

Allegato A: Ulteriori elementi e criteri per l'applicazione della metodologia di valutazione della sovracompensazione di cui agli allegati A e B della DGR 944/2017.

In considerazione delle diverse tipologie di soggetti attuatori alle quali applicare la metodologia individuata con DGR 944/17, che possono essere costituiti da:

- Imprese, per le quali è attesa la previsione di un utile per la realizzazione e gestione dell'intervento che coinciderà con il massimo conseguibile compatibilmente con i limiti posti dalla verifica di assenza di una sovracompensazione, come definita nella DGR 944/17 (oltre che con quelli derivanti dalle varie ipotesi e dati di progetto);
- Cooperative senza fini di lucro, per le quali i ricavi, il contributo regionale e i versamenti da parte dei soci saranno quelli strettamente necessari a coprire i vari costi connessi alla realizzazione e gestione dell'intervento, senza generare un utile per la cooperativa stessa;

si richiederanno i seguenti criteri di formazione e verifica dei PEF, diversificati per ciascuna tipologia di soggetto:

1. la stima del “prezzo di cessione finale” degli alloggi richiesto ai locatari in patto di futura vendita, riportato nel relativo prospetto nell'allegato B alla DGR 944/2017, a partire dal quale sono determinati i flussi di cassa relativi alla “vendita alloggi” nell'output previsionale:
 - a. per le Imprese: coinciderà con la relativa stima del “prezzo *massimo* di cessione finale” determinata alla fine del periodo di locazione, compresa la rivalutazione massima prevista dall'art.7 del DPCM 16/07/2009 nonché eventuali deprezzamenti previsti in convenzione e al netto del contributo regionale rivalutato nella stessa misura;
 - b. per le Cooperative: potrà ammettersi inferiore al prezzo *massimo* di cessione finale di cui al punto precedente, e determinato in misura tale da mantenere valida l'ipotesi di assenza di utile finale significativo della Cooperativa;
2. I flussi di cassa previsti nel PEF iniziale (ex-ante) e i relativi Tassi Interni di Rendimento (TIR o IRR):
 - a. per le Imprese, dovranno determinare un saldo finale a vita intera¹ del progetto positivo, nonché un corrispondente tasso interno di rendimento “IRR levered” nel prospetto “Sintesi Flussi di Cassa” superiore al tasso di inflazione ipotizzato maggiorato dell'1% (ancorché inferiore al tasso di inflazione ipotizzato maggiorato del 4%, che rappresenta il TIR soglia fissato dalla DGR 944/17 quale margine di utile ragionevole);
 - b. per le Cooperative:
 - i. dovranno determinare un saldo finale a vita intera del progetto nullo (o comunque praticamente trascurabile rispetto all'investimento complessivo). Il relativo Tasso Interno di Rendimento in questo caso risulta indeterminato o comunque assume valori non rappresentativi di un reale rendimento, e potrà considerarsi, agli effetti pratici, nullo.

¹ Risultante nella colonna “valori a vita intera” della riga “Saldo annuo” di cui al prospetto “Output Previsionale”, allegato B DGR 944/17 e coincidente col valore nell'anno finale della riga “Saldo cumulato”;

- ii. Oltre alla verifica del rispetto del punto precedente si opererà, sia in fase iniziale (ex ante) che nei controlli successivi effettuati con le scadenze previste, la ulteriore verifica del TIR generato dai soli flussi di cassa, desunti dal PEF, che sono previsti/rendicontati direttamente a carico dei soci/locatari, e dell'ulteriore importo (positivo), a fine locazione, equivalente al valore degli immobili acquisiti in proprietà: tale valore è assunto pari alla relativa stima aggiornata del prezzo *massimo* di cessione finale, individuata come al punto I.a. Il TIR così determinato dovrà risultare inferiore al TIR soglia fissato con DGR 944/17. Gli elementi da considerare per questa verifica, desunti (con segno opposto) da quelli del prospetto "output previsionale", saranno quindi quelli evidenziati in tabella:

<u>Attività operativa</u>	
Canoni locazioni min.10 anni (quota non in conto prezzo)	-x
Canoni locazioni min.25 anni	-x
Altri ricavi (per locazioni min.10 anni) ²	-x
Altri ricavi (per locazioni min.25 anni) ²	-x
Totale Costi di gestione: (assicurazione, custodia, pulizia, ecc.)	
Tasse	
<u>Attività di investimento e disinvestimento</u>	
Totale costi di investimento (realizzazione, urbanizzazione, ecc.)	
Depositi cauzionari / anticipi in conto prezzo	-x
Canoni locazioni min.10 anni in conto prezzo	-x
Vendita alloggi in locazione min. 10 anni	-x
Vendita alloggi in locazione min. 25 anni	-x
<u>Attività finanziaria</u>	
Erogazioni mutuo	
Rimborso mutuo	
Interessi mutuo	
Costo fidejussione	
Spese di istruttoria richieste da istituto di credito	
<u>Contributi regionali</u>	
Valore finale alloggio (anno finale)	+x

² Solo nel caso di altri importi nel PEF corrisposti alla cooperativa dai soci/locatari (o relativa quota parte degli importi del PEF).