolo che tengano conto di caratteristiche specifiche delle ACER, dei Comuni e del contesto in cui operano, in virtù del fatto che il parametro, calcolato come descritto, non può limitarsi a una mera estrazione di dati dal bilancio.

La sua quantificazione e le finalità di utilizzo cui è destinato devono risultare coerenti anche con gli obiettivi programmatici di ACER e dei Comuni determinati a fronte; - nel caso di ACER - delle Direttive impartite dall'Ente controllore, ossia la Regione Campania.

Conseguentemente, ai dati contabili e alle variabili utilizzate per il calcolo, potrebbero essere applicati dei limiti e dei correttivi senza i quali, altrimenti, potrebbero venire meno azioni incentivanti finalizzate a incrementare i livelli di efficienza e di efficacia gestionale di ACER e Comuni.

Ciò risulta evidente se si pone mente alla morosità corrente considerata nel calcolo del risultato posto al numeratore dell'indice: rispetto a tale componente, la Regione Campania potrà prevedere un livello massimo (espresso in termini percentuali), applicabile ai fini del calcolo del parametro.

A tal riguardo, in fase di prima applicazione, il livello massimo di morosità, anche in considerazione della rilevanza attribuita dalla Regione Campania alle azioni volte a garantire l'efficienza del sistema di riscossione dei canoni di locazione, è stabilito in misura pari al **20** del totale dei ricavi per canoni di locazione e spese riaddebitate ai conduttori, di competenza dell'esercizio oggetto di verifica.

Qualora il dato reale risulti inferiore alla soglia di cui sopra, sarà presa in considerazione la percentuale effettiva.

4. Parametro di riferimento

Al fine di utilizzare l'indicatore sopra definito, è necessario individuare un parametro di riferimento soglia al di sotto del quale non si è in presenza di sovracompensazione.

A partire dall'annualità 2016, il valore di riferimento del parametro è fissato al 4,9% (Lombardia 8% - Puglia 9%, prendendo in considerazione anche dati della realtà regionale) per gli interventi di Edilizia Sociale.

Tale valore di riferimento è stato determinato tenendo conto non solo del rischio effettivo di impresa nell'esecuzione di abitazioni destinate ad alloggio sociale in proprietà o in locazione, ma anche contemplando la quota parte di rischio connessa a:

- Morosità e sfittanza per l'intera durata dell'investimento;
- Imprevisti di natura finanziaria e tecnici;

- Rischio connesso alla operatività dell'impresa, quali la variazione di prezzi unitari di riferimento delle costruzioni, etc..

In merito al rischio di impresa, viene preso a riferimento, come riportato nel documento del 30 luglio 2014 della Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome (14/103/CR05/C3), *"un tasso di rendimento del capitale non superiore al tasso swap pertinente (tasso adeguato di remunerazione per un investimento privo di rischi), maggiorato di un premio di 100 punti base.....come tasso di rendimento delle attività prive di rischio si potrebbe assumere la media dei rendimenti dei BTP dello Stato italiano"*.

Pertanto, si assume quale media dei rendimenti dei BTP dello Stato Italiano il tasso medio di interesse dei titoli decennali del Tesoro, quale risulta dal sito dello stesso Ministero, riferito a Dicembre 2019, pari al 1,94% .

A tale valore si aggiungono 100 punti base di premialità atta a compensare il livello di rischio connesso alla peculiarità del servizio offerto, come da citato documento della Conferenza.

$$\text{TIR } 1,94\% + 1,00 = 2,94\%$$

Al suddetto valore si aggiungono ulteriori 200 punti forfettari connessi ai rischi di morosità, sfittanza e imprevisti di natura finanziaria e tecnici.

$$\text{TIR } 1,94\% + 1,00 + 2,00 = 4,94\%$$

Per gli interventi di Edilizia pubblica agevolata, invece, un congruo premio di rischio per le attività edilizie consiste nella differenza tra la redditività del fatturato relativamente al settore delle costruzioni delle Società di Capitali ed il tasso Eurirs* di riferimento.

5. Tempistiche di determinazione del parametro SIEG

L'assenza di sovracompensazione sarà verificata annualmente, calcolando il parametro sulla base dei dati di consuntivo desunti dagli ultimi bilanci approvati, integrati e resi disponibili nelle modalità di cui all'Allegato **A1** per l'ACER e per i Comuni a tutte le Direzioni regionali che hanno erogato i contributi.

I prospetti di cui ai suddetti allegati dovranno essere trasmessi annualmente, entro un mese dall'approvazione del bilancio consuntivo.

6. Regolamento *de minimis* relativo ai SIEG n. 360/2012/UE della Commissione del 25 aprile 2012

Il regolamento *de minimis* relativo ai SIEG prevede che il finanziamento pubblico dei SIEG di importo non superiore a 500 000 EUR erogati su un qualsiasi periodo di tre esercizi fiscali non è considerato un aiuto di Stato in quanto l'importo è talmente esiguo che si può ritenere che non abbia alcuna incidenza sugli scambi transfrontalieri e sulla concorrenza.

Modello per la determinazione del parametro "Redditività dell'Attivo" per i Comuni della Regione Campania/ACER ai fini della verifica dell'assenza di sovracompensazione nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale, in attuazione della normativa europea sugli aiuti di Stato in materia di SIEG

NOTA generale alla compilazione.

Il presente prospetto è composto da due sezioni, rispettivamente dedicate alla determinazione del valore del numeratore e del denominatore del parametro "Redditività dell'Attivo". Gli importi delle varie componenti, a meno di poche eccezioni, fanno riferimento a quote parti di voci presenti nei prospetti riepilogativi di Conto Economico e Stato Patrimoniale redatti da ciascun Comune e dall'ACER in ottemperanza delle norme ex D.lgs 118/2011 in tema di Armonizzazione dei bilanci. Nelle tabelle che seguono, per ciascuna componente, è indicato il riferimento delle voci di C.E. e S.P. (secondo gli schemi ex. D.lgs 118/2001 e ss.mm.ii.), il nome della voce, una sintetica descrizione, una specifica nota alla compilazione.

Poichè la verifica ai fini SIEG è limitata al solo ambito dell'edilizia residenziale sociale, gli importi da inserire per ciascuna delle voci riportate nelle tabelle seguenti dovranno essere riferiti solo a tale ambito:

conseguentemente, poichè il raccordo di tali importi non è chiaramente riscontrabile con i saldi di ciascuna voce esposti nei prospetti di sintesi di Conto Economico e Stato Patrimoniale, la correttezza dei dati riportati nelle tabelle seguenti dovrà essere certificata dal responsabile dei Servizi Finanziari dell'Ente.

Ai fini del calcolo del numeratore, è prevista una specifica sezione relativa alla quantificazione della componente "morosità", nella quale si tiene conto del limite massimo ammissibile ai fini della determinazione del parametro "Redditività dell'Attivo".

Gli importi devono essere inseriti solo nelle celle colorate in azzurro. Le celle in grigio riportano valori calcolati in automatico o predeterminati e non soggetti a modifica.

Calcolo del Numeratore

Cod. componente	Rif. Voce Bilancio ex D.lgs 118/2011 e ss.mm.ii.	Voce	segno	Importo (in valore assoluto)	Descrizione della voce	Note alla compilazione
N1.	C.E. - A (quota parte)	Totale componenti positive della gestione	+		Totale delle componenti positive di reddito rientranti nella voce A "Totale componenti positive della gestione" del Conto Economico	Per ciascuna delle "componenti positive della gestione" che determinano il totale qui considerato, deve essere considerata solo la quota parte dei ricavi dell'Ente, di competenza dell'esercizio oggetto di analisi, riferibile (anche in virtù di un vincolo di destinazione) all'ambito dell'edilizia residenziale sociale.
N2.	C.E. - B (quota parte)	Totale componenti negative della gestione	-		Totale delle componenti negative di reddito rientrante nella voce B "Totale componenti negative della gestione" del Conto Economico	Analogamente a quanto sopra, anche per ciascuna delle "componenti negative della gestione" deve essere considerata solo la quota riferibile all'ambito dell'edilizia residenziale sociale. Si specifica inoltre che dalle componenti negative, che compongono la voce B del Conto Economico, devono essere escluse le quote a qualsiasi titolo accantonate al fondo svalutazione dei crediti commerciali. La voce N3. del presente prospetto, quindi, deve essere inserita al fine di "riprendere" all'interno della voce "Totale componenti negative della gestione" del conto economico, la componente relativa alla svalutazione dei crediti.
N3.	C.E. - 14) d) (quota parte)	Svalutazione dei crediti	+		Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	
N4.	C.E. - E) 24) (quota parte)	Proventi Straordinari	+		Totale dei proventi straordinari registrati nell'esercizio oggetto di analisi	Nella voce N5. del presente prospetto dovranno essere inseriti rispettivamente gli importi relativi ai proventi e oneri straordinari rilevati nell'esercizio oggetto di analisi, riferibili al solo ambito dell'edilizia residenziale sociale.
N5.	C.E. - E) 25)	Oneri Straordinari	-		Totale degli oneri straordinari registrati nell'esercizio oggetto di analisi	

Cod. componente correttivo	Voce componente correttivo	Importo (in valore assoluto)	Descrizione della voce	Note alla compilazione

C1.	Morosità corrente		Importo relativo alla morosità corrente registrata nell'esercizio oggetto di verifica	La voce C1. L'importo da inserire deve far riferimento all'ammontare della morosità corrente per il mancato incasso dei canoni di locazione e delle spese riaddebitate ai conduttori: esso è pari alla quota del fatturato di competenza dell'esercizio oggetto di analisi non incassata entro il 31/12 del medesimo esercizio. Tale morosità deve quindi essere calcolata come differenza tra il totale del fatturato di competenza e i correlati incassi percepiti entro il 31/12 dell'esercizio oggetto di analisi.
C2.	Totale ricavi per canoni di locazione e riaddebito spese ai conduttori. di cui della voce C.E. - A		Totale dei ricavi per canoni di locazione e spese riaddebitate	La voce C2. indica il totale dei ricavi per canoni di locazione e spese riaddebitate ai conduttori, di competenza dell'esercizio oggetto di verifica. Tale importo deve far riferimento a quota parte di ricavi ricompresi all'interno della voce A - "Totale componenti positive della gestione" del Conto Economico, riportato nella voce N1. del presente prospetto. La voce C2. costituisce la base di riferimento per il calcolo dell'ammontare massimo di "morosità corrente" applicabile ai fini della determinazione del numeratore dell'indicatore "Redditività dell'Attivo" utilizzato ai fini della verifica dell'assenza di sovracompensazione.
C3.	% massima di morosità ammissibile	20%		
C4.	Importo massimo morosità ammissibile	-	Morosità massima ammissibile per l'esercizio oggetto di verifica	L'importo massimo della morosità ammissibile è calcolato in relazione al totale dei ricavi per canoni di locazione e spese riaddebitate ai conduttori, di competenza dell'esercizio oggetto di verifica. L'importo massimo è calcolato applicando a tali componenti della voce A - "Totale componenti positive della gestione" di Conto Economico la percentuale massima di morosità ammissibile ai fini della verifica della presenza di sovracompensazione, riportata alla voce C3..
C	Importo morosità ammessa	-	Morosità ammessa	La voce C introduce il correttivo nel calcolo del parametro finalizzato a cogliere il fenomeno della morosità. L'importo esplicita l'ammontare della morosità corrente per il mancato incasso dei canoni di locazione e delle spese riaddebitate ai conduttori. Tale importo è determinato automaticamente come il valore minimo tra la voce C1. - "Morosità corrente" e la voce C4. - "Importo massimo morosità ammissibile"

C = MIN (C1 ; C4)

N	TOTALE VALORE NUMERATORE	-
----------	---------------------------------	---

N = (N1 - N2 + N3 + N4 - N5 - C)

Calcolo del Denominatore

Cod. componente	Rif. Voce Bilancio ex D.lgs 118/2011 e ss.mm.ii.	Voce	segno	Importo (in valore assoluto)	Descrizione della voce	Note alla compilazione
-----------------	--	------	-------	------------------------------	------------------------	------------------------

D1.	SP Attivo - B) I.	Totale Immobilizzazioni Immateriali	+		Il totale delle immobilizzazioni immateriali, al netto del relativo fondo ammortamento	L'importo è relativo al valore netto contabile delle immobilizzazioni immateriali come risultante dallo Stato Patrimoniale al 31/12 dell'esercizio oggetto di verifica. E' compresa anche la relativa voce "immobilizzazioni in corso e acconti". Analogamente a quanto precisato nella nota generale alla compilazione, l'importo inserito dovrà riferirsi alle sole immobilizzazioni funzionali all'espletamento delle attività del Comune nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e sociale.
D2.	SP Attivo - B) II. 1 B) III. 2 B) III. 3	Totale Immobilizzazioni Materiali	+		Il totale delle immobilizzazioni materiali, al netto del relativo fondo ammortamento	L'importo è relativo al valore netto contabile delle immobilizzazioni materiali come risultante dallo Stato Patrimoniale al 31/12 dell'esercizio oggetto di verifica. E' compresa anche la relativa voce "immobilizzazioni in corso e acconti". Analogamente a quanto sopra specificato, l'importo inserito dovrà riferirsi alle sole immobilizzazioni materiali funzionali all'espletamento delle attività del Comune nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e sociale. Tra queste, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il valore netto contabile degli asset (unità immobiliari, edifici, ...) adibiti all'offerta di alloggi sociali.
D3.	SP Attivo - C) I.	Totale Rimanenze	+		Il totale delle rimanenze	L'importo è relativo al valore contabile delle rimanenze iscritte nell'attivo circolante, come risultante dallo Stato Patrimoniale al 31/12 dell'esercizio oggetto di verifica. Anche per questa componente, l'importo deve riferirsi ai soli beni di proprietà del Comune utilizzati nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e sociale.
D4.	SP Passivo - E) II. 1 (quota parte)	Risconti Passivi	-		Il totale dei risconti passivi costituiti a fronte di contributi pubblici	L'importo della voce D4. del presente prospetto si riferisce esclusivamente alla quota parte dei risconti passivi risultanti al 31/12 dell'esercizio oggetto di verifica, generati da contributi pubblici ricevuti dai Comuni a copertura di costi di investimento capitalizzati su immobili iscritti nell'attivo patrimoniale e oggetto di ammortamento. Anche per questa voce il riferimento è ai contributi ricevuti nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e sociale.
D5.	SP Passivo - A) II. b (quota parte)	Riserve di capitale	-		Il totale delle riserve di patrimonio netto costituite a fronte di contributi pubblici	L'importo della voce D5. del presente prospetto si riferisce esclusivamente alla quota parte delle riserve di Patrimonio Netto, risultanti al 31/12 dell'esercizio oggetto di verifica, costituite a fronte di contributi pubblici ricevuti dai Comuni nell'ambito dell'Edilizia residenziale pubblica e sociale. In particolare si fa riferimento alle riserve costituite con contributi destinati alla copertura di costi di investimento capitalizzati su immobili iscritti nell'attivo patrimoniale non oggetto di ammortamento.

D	TOTALE VALORE DENOMINATORE	-
----------	-----------------------------------	---

D = (D1 + D2 + D3 - D4 - D5)

N / D	PARAMETRO REDDITIVITA' dell'ATTIVO	#DIV/0!
--------------	---	----------------