

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

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

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

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

In base a quanto previsto dall'articolo 5 ("Compensazione"), comma 5), della norma comunitaria, il margine di utile ragionevole è inteso, in via prioritaria, come il tasso di remunerazione del capitale che un'impresa media esigerebbe nel valutare se prestare o meno il SIEG per l'intero periodo di incarico, tenendo conto del livello del rischio (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.

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

Al fine di ottemperare agli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa SIEG, Regione Lombardia, introduceva una modalità di valutazione della sovracompensazione basata sul TIR – Tasso Interno di Rendimento (anche definito "IRR – Internal Rate of Return"), utilizzando per il suo calcolo un modello di Piano Economico Finanziario in formato Excel (di qui in poi anche "PEF SIEG").

Considerata l'esperienza derivante dall'utilizzo di tale parametro, oltre che del PEF SIEG, Regione Lombardia approvava la DGR X/6002/2016, individuando l'esigenza 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 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 tenesse opportunamente conto delle caratteristiche dei Soggetti attuatori di tali interventi.

A seguito delle evidenze emerse nel corso dell'attività istruttoria di verifica e del mutato contesto socio-economico, si introducono i correttivi, gli aggiornamenti e i chiarimenti necessari per la corretta applicazione nella metodologia di valutazione della sovracompensazione.

**SEZIONE II: PARAMETRI E STRUMENTI PER IL CALCOLO, IL CONTROLLO E LA REVISIONE DELLA COMPENSAZIONE RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI ATTUATI DA TUTTI I SOGGETTI DI NATURA PRIVATA E DA QUEI SOGGETTI DI NATURA PUBBLICA CHE OPTANO PER L'UTILIZZO DEL PEF SIEG**

In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 ("Compensazione"), comma 5) della Decisione della Commissione 2012/21/UE, Regione Lombardia ha identificato come modalità per valutare l'eventuale sovracompensazione derivante dalle agevolazioni concesse ai soggetti di natura privata, la Metodologia basata sul tasso interno di rendimento del Capitale (TIR), attraverso il modello di PEF SIEG (di cui all'Allegato A1), prevedendo gli opportuni aggiustamenti al suo utilizzo.

Nella prassi regionale, il PEF SIEG è stato utilizzato nell'ambito di tutti i Programmi di finanziamento attuati da Regione Lombardia (AQST, PNEA, PREC, PRUACS, SACC), indipendentemente dalla natura (pubblica o privata) del Soggetto attuatore degli interventi, ovvero dalla natura della sua attività (interamente riconducibile al SIEG o meno).

Attraverso il PEF SIEG è possibile:

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

In particolare, tramite il PEF SIEG viene valutata l'eventuale sovracompensazione attraverso un TIR calcolato "ex-ante" al momento della stipula della Convenzione con Regione Lombardia ed un TIR "intermedio" calcolato al termine del periodo edificatorio e nel corso della gestione dell'iniziativa.

A decorrere dall'attuazione del presente provvedimento, il PEF SIEG, di cui all'Allegato A1, verrà utilizzato:

1. per gli interventi attuati da soggetti di natura privata;
2. per gli interventi attuati da soggetti di natura pubblica, in alternativa al parametro "Redditività dell'attivo" di cui alla successiva Sezione III e agli Allegati A2 e A3, qualora il soggetto di natura pubblica tenuto alla verifica della sovracompensazione opti per l'utilizzo del PEF SIEG.

Il PEF SIEG, di cui all'Allegato A1, verrà utilizzato verificando che il TIR "ex-ante" e quello rilevato nei successivi momenti di verifica ("ex-post") non sia superiore al TIR soglia definito da Regione Lombardia, assumendo come parametro di riferimento il Rendimento obiettivo del Fondo di Investimento per l'Abitare gestito da Cassa Depositi e Prestiti SGR, maggiorato del tasso di inflazione medio annuo e di un premio di 100 punti base.

Il PEF SIEG, di cui all'Allegato A1, si compone di:

- ✓ un foglio di input, denominato "Input Previsionale" e dedicato all'inserimento delle ipotesi tecniche e finanziarie (anche le "ipotesi") del progetto;
- ✓ due fogli di consuntivazione, denominati "Consuntivazione Costruzione" e "Consuntivazione Gestione" nei quali possono essere inseriti i risultati consuntivi del progetto e confrontati con quanto previsto in sede previsionale;
- ✓ tre fogli di output, denominati "Output Previsionale", "Sintesi flussi di cassa" e "Sintesi dei risultati", nei quali sono calcolati i risultati progettuali, i flussi economico-finanziari e il rendimento del progetto.

Nel momento in cui vengono compilati i dati di input, il foglio "output previsionale" si popola con i dati relativi all'andamento previsionale dell'intervento. Sulla base di tali previsioni si genera l'andamento dei flussi di cassa previsionali dell'iniziativa nel foglio "sintesi flussi di cassa" e viene quindi determinato il TIR "ex-ante" e gli eventuali ulteriori fabbisogni finanziari.

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

I flussi "futuri" sono determinati sulla base delle ipotesi inserite in fase di compilazione "ex ante".

Al fine di rendere più efficace l'applicazione del PEF SIEG, Regione Lombardia intende introdurre alcune modifiche di carattere procedurale alle modalità di utilizzo del modello.

È possibile, infatti, che il soggetto attuatore rilevi che le ipotesi di base utilizzate al momento del convenzionamento per la compilazione del PEF SIEG (inserite nella sezione "Input Previsionale" del modello) e la determinazione dei flussi di cassa previsionali, si discostino in maniera significativa rispetto al contesto di mercato, alla probabile evoluzione dello stesso o, anche, in confronto a quanto effettivamente riscontrato negli esercizi già esperiti.

In tali situazioni, e comunque solo a fronte di una dimostrazione circostanziata di tali scostamenti, in occasione delle verifiche "ex-post" previste per i controlli sulla sovracompensazione – di norma sia al termine del periodo di costruzione sia, con cadenza triennale, durante il periodo di gestione, salvo quanto diversamente disciplinato dalla specifica Convenzione –, il Soggetto attuatore potrà richiedere a Regione Lombardia di procedere con una revisione e/o aggiornamento, secondo ipotesi maggiormente realistiche e in linea con la storia dell'iniziativa e/o il contesto di

mercato, dei dati e degli input che conducono alla determinazione dei flussi di cassa previsionali riferiti agli esercizi futuri del periodo di vita dell'iniziativa.

A titolo non esaustivo, le variabili oggetto di modifica/aggiornamento potrebbero riguardare:

- 1) la gestione finanziaria, nel caso in cui, ad esempio, in fase di predisposizione del PEF ex-ante, non siano state previste forme di debito (finanziamento bancario o sociale/ mutuo), cui invece l'operatore ha fatto ricorso ovvero siano state previste condizioni differenti da quelle attuate;
- 2) la determinazione del "valore di uscita" – valore di vendita/di mercato dell'immobile – al termine del periodo di analisi dell'iniziativa;
- 3) il canone di locazione applicato, a fronte, ad esempio, di una modifica della Convenzione in essere;
- 4) la percentuale di morosità;
- 5) l'imposizione fiscale.

Resta inteso che le revisioni da apportare alle ipotesi inserite nel PEF SIEG compilato ex-ante, come specificato sopra, potranno essere richieste dal Soggetto attuatore solo a fronte della presentazione di idonea documentazione a supporto e dovranno essere preventivamente discusse, concordate e autorizzate da Regione Lombardia.

A seguito dell'aggiornamento/revisione dei dati di input, secondo i presupposti sopra indicati, la versione aggiornata del PEF SIEG sostituisce quella precedente per le finalità previste dalla specifica Convenzione, inclusa la verifica dell'assenza di sovracompensazione, nel rispetto della normativa europea in tema di SIEG.

Infine, come consentito dalla normativa comunitaria, in fase di rendicontazione, potranno essere accordate da Regione Lombardia al Soggetto attuatore delle premialità per il raggiungimento di eventuali risultati migliorativi, in termini efficienza ed efficacia dell'iniziativa.

Qualora in fase di verifica ex-post si rilevi la presenza di sovracompensazione, il Soggetto attuatore sarà tenuto a restituire a Regione Lombardia la quota di agevolazione che eccede quanto necessario a coprire il costo netto derivante dall'obbligo di servizio pubblico più il margine di utile ragionevole, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 6 ("Controllo della sovracompensazione"), al comma 2) della Decisione.

**SEZIONE III: PARAMETRI E STRUMENTI PER IL CALCOLO, IL CONTROLLO E LA REVISIONE DELLA COMPENSAZIONE RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI ATTUATI DA SOGGETTI DI NATURA PUBBLICA CHE NON OPTANO PER L'UTILIZZO DEL PEF SIEG**

**Premessa**

Regione Lombardia ha identificato quale modalità per valutare l'eventuale sovracompenrazione derivante dalle agevolazioni concesse ai soggetti di natura pubblica (ALER 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 quanto riguarda le ALER, la Metodologia di valutazione della sovracompenrazione applicabile si basa sui seguenti presupposti:

- ✓ per la determinazione della componente "costo netto", è possibile considerare il totale dei costi e delle entrate generate dalla loro attività caratteristica in un determinato esercizio, essendo l'attività prevalente delle ALER, configurabile come "SIEG", considerato che le attività che non rientrano in tale ambito sono comunque a supporto e finalizzate al finanziamento della prima, come d'altronde stabilito dalla Legge Regionale (L.R. 27/2009 art. 33 comma 1 e LR 16/2016 art. 16, comma 1, lett. f) e ribadito dai vincoli statuari di destinazione degli utili;
- ✓ che a tali soggetti possa essere applicato 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.

Per la valutazione della sovracompenrazione relativa alle agevolazioni regionali concesse ai Comuni lombardi per la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale, è possibile seguire un approccio di tipo "soggettivo" analogo a quello delle ALER. La metodologia da applicare ai Comuni, infatti, si basa sui seguenti presupposti:

- ✓ gli interventi avviati dai Comuni 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 dai Comuni, 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 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 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., 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.

Alla luce di quanto sopra premesso, si ritiene che anche nel caso dei Comuni 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.

È fatta salva, in ogni caso, la facoltà, per le ALER e i Comuni, di optare per l'utilizzo del PEF SIEG di cui all'Allegato A1, come specificato nella precedente Sezione II.

### **Modalità di calcolo del parametro**

#### **a) ALER**

Per ciascuna ALER l'indicatore verrà calcolato attraverso il rapporto tra un 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.

Le Aler dovranno compilare un modello appositamente predisposto, di cui all'Allegato A2, 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.

Per la determinazione del numeratore dell'indicatore, saranno prese in considerazione le seguenti componenti:

- ✓ (+) Il totale delle componenti positive di reddito rientranti nella voce A "Valore della produzione" del Conto Economico.

- ✓ (-) Il totale delle componenti negative di reddito rientrante nella voce B "Costi della produzione" del Conto Economico. 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 sui canoni di locazione e sulle spese riaddebitate ai conduttori, dovuto all'effetto della morosità corrente relativa all'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 del fatturato 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 del fatturato 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. In particolare, si precisa che relativamente a tali voci economiche devono essere considerati solo gli importi non compresi rispettivamente all'interno della voce A - "Totale Valore della produzione" e della voce B - "Totale Costi della Produzione".
- ✓ (+) L'importo dell'agevolazione IRAP di cui beneficia la singola Azienda a seguito dell'azzeramento dell'aliquota d'imposta disposto dalla L.R. 10/2003, art. 77 commi 6 sexies e 6 septies. Ai fini delle presenti disposizioni, l'importo di tale agevolazione deve essere calcolato come differenza rispetto a quanto determinato applicando l'aliquota ordinaria, in vigore nell'esercizio oggetto di verifica, alla base imponibile calcolata secondo le disposizioni vigenti nel medesimo esercizio.

Per la determinazione del denominatore dell'indicatore, saranno prese in considerazione le seguenti componenti:

- ✓ (+) Il totale delle immobilizzazioni immateriali, al netto del relativo fondo ammortamento, e comprensivo del valore della relativa voce "immobilizzazioni in corso e acconti".
- ✓ (+) 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 con contributi pubblici e diretti a coprire costi di investimento capitalizzati su immobili iscritti nell'attivo patrimoniale non oggetto di ammortamento.



L'indicatore dovrà essere calcolato in ciascun esercizio sulla base degli ultimi dati di bilancio disponibili e, di conseguenza, applicato al totale delle agevolazioni concesse al singolo soggetto ALER nel corso del medesimo esercizio e sino alla determinazione del valore aggiornato del parametro.

Qualora in fase di verifica si rilevi la presenza di sovracompensazione, Regione Lombardia 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 per il periodo successivo, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 6 ("Controllo della sovracompensazione"), al comma 2) della Decisione.

In ottemperanza al combinato disposto dell'art. 4, dell'art. 5 comma 9 e dell'art. 6 comma 1 della Decisione della Commissione 2012/21/UE, qualora per un'ALER il valore del numeratore risulti negativo, questa dovrà produrre una dimostrazione chiara e circostanziata di come tale risultato negativo sia distribuito tra le attività relative al servizio di interesse economico generale e le altre attività che non rientrano in tale ambito. In particolare, è necessario procedere alla scomposizione del calcolo del numeratore tra attività di tipo SIEG – ossia tutte quelle attinenti l'Alloggio Sociale, come definito dall'articolo 10, comma 3, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 *"Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015"*, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 – e le altre attività svolte dall'azienda – tipicamente le attività a "libero mercato" e comunque tutte quelle non rientranti nell'ambito del gruppo precedente. La scomposizione di tale risultato economico deve essere effettuata attribuendo a ciascuna delle due tipologie di attività i ricavi e i costi ad esse direttamente imputabili; per quanto concerne i costi generali comuni, la ripartizione tra le due categorie deve essere effettuata sulla base di parametri e criteri coerenti con la natura dei costi e/o l'organizzazione delle attività all'interno della azienda.

Nel caso in cui, a seguito di tale dimostrazione, le attività non SIEG risultino in perdita, l'entità di tale risultato negativo non deve essere oggetto di compensazione: il parametro utilizzato per la verifica dell'assenza di sovracompensazione, di conseguenza, dovrà essere calcolato escludendo, sia dal numeratore che dal denominatore, gli importi relativi alle componenti economiche e patrimoniali attinenti alle attività non SIEG.

#### b) Comuni

Anche nel caso dei Comuni 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 Comuni dovranno compilare un modello appositamente predisposto, di cui all'Allegato A3, 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 esclusivamente al solo ambito di Edilizia Sociale oggetto della verifica SIEG. Conseguentemente, poiché tali importi non potranno essere direttamente desumibili dal bilancio del Comune, 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:

- ✓ (+) 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:

- ✓ (+) Il totale delle immobilizzazioni immateriali, al netto del relativo fondo ammortamento e comprensivo del valore della relativa voce "immobilizzazioni in corso e acconti".
- ✓ (+) 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 oggetto di verifica 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 nel corso del medesimo esercizio e sino alla determinazione del valore aggiornato del parametro.

Per ciascun Comune 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, Regione Lombardia 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 per il periodo successivo, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 6 ("Controllo della sovracompensazione"), al comma 2) della Decisione.

### **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.

Il valore di riferimento del parametro rimane fissato all'8%.

Tale valore di riferimento è stato calcolato confrontando i risultati ottenuti seguendo due approcci di analisi differenti, ossia:

- (i) un approccio "macro", basato sull'utilizzo di dati e informazioni a livello nazionale, resi disponibili dall'ISTAT;
- (ii) un approccio "micro", basato sull'utilizzo dei dati di bilancio di un campione di aziende lombarde selezionate in funzione di parametri dimensionali e delle attività caratteristiche da esse svolte in via prevalente.

Sulla base dei risultati della fase di attuazione delle presenti disposizioni, i due approcci potranno essere utilizzati congiuntamente, anche per l'eventuale revisione del parametro, prendendo in esame dati e informazioni riferiti a settori merceologici confrontabili con il SIEG "Edilizia Sociale" attuato da ALER/Comuni.

### **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 rispettivamente di cui all'Allegato A2 per le ALER e all'Allegato A3 per i Comuni.

I prospetti di cui ai suddetti allegati dovranno essere trasmessi annualmente:

- dai Comuni entro il 30 giugno di ciascun anno e
- dalle Aler entro i termini fissati da Regione Lombardia nella relativa richiesta di trasmissione.

Nel caso in cui l'Ente opti per la verifica mediante utilizzo del PEF, l'assenza di sovracompensazione sarà verificata ogni triennio e al termine del servizio nelle modalità di cui all'Allegato A1. Il PEF di cui all'allegato A1 dovrà essere trasmesso ogni triennio e al termine del servizio, entro i termini fissati da Regione Lombardia nella relativa richiesta di trasmissione.

### **Precisazioni in ordine ai correttivi da applicare ai ratios utilizzati**

Al fine di una migliore applicazione della metodologia di valutazione della sovracompensazione per i soggetti di natura pubblica, Regione Lombardia ritiene opportuno prevedere la possibilità di introdurre alcuni correttivi di calcolo che tengano conto di caratteristiche specifiche delle ALER, 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 ALER e dei Comuni determinati a fronte, nel caso delle ALER, delle Direttive impartite dall'Ente controllore, ossia Regione Lombardia.

Conseguentemente, ai dati contabili e alle variabili utilizzate per il calcolo, potrebbero essere applicati dei correttivi, con particolare riferimento al caso di eventuali poste contabili aventi carattere di eccezionalità, rilevate in fase istruttoria, che, qualora non opportunamente fatte oggetto dei suddetti correttivi, rischierebbero di distorcere gli esiti della valutazione.

## Modello di Piano Economico Finanziario

### Premessa:

Il presente allegato si compone di 6 fogli di lavoro oltre la presente copertina.

- 1. **"Input previsionale"**: foglio da compilare prima della fase di gestione dell'intervento. Nel foglio debbono essere specificate le ipotesi relative alla fase di costruzione e a quella di gestione, che consentiranno di elaborare un piano finanziario previsionale relativo all'intervento.
- 2. **"Output previsionale"**: foglio da non compilare. Il foglio illustra il piano finanziario previsionale relativo all'intervento, costruito sulla base delle ipotesi inserite nel foglio precedente.
- 3. **"Consuntivazione Costruzione"**: foglio da compilare al termine di ogni anno della fase di costruzione dell'intervento, inserendo i dati consuntivi relativi all'anno. Il foglio mette tali dati a confronto con quelli preventivati.
- 4. **"Consuntivazione Gestione"**: foglio da compilare al termine di ogni anno della fase di gestione dell'intervento, inserendo i dati consuntivi relativi all'anno. Il foglio mette tali dati a confronto con quelli preventivati.
- 5. **"Sintesi dei flussi di cassa"**: foglio da non compilare. Il foglio analizza lo svolgimento dei principali flussi di cassa relativi all'intervento. In particolare, il foglio evidenzia i flussi di cassa previsionali, quelli consuntivati (sino all'anno i cui dati consuntivi sono inseriti nel foglio precedente) e un mix tra i flussi di cassa consuntivati (sino all'anno i cui dati consuntivi sono inseriti nel foglio precedente) e di quelli previsionali (a partire dal primo anno non consuntivato).
- 6. **"Sintesi dei risultati"**: foglio da non compilare. Il foglio illustra i principali dati di sintesi relativi all'intervento. In particolare, il foglio evidenzia l'IRR previsionale e l'IRR ottenuto dal mix consuntivato-preventivo come definito nel foglio precedente.

**Nota per la compilazione:**

In grigio sono evidenziate le celle di INPUT che devono essere compilate. Nel caso in cui il dato non fosse previsto nel Piano Economico, si prega di inserire 0 nella cella corrispondente. Le celle non evidenziate (bianche) costituiscono degli OUTPUT e pertanto non possono essere modificate.

1. Input anagrafici:												
	Tipo dato	Valore										
Nome Progetto	Testo											
Soggetto Attuatore	Testo (Ragione Sociale)											
Comune	Testo (Indirizzo completo)											

  

2. Input temporali:												
	Tipo dato	Valore										
Data inizio lavori	Data											
Durata dei lavori	Anni											
Stato Avanzamento Lavori			Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
SAL annuo	%											
SAL cumulato	%											
Data inizio gestione (locazione/pfv)	Data											
N. mesi di gestione primo anno	Numero											

  

3. Input immobiliari:												
3.1. Unità abitative												
	Tipo dato	Valore										
Superficie terreno	Mq											
Superficie media box / posto auto	Mq											
<b>Canone moderato</b>												
Superficie commerciale totale canone moderato	Mq											
Numero alloggi	Numero											
Numero box / posti auto coperti	Numero											
Superficie commerciale media per alloggio	Mq											
Superficie commerciale totale alloggi	Mq	-										
<b>Canone sociale</b>												
Superficie commerciale totale canone sociale	Mq											
Numero alloggi	Numero											
Numero box / posti auto coperti	Numero											
Superficie commerciale media per alloggio	Mq											
Superficie commerciale totale alloggi	Mq	-										
<b>Patto di futura vendita</b>												
Superficie commerciale totale patto futura vendita	Mq											
Numero alloggi	Numero											
Numero box / posti auto coperti	Numero											
Superficie commerciale media per alloggio	Mq											
Superficie commerciale totale alloggi	Mq	-										
3.2. Costi di costruzione												
	Tipo dato	Valore										
Costo opera (realizzazione o ristrutturazione)	€/mq (sup comm)											
Oneri di urbanizzazione e allacciamenti	€/mq (sup terreno)											
Acquisto terreno / diritto di superficie	€/mq (sup terreno)											
Acquisto immobile	€/mq (sup comm)											
Costi legali e notari	% costo di acquisto											
Costi di progettazione e verifiche tecniche	€											
Imprevisti	€											
IVA e altre imposte	€											
Altri costi	€											
Investimento totale	€	-										
Investimento per alloggio	€											
3.3. Contributo pubblico												
Contributo pubblico	€		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Tempistica di erogazione contributo regionale												
Contributo annuo	%											
Contributo cumulato	%											
3.4. Costi di gestione												
	Tipo dato	Valore										
<b>Canone moderato</b>												
Pulizia	€/mq/anno											
Custodia	€/anno											
Aree a verde	€/anno											
Assicurazione	€/anno											
Spese amministrative	€/anno											
Spese per utenze	€/mq/anno											
Manutenzione ordinaria	€/mq/anno											
Manutenzione straordinaria	€/mq/anno											
Frequenza manutenzione straordinaria	anni											
Imposta media per alloggio	€/alloggio-box/anno											
Costi di gestione totali	€/anno	-										
Tasso di inflazione	%	2,0%										
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)	€/anno											
Costo del lavoro (altri dipendenti)	€/anno											
<b>Canone sociale</b>												
Pulizia	€/mq/anno											
Custodia	€/anno											
Aree a verde	€/anno											
Assicurazione	€/anno											
Spese amministrative	€/anno											
Spese per utenze	€/mq/anno											
Manutenzione ordinaria	€/mq/anno											
Manutenzione straordinaria	€/mq/anno											
Frequenza manutenzione straordinaria	anni											
Imposta media per alloggio	€/alloggio-box/anno											
Costi di gestione totali	€/anno	-										
Tasso di inflazione	%	2,0%										
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)	€/anno											
Costo del lavoro (altri dipendenti)	€/anno											
<b>Patto di futura vendita</b>												
Pulizia	€/mq/anno											
Custodia	€/anno											
Aree a verde	€/anno											
Assicurazione	€/anno											
Spese amministrative	€/anno											
Spese per utenze	€/mq/anno											
Manutenzione ordinaria	€/mq/anno											
Manutenzione straordinaria	€/mq/anno											
Frequenza manutenzione straordinaria	anni											
Imposta media per alloggio	€/alloggio-box/anno											
Costi di gestione totali	€/anno	-										
Tasso di inflazione	%	2,0%										
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)	€/anno											
Costo del lavoro (altri dipendenti)	€/anno											
4. Input finanziari:												
	Tipo dato	Valore										
Adeguamento annuo ISTAT	%	75%										

Commento esplicativo  
 Inserire qui un commento esplicativo della voce "Altri costi"

Incremento annuo valore canone	%		1,5%										
<b>Mutuo</b>													
Rapporto mutuo su investimento	%												
Importo mutuo per alloggio	€												
Importo mutuo complessivo	€												
Durata mutuo	anni			<b>Commento esplicativo</b> Nel caso di presenza di locazione a canone convenzionato, la durata del mutuo non può essere superiore al periodo di convenzione									
Preammortamento	Si/No		Si										
Tasso di interesse annuo mutuo	%												
Tasso di interesse annuo preammortamento	%												
Erogazione su SAL con preammortamento			Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	
Erogazione annua	%												
Erogazione cumulata	%												
Spese di istruttoria richieste da istituto di credito	€												
<b>Finanziamento bancario/sociale</b>													
Massimo finanziamento usufruibile													
Tasso medio di interesse annuo finanziamento													
<b>Fidejussione</b>													
% di fidejussione richiesta													
Costo fidejussione richiesta da Regione Lombardia	% (tasso di interesse)												
<b>Imposta di registro</b>													
Imposta di registro	€/anno/contratto di locazione												
<b>5. Ricavi:</b>													
<b>Canone moderato</b>													
Canone di locazione	€/mq/anno												
Canone box	€/mq/anno												
Altri ricavi	€/anno			<b>Commento esplicativo</b> Inserire qui un commento esplicativo della voce "Altri ricavi"									
Morosità e sfittanza	%												
Durata canone moderato	anni												
<b>Canone sociale</b>													
Canone di locazione	€/mq/anno												
Canone box	€/mq/anno												
Altri ricavi	€/anno			<b>Commento esplicativo</b> Inserire qui un commento esplicativo della voce "Altri ricavi"									
Morosità e sfittanza	%												
Durata canone sociale	anni												
<b>Patto di futura vendita</b>													
Canone di locazione	€/mq/anno												
Canone box	€/mq/anno												
Canone in conto prezzo	%												
Prezzo di vendita	€/mq												
Adeguamento annuo ISTAT	%		2%										
Caparra confirmatoria	%												
Durata patto di futura vendita	anni												
Altri ricavi	€/anno			<b>Commento esplicativo</b> Inserire qui un commento esplicativo della voce "Altri ricavi"									
Morosità e sfittanza	%												
<b>6. Input fiscali:</b>													
	Tipo dato		Valore										
Aliquota IRES	%												
Aliquota IRAP	%												

		Costruzione <sup>1</sup>			Gestione <sup>1</sup>						
Anno di costruzione →	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anno di gestione →	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Anno intervento →	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
<b>FLUSSI DI CASSA PROSPETTICI</b>		<b>Valori a vita intera</b>									
<b>Attività operativa</b>		<b>1900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Canoni di locazione moderata	-										
Canoni di locazione sociale	-										
Canoni da p.f.v.	-										
Ricavi locazione box	-										
Altri ricavi	-										
<b>Totale ricavi</b>	<b>-</b>										
<b>Canone moderato</b>											
Pulizia	-										
Custodia	-										
Area a verde	-										
Assicurazione	-										
Spese amministrative	-										
Spese per utenze	-										
Manutenzione ordinaria	-										
Manutenzione straordinaria	-										
Imposte sugli alloggi	-										
Imposta di registro	-										
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)	-										
Costi del lavoro (altri dipendenti)	-										
<b>Canone sociale</b>											
Pulizia	-										
Custodia	-										
Area a verde	-										
Assicurazione	-										
Spese amministrative	-										
Spese per utenze	-										
Manutenzione ordinaria	-										
Manutenzione straordinaria	-										
Imposte sugli alloggi	-										
Imposta di registro	-										
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)	-										
Costi del lavoro (altri dipendenti)	-										
<b>Petto di futura vendita</b>											
Pulizia	-										
Custodia	-										
Area a verde	-										
Assicurazione	-										
Spese amministrative	-										
Spese per utenze	-										
Manutenzione ordinaria	-										
Manutenzione straordinaria	-										
Imposte sugli alloggi	-										
Imposta di registro	-										
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)	-										
Costi del lavoro (altri dipendenti)	-										
<b>Totale costi di gestione</b>	<b>-</b>										
<b>Tasse</b>											
<b>Saldo Gestione operativa</b>											
<b>Attività di investimento e disinvesti</b>											
Acquisto terreno / diritto di superficie	-										
Acquisto immobile	-										
Costi di realizzazione o ristrutturazione	-										
Oneri di urbanizzazione e allacciamenti	-										
Costi legali e notari	-										
Altri costi	-										
<b>Totale costi di investimento</b>	<b>-</b>										
Caparra confirmatoria alloggi in p.f.v.	-										
Canoni in conto prezzo in p.f.v.	-										
Stima del valore di cessione alloggi p.f.v.	-										
Stima del valore finale alloggi in locazione a	-										
Stima del valore finale alloggi in locazione a	-										
<b>Saldo Attività di investimento e disinvesti</b>	<b>-</b>										
<b>Attività finanziaria</b>											
Erogazioni mutuo	-										
Rimborsi mutuo	-										
Interessi mutuo	-										
Erogazioni finanziamenti	-										
Rimborsi finanziamenti	-										
Interessi finanziamenti	-										
Costo fidejussione	-										
Spese di istruttoria richieste da Istituto di cr	-										
<b>Saldo Attività finanziaria</b>	<b>-</b>										
<b>Contributi regionali</b>											
<b>Fabbisogno di capitale sociale (-) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo annuo</b>											
<b>Fabbisogno di capitale sociale (-) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo cumulado</b>											



Nota per la compilazione:

Selezionare dal menù a tendina "SI" se si intende inserire un esercizio a consuntivo. In grigio saranno evidenziate le celle di INPUT che dovranno essere compilate, a partire dall'indicazione dell'anno che si intende consuntivare. Nel caso in cui il dato non fosse previsto, si prega di inserire 0 nella cella corrispondente. Le celle non evidenziate (bianche) costituiscono degli OUTPUT e pertanto non possono essere modificate.

	1° Anno di Costruzione			2° Anno di Costruzione			3° Anno di Costruzione		
	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo
	1	No		0	No		0	No	
<b>FLUSSI DI CASSA PROSPETTICI vs CONSUNTIVI</b>	1			2			3		
Anno →	1900			0			0		
<b>Attività operativa</b>									
Canoni di locazione moderata									
Canoni di locazione sociale									
Canoni da p.f.v.									
Ricavi locazione box									
Altri ricavi									
<b>Totale ricavi</b>									
<b>Canone moderato</b>									
Pulizia									
Custodia									
Aree a verde									
Assicurazione									
Spese amministrative									
Spese per utenze									
Manutenzione ordinaria									
Manutenzione straordinaria									
Imposte sugli alloggi									
Imposta di registro									
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)									
Costi del lavoro (altri dipendenti)									
<b>Canone sociale</b>									
Pulizia									
Custodia									
Aree a verde									
Assicurazione									
Spese amministrative									
Spese per utenze									
Manutenzione ordinaria									
Manutenzione straordinaria									
Imposte sugli alloggi									
Imposta di registro									
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)									
Costi del lavoro (altri dipendenti)									
<b>Patto di futura vendita</b>									
Pulizia									
Custodia									
Aree a verde									
Assicurazione									
Spese amministrative									
Spese per utenze									
Manutenzione ordinaria									
Manutenzione straordinaria									
Imposte sugli alloggi									
Imposta di registro									
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)									
Costi del lavoro (altri dipendenti)									
<b>Totale costi di gestione</b>									
<b>Tasse</b>									
<b>Saldo Gestione operativa</b>									
<b>Attività di investimento e disinvestimento</b>									
Acquisto terreno / diritto di superficie									
Acquisto immobile									
Costi di realizzazione o ristrutturazione									
Oneri di urbanizzazione e allacciamenti									
Costi legali e notari									
Altri costi									
<b>Totale costi di investimento</b>									
Caparra confirmatoria alloggi in p.f.v.									
Canoni in conto prezzo in p.f.v.									
Stima del valore di cessione alloggi p.f.v.									
Stima del valore finale alloggi in locazione a cm									
Stima del valore finale alloggi in locazione a cs									
<b>Saldo Attività di investimento e disinvestimento</b>									
<b>Attività finanziaria</b>									
Erogazioni mutuo									
Rimborso mutuo									
Interessi mutuo									
Erogazioni finanziamenti									
Rimborso finanziamenti									
Interessi finanziamenti									
Costo fidejussione									
Spese di istruttoria richieste da istituto di credito									
<b>Saldo Attività finanziaria</b>									
<b>Contributi regionali</b>									
Fabbisogno di capitale sociale (-) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo annuo									
Fabbisogno di capitale sociale (-) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo cumulado									

Nota per la compilazione:

Selezionare dal menù a tendina "Sì" se si intende inserire un esercizio a consuntivo. In grigio saranno evidenziate le celle di INPUT che dovranno essere compilate, a partire dall'indicazione dell'anno che si intende consuntivare. Nel caso in cui il dato non fosse previsto, si prega di inserire 0 nella cella corrispondente. Le celle non evidenziate (bianche) costituiscono degli OUTPUT e pertanto non possono essere modificate.

	1° Anno di Gestione			2° Anno di Gestione			3° Anno di Gestione			XXXX Anno di Gestione		
	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo
	1	No		0	No		0	No		0	No	
<b>FLUSSI DI CASSA PROSPETTICI vs CONSUNTIVI</b>												
Attività operativa												
Canoni di locazione moderata												
Canoni di locazione sociale												
Canoni da p.f.v.												
Ricavi locazione box												
Altri ricavi												
Totale ricavi												
Canone moderato												
Pulizia												
Custodia												
Are e verde												
Assicurazione												
Spese amministrative												
Spese per utenze												
Manutenzione ordinaria												
Manutenzione straordinaria												
Imposte sugli alloggi												
Imposta di registro												
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)												
Costi del lavoro (altri dipendenti)												
Canone sociale												
Pulizia												
Custodia												
Are e verde												
Assicurazione												
Spese amministrative												
Spese per utenze												
Manutenzione ordinaria												
Manutenzione straordinaria												
Imposte sugli alloggi												
Imposta di registro												
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)												
Costi del lavoro (altri dipendenti)												
Patto di futura vendita												
Pulizia												
Custodia												
Are e verde												
Assicurazione												
Spese amministrative												
Spese per utenze												
Manutenzione ordinaria												
Manutenzione straordinaria												
Imposte sugli alloggi												
Imposta di registro												
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)												
Costi del lavoro (altri dipendenti)												
Totale costi di gestione												
Tasse												
Saldo Gestione operativa												
Attività di investimento e disinvestimento												
Acquisto terreno / diritto di superficie												
Acquisto immobile												
Costi di realizzazione o ristrutturazione												
Oneri di urbanizzazione e allacciamenti												
Costi legali e notari												
Altri costi												
Totale costi di investimento												
Caparra confermatoria alloggi in p.f.v.												
Canoni in conto prezzo in p.f.v.												
Stima del valore di cessione alloggi p.f.v.												
Stima del valore finale alloggi in locazione a cm												
Stima del valore finale alloggi in locazione a cs												
Saldo Attività di investimento e disinvestimento												
Attività finanziaria												
Erogazioni mutuo												
Rimborso mutuo												
Interessi mutuo												
Erogazioni finanziamenti												
Rimborso finanziamenti												
Interessi finanziamenti												
Costo fidejussione												
Spese di istruttoria richieste da istituto di credito												
Saldo Attività finanziaria												
Contributi regionali												
Fabbisogno di capitale sociale (+) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo annuo												
Fabbisogno di capitale sociale (+) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo cumulato												

Previsionale									
Anno di costruzione →									
Anno di gestione →		0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi									
Costi di gestione									
Contributo									
Investimento (-) /									
Disinvestimento (+)									
Tasse									
CF ante Fin									
Gestione finanziaria									
CF post Fin									
CF cumulato									
IRR unlevered									
IRR levered									

Consuntivo									
Anno di costruzione →		0	0	0	0	0	0	0	0
Anno di gestione →		0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi									
Costi di gestione									
Contributo									
Investimento (-) /									
Disinvestimento (+)									
Tasse									
CF ante Fin									
Gestione finanziaria									
CF post Fin									
CF cumulato									

Misto Prev-Cons									
Anno di costruzione →									
Anno di gestione →		0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi			-	-	-	-	-	-	-
Costi di gestione			-	-	-	-	-	-	-
Contributo			-	-	-	-	-	-	-
Investimento (-) /									
Disinvestimento (+)			-	-	-	-	-	-	-
Tasse			-	-	-	-	-	-	-
CF ante Fin			-	-	-	-	-	-	-
Gestione finanziaria			-	-	-	-	-	-	-
CF post Fin			-	-	-	-	-	-	-
CF cumulato			-	-	-	-	-	-	-
IRR unlevered									
IRR levered									

### 1. Contributo regionale:

	<i>Tipo dato</i>	<i>Valore</i>
Contributo regionale	€	-
Contributo regionale	% del costo intervento	

### 2. Sintesi progettuale

Superficie fondiaria totale	mq	-
Superficie commerciale totale alloggi	mq	-
Alloggi totali	Numero	-
Box / posti auto coperti	Numero	-
Superficie commerciale totale	mq	-

### 3. Sintesi economico-finanziaria:

		<b>Previsionale</b>	<b>Previsionale - consuntivo</b>	<b>Scostamento</b>
Ricavi	€	-	-	-
Costi di gestione	€	-	-	-
Contributo	€	-	-	-
Investimento	€	-	-	-
Tasse	€	-	-	-
Fabbisogno capitale sociale	€	-	-	-

### 4. IRR:

		<b>Previsionale</b>	<b>Previsionale - consuntivo</b>
IRR unlevered	%	0,00%	0,00%
IRR levered	%	0,00%	0,00%

**Modello per la determinazione del parametro "Redditività dell'Attivo" per le ALER - Aziende Lombarde Edilizia Residenziale, ai fini della verifica dell'assenza di sovraccopertura nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e 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, sono desunti dai prospetti riepilogativi di Conto Economico e Stato Patrimoniale redatti da ciascuna ALER. Nelle tabelle che seguono, per ciascuna componente, è indicato il riferimento delle voci di C.E. e S.P. (secondo gli schemi ex. artt. 2424 e 2425 del codice civile), il nome della voce, una sintetica descrizione, una specifica nota alla compilazione. 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 Artt. 2424 e 2425 codice civile	Voce	segno	Importo (in valore assoluto)	Descrizione della voce	Note alla compilazione
N1.	C.E. - A	Totale valore della Produzione	+		Totale delle componenti positive di reddito rientranti nella voce A "Valore della produzione" del Conto Economico	
N2.	C.E. - B	Totale costi della produzione	-		Totale delle componenti negative di reddito rientrante nella voce B "Costi della produzione" del Conto Economico	Dalle componenti negative di reddito 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 "neutralizzare" all'interno della voce "Totale dei Costi della produzione" del Conto Economico, la componente relativa alla svalutazione dei crediti.
N3.	C.E. - 10) d)	Svalutazione dei crediti	+		Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	
N4.	C.E. - E) 20)	Proventi Straordinari	+		Totale dei proventi straordinari registrati nell'esercizio oggetto di analisi	Nelle voci N4. e N5. del presente prospetto dovranno essere inseriti rispettivamente gli importi relativi ai proventi e oneri straordinari rilevati nell'esercizio oggetto di analisi. Si precisa, inoltre, che le voci N4. e N5. dovranno essere compilate esclusivamente con riferimento agli importi non ricompresi, rispettivamente, all'interno della voce A) - "Totale valore della produzione" (di cui alla voce N1. del presente prospetto) e della voce B) - "Totale costi della Produzione" del Conto Economico (di cui alla voce N2. del presente prospetto).
N5.	C.E. - E) 21)	Oneri Straordinari	-		Totale degli oneri straordinari registrati nell'esercizio oggetto di analisi	Eventuali poste contabili aventi carattere di eccezionalità, rilevate in fase istruttoria, in grado di distorcere gli esiti della valutazione, potranno essere oggetto di opportuni correttivi.
N6.	n.d.	A agevolazione IRAP	+		Importo dell'agevolazione IRAP di cui godono le ALER a seguito dell'azzeramento dell'aliquota ex Art. 77, commi 6 sexies e 6 septies della L.R. 10/2003	L'importo da inserire nella voce N6. del presente prospetto fa riferimento al totale dell'agevolazione IRAP di cui beneficia l'ALER a seguito dell'azzeramento dell'aliquota disposto dalla L.R. 10/2003, Art. 77, commi 6 sexies e 6 septies. L'importo dell'agevolazione deve essere determinato applicando l'aliquota ordinaria in vigore nell'esercizio oggetto di verifica alla base imponibile calcolata secondo le disposizioni vigenti nel medesimo esercizio.

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.

<b>N</b>	<b>TOTALE VALORE NUMERATORE</b>	<b>-</b>
----------	---------------------------------	----------

$N = (N1 - N2 + N3 + N4 - N5 + N6 - C1)$

#### Calcolo del Denominatore

Cod. componente	Rif. Voce Bilancio ex Artt. 2424 e 2425 codice civile	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".
D2.	SP Attivo - B) II.	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".
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. Sono comprese anche le voci "Prodotti in corso di lavorazioni e semilavorati" e "Lavori in corso su ordinazione".
D4.	SP Passivo - E) 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 da ALER a copertura di costi di investimento capitalizzati su immobili iscritti nell'attivo patrimoniale e oggetto di ammortamento.
D5.	SP Passivo - A) VII quota parte	Riserve di PN	-		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 da ALER. 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.

<b>D</b>	<b>TOTALE VALORE DENOMINATORE</b>	<b>-</b>
----------	-----------------------------------	----------

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

<b>N / D</b>	<b>PARAMETRO REDDITIVITA' dell'ATTIVO</b>	
--------------	---	--

**NOTA sulla valutazione del risultato**

Nel caso in cui il valore del Numeratore (N), calcolato come da prospetto di cui sopra, risulti negativo, l'ALER dovrà produrre una dimostrazione chiara e circostanziata di come tale risultato negativo sia distribuito tra le attività relative al servizio di interesse economico generale e le altre attività che non rientrano in tale ambito. In particolare, è necessario procedere alla scomposizione del calcolo del numeratore tra attività di tipo SIEG – ossia tutte quelle attinenti l’Alloggio Sociale come definito dall’articolo 10, comma 3, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 “Misure urgenti per l’emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015”, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 – e le altre attività svolte dall’azienda – tipicamente le attività a “libero mercato” e comunque tutte quelle non rientranti nell’ambito del gruppo precedente. La scomposizione di tale risultato economico deve essere effettuata attribuendo a ciascuna delle due tipologie di attività i ricavi e i costi ad esse direttamente imputabili; per quanto concerne i costi generali comuni, la ripartizione tra le due categorie deve essere effettuata sulla base di parametri e criteri coerenti con la natura dei costi e/o l’organizzazione delle attività all’interno della azienda.

Nel caso in cui, a seguito di tale dimostrazione, le attività non SIEG risultino in perdita, l’entità di tale risultato negativo non deve essere oggetto di compensazione: il parametro utilizzato per la verifica dell’assenza di sovracompensazione, di conseguenza, dovrà essere calcolato escludendo, sia dal numeratore che dal denominatore, gli importi relativi alle componenti economiche e patrimoniali attinenti alle attività non SIEG.

**Modello per la determinazione del parametro "Redditività dell'Attivo" per i Comuni lombardi, ai fini della verifica dell'assenza di sovracompensazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e 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 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. Poiché la verifica ai fini SIEG è limitata al solo ambito dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, gli importi da inserire per ciascuna delle voci riportate nelle tabelle seguenti dovranno essere riferiti solo a tale ambito: conseguentemente, poiché 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 del Comune.

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	<b>+</b>		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 del Comune, di competenza dell'esercizio oggetto di analisi, riferibile (anche in virtù di un vincolo di destinazione) all'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e sociale. Vanno considerati, quindi, gli importi rilevanti in una logica di competenza economica: gli effetti finanziari (ossia "di cassa") derivanti dall'eventuale mancato incasso, nell'esercizio di competenza, di quota parte dei ricavi, sono infatti tenuti in considerazione tramite la voce C1. "Morosità corrente".
N2.	C.E. - B (quota parte)	Totale componenti negative della gestione	<b>-</b>		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 pubblica e 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 "neutralizzare" 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	<b>+</b>		Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	
N4.	C.E. - E) 24) (quota parte)	Proventi Straordinari	<b>+</b>		Totale dei proventi straordinari registrati nell'esercizio oggetto di analisi	Nelle voci N5. e N6. 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 pubblica e sociale.



N5.	C.E. - E) 25)	Oneri Straordinari	-		Totale degli oneri straordinari registrati nell'esercizio oggetto di analisi	Eventuali poste contabili aventi carattere di eccezionalità, rilevate in fase istruttoria, in grado di distorcere gli esiti della valutazione, potranno essere oggetto di opportuni correttivi.
-----	---------------	--------------------	---	--	--	---

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.

<b>N</b>	<b>TOTALE VALORE NUMERATORE</b>	-
----------	---------------------------------	---

$N = (N1 - N2 + N3 + N4 - N5 - C1)$

#### 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.

<b>D</b>	<b>TOTALE VALORE DENOMINATORE</b>	-
----------	-----------------------------------	---

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

<b>N / D</b>	<b>PARAMETRO REDDITIVITA' dell'ATTIVO</b>	
--------------	---	--