



**OGGETTO:** Piano nazionale di edilizia abitativa. D.P.C.M. 16 luglio 2009 - Accordo di programma tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione Lazio del 4 luglio 2012 - Metodologia di valutazione della sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione degli interventi nel rispetto della normativa europea sugli aiuti di Stato in materia di Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG).

## LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore alle Infrastrutture, Politiche Abitative, Enti Locali;

VISTO lo statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e s.m.i.;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale" e successive modifiche;

VISTA la legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" e successive modifiche;

VISTA la legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 "Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche;

VISTE le D.G.R.L. n. 9678/1996 e n. 93/1997 e successive modifiche, relative rispettivamente ai massimali di costo dell'edilizia agevolata e sovvenzionata;

VISTO il regolamento regionale 20 settembre 2000, n. 2 "Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa ai sensi dell'art. 17, comma 1, della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12" e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 "Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche;

VISTO il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

VISTA la D.G.R.L. 21 ottobre 2011, n.485 di approvazione del "Programma coordinato di intervento nella Regione Lazio", (di seguito "Programma coordinato") di importo complessivo pari ad € 44.939.014,84 (€ 38.574.906,25 risorse statali ed € 6.364.108,59 risorse regionali) e dello "Schema dell'Accordo di Programma" da sottoscrivere con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione generale per le politiche abitative, al fine della realizzazione di interventi ai sensi delle seguenti linee definite alla lettera b) ed alla lettera d) dell'articolo 1, comma 1 del P.N.E.A.:

- linea b) "incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle regioni, delle province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici, comprese quelle derivanti anche dall'alienazione, ai sensi e nel rispetto delle normative regionali o statali vigenti, di alloggi di edilizia residenziale pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo";
- linea d) "agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa";

VISTA la D.G.R.L. 25 novembre 2011, n. 558, con cui sono stati definiti i requisiti di carattere generale e specifici che devono essere posseduti dai soggetti appartenenti alle categorie sociali individuate all'art. 11, comma 2, del decreto legge n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla legge n. 133/2008, ai fini dell'accesso agli alloggi realizzati con i fondi del P.N.E.A.;

VISTO l'“Accordo di programma ex art. 4 del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa allegato al D.P.C.M. 16 luglio 2009”, per la realizzazione degli interventi previsti nel Programma coordinato, sottoscritto in data 4 luglio 2012 tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e la Regione Lazio, nel quale, tra l'altro, è stato individuato il Responsabile regionale per l'attuazione dell'Accordo;

VISTA la D.G.R.L. 30 dicembre 2016, n. 852: “Piano nazionale di edilizia abitativa. D.P.C.M. 16 luglio 2009 - Accordo di programma tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione Lazio del 4 luglio 2012. Linee di indirizzo per la realizzazione del “Programma coordinato di intervento della Regione Lazio”, approvato con la D.G.R.L. 21 ottobre 2011, n. 485”;

VISTA la Determinazione del Direttore della Direzione Regionale “Infrastrutture e Politiche Abitative” n.G01646 del 15/02/2017 inerente l'approvazione degli “schemi di Convenzione”, secondo le linee di indirizzo di cui alla D.G.R.L. n.852/2016;

CONSIDERATO che:

- il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008 n. 133, che ha previsto l'elaborazione del PNEA (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa), all'art.11 comma 7 ha identificato gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal Piano come servizio economico generale, ai fini dell'esenzione dell'obbligo della notifica degli aiuti di Stato;
- il finanziamento dei servizi pubblici con rilevanza economica generale, denominati SIEG, tra cui rientra l'edilizia sociale, è soggetto a specifiche regole in materia di aiuti di Stato, che consentono di derogare all'obbligo di notifica preventiva alla Commissione europea ai sensi dell'art. 108 del trattato della U.E. in ragione dell'importanza sociale di tali servizi e nel rispetto delle regole comunitarie;
- la Commissione Europea ha infatti emanato vari atti per chiarire l'applicazione delle regole di concorrenza ai servizi di interesse generale, dai quali emerge che i SIEG possono definirsi come attività economiche i cui risultati contribuiscono all'interesse pubblico generale, attività che spesso non verrebbero svolte dal mercato senza un intervento pubblico, oppure che verrebbero svolte, ma a differenti condizioni di qualità, sicurezza, accessibilità economica, parità di trattamento o accesso universale;
- con la Decisione 2012/21/UE, entrata in vigore il 31 gennaio 2012 e che sostituisce la precedente decisione 2005/842/CE, la Commissione Europea annovera tra i SIEG ammessi a beneficiare dell'esenzione dall'obbligo di notifica preventiva senza limiti di soglie di finanziamento annuale le attività concernenti l'edilizia abitativa sociale, destinate a fornire alloggi a cittadini svantaggiati che non sono in grado di trovare un alloggio a condizioni di mercato, purché si rispettino tutte le condizioni in essa contenute;
- con tale atto la Commissione europea ha adottato decisioni riguardanti l'applicazione delle disposizioni dell'art. 106, paragrafo 2 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione dei maggiori oneri per l'adempimento degli obblighi di servizio pubblico (OSP), consentendo di derogare dalle norme sulla concorrenza, che dovrebbero applicarsi anche alle imprese incaricate dell'obbligo di servizio pubblico, qualora tali norme fossero di ostacolo alla realizzazione del servizio pubblico stesso;

**PRESO ATTO** 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 sovracompensozioni;
- 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;
- in base allo stesso articolo, è considerato ragionevole un tasso di rendimento del capitale non superiore al tasso swap la cui scadenza e valuta corrispondano alla durata e valuta dell'atto di incarico, maggiorato di un premio di 100 punti base, qualora la prestazione di servizi non sia connessa a rischi commerciali o contrattuali significativi, in particolare se il costo del servizio è interamente compensato ex-post, fermo restando la possibilità di assumere come parametro altri indicatori in caso diverso;
- l'articolo 6 della Decisione stabilisce che gli Stati Membri controllino che le imprese non ricevano una sovracompensozione, effettuando verifiche periodiche almeno ogni tre anni nel corso del periodo di incarico e al termine di tale periodo;

**CONSIDERATO** che:

- la L. 8 febbraio 2007, n. 9 “Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali” all'art. 5 ha stabilito che, al fine di ottemperare a quanto previsto in materia di aiuti di Stato in merito agli alloggi sociali dalla decisione 2005/842/CE, il MIT avrebbe definito con proprio decreto “le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”; in data 22 aprile 2008 il MIT ha emanato un Decreto in cui sono state definite le caratteristiche ed i requisiti dell'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;
- nonostante l'emanazione di tale decreto, la Decisione 2012/21/UE non risulta in concreto applicata nell'ambito delle relazioni ufficiali dello Stato italiano alla Commissione europea per il settore dell'edilizia abitativa nel periodo che va dal 2009 al 2012;
- al fine di chiarire difficoltà interpretative ed operative evidenti, le Regioni hanno elaborato il documento 14/103/CR05/C3, approvato dalla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome il 10 luglio 2014, denominato “Contributo delle Regioni e delle Province autonome all'attuazione della disciplina degli aiuti di Stato nel settore dei Servizi di interesse economico generale di edilizia residenziale pubblica — Linee guida per l'applicazione della Decisione della Commissione 2012/21/UE”; il documento è finalizzato all'individuazione di linee guida e principi comuni per l'applicazione del nuovo pacchetto aiuti di Stato relativo ai SIEG nell'ambito dell'edilizia sociale da applicare all'intero territorio nazionale ed è corredato di un modello di calcolo del Piano Economico Finanziario per verificare l'assenza di sovracompensozione attraverso il calcolo del costo netto dell'intervento di edilizia sociale e del TIR (tasso interno di rendimento), da intendersi quale comune denominatore metodologico condiviso dalle

Regioni e dalle Province Autonome che lascia impregiudicata la facoltà di ciascuna amministrazione di implementarlo e/o adattarla allo specifico contesto locale;

- con il documento denominato “Linee guida sui servizi di interesse economico generale (SIEG) Ambito Edilizia Sociale in attuazione della nuova decisione della Commissione Decisione 2012/21/U del 20/12/2001” di cui alla nota prot. n. 0012166 del 20 ottobre 2014 della Direzione Generale per la Condizione Abitativa del MIT, è stato integrato e sviluppato il contributo elaborato dalle Regioni e dalle Provincia autonome, precisando che il piano economico finanziario per la verifica ed il controllo delle sovracompenzioni costituisce il riferimento essenziale per rispondere all’obbligo di accertare che i finanziamenti pubblici per interventi di edilizia residenziale non costituiscano aiuti di Stato;

RITENUTO:

- che al fine di ottemperare agli obblighi derivanti dall’applicazione della normativa SIEG per gli interventi fruanti di contributo ai sensi della linea d) del PNEA, si rende necessario definire una metodologia di valutazione della sovracompenzione basata su un modello di Piano Economico Finanziario che consenta di stimare “ex-ante” e rendicontare in corso di gestione ed “ex post” i flussi di cassa positivi e negativi, determinando i relativi TIR e confrontandoli con un TIR-soglia assunto quale indicatore del margine di utile ragionevole;
- che, in considerazione delle caratteristiche degli interventi finanziati per i quali la compensazione è definita sostanzialmente “ex ante” e la prestazione di servizi è connessa con un margine di rischio non trascurabile, il TIR-soglia possa essere definito assumendo come base il rendimento di fondi di investimento aventi finalità analoghe alle attività oggetto di finanziamento anziché il tasso di swap pertinente;
- di assumere per il TIR-soglia un valore pari al 4,0% oltre il tasso di inflazione medio annuo, sulla base del rendimento obiettivo del Fondo di Investimento per l’Abitare gestito da Cassa Depositi e Prestiti SGR maggiorato di un premio di 100 punti base.

VISTO l’allegato A alla presente deliberazione contenente la “Metodologia di valutazione della sovracompenzione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi finanziati dalla Regione nell’ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, ex D.P.C.M. 16/07/2009 – lettera d”;

VISTO altresì l’allegato B alla presente deliberazione contenente il “Modello di PEF per il P.N.E.A. D.P.C.M. 16/07/2009”;

RITENUTO di approvare la suindicata Metodologia, di cui all’allegato A, nonché il Modello di PEF, di cui all’Allegato B, per gli interventi finanziati nell’ambito del citato Piano Nazionale di Edilizia Abitativa;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che si intendono integralmente richiamate:

1. di approvare l’allegato A “Metodologia di valutazione della sovracompenzione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi finanziati dalla Regione nell’ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, ex D.P.C.M.16/07/2009 – lettera d”, unito alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
2. di approvare l’allegato B “Modello di PEF per il P.N.E.A. D.P.C.M. 16/07/2009”, unito alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

3. di fissare per il TIR-soglia assunto come indicatore del margine di utile ragionevole un valore pari al 4,0% oltre il tasso di inflazione medio annuo, sulla base del rendimento obiettivo del Fondo di Investimento per l'Abitare gestito da Cassa Depositi e Prestiti SGR maggiorato di un premio di 100 punti base;
4. che la metodologia di cui all'allegato A sarà inoltre applicata agli altri interventi di Edilizia Agevolata fruente di contributo regionale che non sono pervenuti all'inizio dei lavori alla data di pubblicazione del presente provvedimento;
5. di demandare alla Direzione Regionale competente in materia di Politiche Abitative la definizione degli aspetti di dettaglio riguardanti l'applicazione della metodologia e la definizione di modelli di PEF per gli interventi di cui al punto 4 analoghi a quello di cui all'allegato B.

La presente Deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e, ai sensi dell'art. 26 comma 3 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, sul sito istituzionale della Regione [www.regione.lazio.it/rl\\_amministrazione\\_trasparente](http://www.regione.lazio.it/rl_amministrazione_trasparente).