

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2016, n. 2076

Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al D.P.C.M. 16/7/2009. Attuazione degli interventi di edilizia agevolata e rispetto della normativa europea sugli aiuti di Stato in materia di Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG). Approvazione schema di redazione del Piano Economico Finanziario (PEF) per l'edilizia agevolata convenzionata realizzata da Cooperative ed Imprese - L.R. n.20/2005.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, Arch. Anna Maria CURCURUTO, sulla base dell'istruttoria, espletata dal Servizio Concessione Contributi, Flussi Finanziari e Requisiti Soggettivi e confermata dal Dirigente della Sezione Politiche Abitative, riferisce:

PREMESSO che:

- l'art. 11 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008 n. 133, ha previsto l'elaborazione di un Piano Nazionale di Edilizia Abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana;
- con il D.P.C.M. 16 luglio 2009 è stato approvato il Piano Nazionale di edilizia Abitativa, in base al quale il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al fine di concentrare gli interventi sull'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento, ha promosso con le Regioni ed i Comuni la sottoscrizione di appositi accordi di programma, coerenti con la programmazione regionale relativa alle politiche abitative e allo sviluppo del territorio, con riferimento alle linee di intervento individuate alle lettere da b) ad e) individuate del comma 1 dell'art. 1 del decreto stesso;
- con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, dell'8 marzo 2010, pubblicato sulla G.U. 6 maggio 2010, n. 104 sono state ripartite tra le Regioni le risorse destinate al finanziamento degli interventi dalla lettera b) alla lettera e), pari a € 377.885.270,00; alla Regione Puglia è stata assegnata la somma di € 24.964.423,53;
- con Delibera n. 2077 del 29 settembre 2010, pubblicata sul BURP n. 151 del 30 settembre 2010, la Giunta Regionale ha approvato l'avviso pubblico e la relativa modulistica per la raccolta di manifestazioni di interesse per la presentazione delle proposte d'intervento da parte di operatori pubblici (Comuni e ARCA) e privati (cooperative edilizie e imprese di costruzione), da comprendere in un Programma coordinato e coerente con la programmazione regionale nel campo delle politiche abitative e dello sviluppo del territorio ai fini dell'elaborazione della proposta di programma da presentare al Ministero;
- al fine di concentrare, come richiesto dall'art. 11, comma 4 del D.L. n. 112/2008 — L. n. 133/2008, gli interventi sugli effettivi fabbisogni abitativi nei singoli contesti in rapporto alle caratteristiche del mercato abitativo, detta deliberazione prevede che gli interventi da includere nel Programma regionale siano localizzati nei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 ai sensi dell'art. 8 della L. n. 431/1998;
- con Deliberazione n. 2848/2010 la Giunta Regionale ha individuato gli interventi ammessi a finanziamento da inserire nel programma coordinato di intervento per l'attuazione del PNEA di cui al richiamato DPCM 16 luglio 2009 ed ha approvato lo schema di Accordo di Programma da sottoscrivere tra Regione Puglia e MIT, specificando che al fine di concentrare le risorse sugli interventi caratterizzati da più immediata cantierabilità gli interventi ammessi a finanziamento sono quelli selezionati in precedenti bandi e non finanziati per insufficienza di risorse;
- gli interventi individuati con la citata D.G.R. n.2848/2010 sono finanziabili per un importo totale di € 26.761.976,00, di cui € 24.964.423,53 assegnati alla Regione Puglia con il citato D.M. dell'8 marzo 2010 di ripartizione delle risorse del PNEA e € 1.797.552,47 quale quota di cofinanziamento regionale a valere sui fondi regionali di edilizia sovvenzionata ex Gescal; la Regione, inoltre, contribuisce al PNEA con un apporto finanziario di € 27.000.000,00 per la realizzazione e il recupero di alloggi di edilizia convenzionata agevolata da parte di cooperative e imprese, in attuazione del Piano Casa Regionale di cui all'art. 13 della L.R. n. 20/2005 e al bando pubblico di concorso di cui alla D.G.R. n. 607/2010;

- in data 19 ottobre 2011 è stato sottoscritto tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Puglia l'Accordo di Programma per la realizzazione degli interventi di cui al DPCM 16 luglio 2009 per l'attuazione del Piano nazionale di Edilizia Abitativa, approvato con DPCM 9 novembre 2011E REGISTRATO ALLA Corte dei Conti in data 07/12/2011;

RILEVATO che:

- come indicato in precedenza, tra gli interventi previsti nel PNEA rientrano le proposte ricomprese nell'ambito del Piano Casa Regionale di cui alla L.R. n. 20/2015, art. 13 e in particolare gli interventi già presentati da cooperative ed imprese per la costruzione e/o recupero di alloggi di edilizia convenzionata agevolata, di cui al bando pubblico approvato con D.G.R. n. 607/2010 e ss. mm. e ii., rientranti nella lettera d) delle linee d'intervento di cui al citato art. 1 comma 1 del DPCM 16 luglio 2009; tali interventi costituiscono il cofinanziamento regionale al Piano stesso per un importo di € 27.000.00,00;

CONSIDERATO che:

- il finanziamento dei servizi pubblici con rilevanza economica, 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;
- 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 sovracompensazione 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 nota prot. n. 0012166 del 20 ottobre 2014 la Direzione Generale per la Condizione Abitativa del MIT ha trasmesso 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"**, che integra e sviluppa il contributo tecnico delle Regioni e delle Province autonome approvato nella seduta della Conferenza del 10 luglio 2014; nel documento si specifica che il piano economico finanziario per la verifica ed il controllo delle sovracompensazioni costituisce il riferimento essenziale per rispondere all'obbligo di accertare che i finanziamenti pubblici per interventi di edilizia residenziale non costituiscano aiuti di Stato;

EVIDENZIATO 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), al comma 6 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;
- ai sensi dell'art. 9 della decisione 2012/21/UE e del punto 62 della Comunicazione 2012/C 8/03 la Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 2 ottobre 2014 ha inviato alla Commissione europea la prima relazione biennale di monitoraggio relativa al periodo 31 gennaio 2012-31 dicembre 2013;
- sulla base delle informazioni ricevute la Commissione europea con nota COMP/F3/AP/JP/ack*2015/024070 del 13 marzo 2015 ha comunicato di aver avviato un controllo ex post su un campione di aiuti di Stato finanziati nel biennio 2012-2013, nel quale è stato incluso il regime di aiuto relativo **all'Edilizia Sociale Italiana**, registrato con il riferimento SA 41032 (2014/MX) e allo stesso tempo ha informato che sarebbe stato scelto un numero limitato di misure di aiuto individuali concesse a titolo del regime selezionato per verificarne la conformità con la normativa in materia di aiuti di Stato; nella stessa nota la Commissione ha formulato una serie di domande finalizzate a verificare la compatibilità della decisione 2012/21/UE con le misure su cui l'Italia ha relazionato, ossia sul PNEA, di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16/07/2009 ;
- dopo aver provveduto al reperimento dei dati relativi alle risorse concesse e liquidate dalle singole Regioni nel biennio 2012-2013 riferite al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, in data 11 maggio 2015 prot. n. 0004909 la Direzione Generale per la Condizione Abitativa del MIT ha trasmesso le informazioni richieste, concludendo la prima fase del monitoraggio biennale;
- sulla base dei dati forniti con nota COMP/F3/AP/JP/erg*2015/053579 la Commissione europea - DG Concorrenza nel contesto dell'esercizio di monitoraggio ha selezionato alcune misure individuali di aiuti concessi a cinque regioni italiane (Liguria, Emilia Romagna, Umbria, Puglia e Provincia Autonoma di Trento); per la Regione Puglia è stata sottoposta all'esame della Commissione l'intervento della Cooperativa Naxos, riguardante la tipologia di edilizia agevolata convenzionata;
- dopo l'invio del dossier di riscontro alla fase di campionamento, trasmesso dalla Direzione Generale del MIT in data 10 luglio 2015 prot. n. 0007116, la Commissione europea ha richiesto chiarimenti (vedi note COMP/F3/AP/JP/ack*2015/100686 del 15 ottobre 2015 e COMP/F3/AP/JP/ack*2015/103095 del 20 ottobre 2015), con riscontro da parte del MIT con nota prot. n. 0011423 del 17 novembre 2015 e ulteriori richieste via mail del 14/12/2015 e 24/2/2016, alle quali è stato risposto con nota del 21/3/2016;
- la Sezione Politiche Abitative nella compilazione delle schede di monitoraggio relative alla Regione Puglia

inviata dalla Commissione europea ha specificato che il controllo della sovracompensazione può avvenire solo dopo la compilazione di un Piano Economico Finanziario; poiché il valore della compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire integralmente o parzialmente i costi originali dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, è necessario evidenziare quali sono i costi e le spese aggiuntive, i mancati introiti, nonché i benefici fiscali, derivanti da tali obblighi in modo da poter chiaramente individuare le variazioni sulle singole voci di costo.

La Sezione Politiche Abitative, nell'adempimento degli obblighi di servizio pubblico per gli interventi di edilizia agevolata convenzionata realizzati dalle Cooperative ed Imprese finanziate ai sensi della L.R. 20/2005 e inseriti nel PNEA di cui al D.P.C.M. 16/7/2009, avvalendosi anche della collaborazione del Consorzio MIPA (Consorzio per lo sviluppo delle metodologie e delle innovazioni nella pubblica amministrazione) nell'ambito del Progetto Formez dal titolo: "Linea 5. Dalla Better alla Smart regulation: rafforzamento della capacità di formazione della Regione Puglia", ha predisposto delle linee guida (allegato A/1) sulla base delle quali ha elaborato un modello di calcolo specifico per i soggetti finanziati ai sensi della L.R.20/2005 (allegato A/2) e la guida alla compilazione (allegato A/3) per individuare, tra l'altro, il cosiddetto " **margine di utile ragionevole** " che deve restare agli operatori considerando i contributi ricevuti, senza che si configuri sovracompensazione, non ammessa dall'Unione Europea.

Tecnicamente è stato definito un modello di calcolo del TIR (Tasso interno di rendimento) da confrontare con un tasso di riferimento (allegato A/4) elaborati secondo le indicazioni presenti nelle linee guida per valutare o meno l'esistenza della sovracompensazione.

Ai sensi dell'art. 6, comma 2, della Decisione 2012/21/UE le eventuali sovracompensazioni sono soggette a restituzione.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e della stessa non deriva alcun onere a carico **del** bilancio regionale;

L'Assessore relatore, sulla base delle risultanze istruttorie innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale ai sensi dall'art. 4, comma 4° della L.R. n° 7/97, lettera K);

LA GIUNTA

- udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore proponente;
- viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore e dal Dirigente della Sezione;
- a voti unanimi espressi nei modi di legge.

DELIBERA

- di fare propri i contenuti della narrativa che precede;
- di approvare, nell'adempimento degli obblighi di servizio pubblico per interventi di edilizia agevolata convenzionata realizzati dalle Cooperative ed Imprese finanziate ai sensi della L.R. 20/2005 e inseriti nel PNEA di cui al D.P.C.M. 16/7/2009, il seguente allegato A che fa parte integrante del presente provvedimento così composto:
 - le linee guida regionali (allegato A/1);
 - il modello di PEF (allegato A/2) per verificare l'assenza di sovracompensazione attraverso il confronto del TIR con il tasso di riferimento elaborato secondo le linee guida per gli interventi di edilizia agevolata convenzionata finanziati ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 20/2005;

- la guida alla compilazione del piano economico finanziario (PEF) per l'edilizia agevolata convenzionata (allegato A/3);
- i Tassi di Riferimento da applicare per la comparazione del Tasso interno di rendimento TIR (allegato A/4).

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul B.U.R.P.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano

LINEE GUIDA REGIONALI

ALLEGATO A1

Valutazione della compensazione

- La compensazione può essere formalizzata come segue:

Compensazione = costi (- introiti) + margine utile ragionevole

dove per margine utile ragionevole si deve intendere il tasso di remunerazione del capitale che sarebbe richiesto da un'impresa media per valutare se prestare o meno il servizio di interesse economico generale per l'intera durata del periodo di incarico, tenendo conto del livello di rischio, o, in alternativa, il tasso di rendimento del capitale non superiore al tasso swap pertinente maggiorato di un premio di 100 punti base.

Nel caso di interventi di edilizia sociale, vista la natura prettamente pluriennale degli interventi, dovrà ragionarsi necessariamente in termini di flussi di cassa attualizzati. La quantificazione dei flussi di cassa annualmente in entrata ed in uscita, per lo meno in una situazione ex-ante, può essere agevolmente individuata grazie ai piani economici-finanziari (PEF). I PEF contengono le stime ex-ante dei flussi di cassa in entrata ed in uscita relativi al progetto di SIEG .

I dati che vanno ad alimentare i PEF possono essere, almeno in parte, recuperati dai quadri tecnico-economici (QTE) come definiti dall'art. 13 della Deliberazione della Giunta regionale n. 766 del 23-03-2010 ("Ridefinizione dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata) e i cui schemi vengono predisposti dalla Sezione Politiche Abitative. In particolare i QTE possono fornire i dati necessari al calcolo del contributo che è possibile concedere.

Per la redazione del PEF sono necessari altri dati, in particolare quelli riguardanti i prezzi di cessione degli alloggi e quelli per la determinazione della superficie locativa e dei canoni di locazione, che devono essere reperiti/determinati a partire da quanto stabilito, rispettivamente, dalla convenzione comunale relativa all'intervento edilizio e dalla L. 431/98 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo". Occorre, inoltre, considerare in questa classificazione non solo i contributi finanziari diretti, ma anche tutte le forme di riduzione dei costi inerenti il progetto edilizio, prime fra tutte le agevolazioni per l'acquisto dei terreni.

Il rendimento dell'investimento così definito può essere esplicitato in termini economici dal tasso interno di investimento (TIR), calcolato a partire dai flussi di cassa annualmente in entrata ed in uscita. Il TIR rappresenta quel tasso di sconto che rende il valore attuale netto (VAN) di un investimento uguale a 0, ed in pratica identifica il rendimento dell'intervento, ovvero qual è l'interesse generato dallo stesso.

Un elemento da considerare è quello riguardante i diversi orizzonti temporali che possono coesistere all'interno di un medesimo intervento di edilizia abitativa sociale. Non di rado, infatti, nel medesimo bando sono previsti alloggi da destinare in locazione per diversi periodi di tempo 8 e 16 anni, nonché la locazione permanente a canone concordato per la quale, convenzionalmente, si adotta un orizzonte temporale pari a 30 anni. Inoltre, possono essere previsti alloggi destinati alla vendita a prezzo agevolato.



In un quadro del genere, potrebbe sollevarsi il dubbio che, per ogni linea di intervento, ovvero per ogni diverso orizzonte temporale, si debba calcolare uno specifico TIR. Inoltre, nell'ambito di un intervento edilizio così composto, alcune voci di costo e di ricavo risultano essere comuni, e la loro suddivisione e attribuzione alle diverse linee temporali non risulta di semplice attuazione; di fatto questo significherebbe l'impossibilità di produrre interventi di edilizia abitativa sociale con diverse opzioni di locazione/proprietà, poiché si dovrebbero varare tanti provvedimenti quante sono tali opzioni.

Al contrario, tali interventi vengono invece visti come un'unica misura di edilizia sociale dalle amministrazioni, che quindi devono essere appaltati ad un unico soggetto. Ne deriva, pertanto, la legittimità concettuale del considerare un unico TIR derivante dai flussi di cassa di tutte le diverse linee di intervento, considerando come orizzonte temporale, che necessariamente unico, quello relativo alla linea di intervento più lunga.

La valutazione della sovracompensazione

Ricordando la definizione secondo cui per "margine utile ragionevole si deve intendere il tasso di remunerazione del capitale che sarebbe richiesto da un'impresa media per valutare se prestare o meno il servizio di interesse economico generale per l'intera durata del periodo di incarico, tenendo conto del livello di rischio, o, in alternativa, il tasso di rendimento del capitale non superiore al tasso swap pertinente, maggiorato di un premio di 100 punti base", è possibile individuare un meccanismo di valutazione della sovracompensazione attraverso il confronto tra il TIR calcolato come descritto nel paragrafo precedente e il tasso di riferimento che identifica il margine di utile ragionevole.

Qualora il TIR del progetto fosse superiore a tale margine, si sarebbe in presenza di sovracompensazione.

Il tasso di riferimento

La Decisione della Commissione 2012/21/UE, all'art. 5 comma 7, è chiara nell'affermare che "Ai fini della presente decisione, è in ogni caso considerato ragionevole un tasso di rendimento del capitale non superiore al tasso swap pertinente maggiorato di un premio di 100 punti base. Il tasso swap pertinente è il tasso swap la cui scadenza e valuta corrispondano alla durata e valuta dell'atto di incarico."

Un contratto di IRS (Interest Rate Swap -scambio di tassi di interesse) è un contratto in base al quale due banche decidono di scambiarsi dei flussi di denaro derivanti da due diversi tassi di interesse, contratto che permette ad entrambe le banche di minimizzare il rischio connesso alle rispettive operazioni. Il tasso di swap appare dunque quel tasso che meglio identifica il rendimento di un'attività priva di rischio. In concreto, il tasso che occorre prendere in considerazione può identificarsi con l'Eurirs – tassi storici.

Pertanto il tasso swap è l'equivalente -con una scadenza più lunga -del tasso IBOR («Inter-Bank Offered Rate»). Esso viene utilizzato sui mercati finanziari come tasso di riferimento per fissare il tasso di finanziamento.

Rimane da stabilire quale possa essere il tasso di riferimento in concreto. Il contributo tecnico relativo alle Linee guida per l'applicazione della Decisione della Commissione 2012/21/UE prodotto dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome ha suggerito come tasso di



rendimento delle attività prive di rischio la media dei rendimenti dei BTP dello Stato italiano di analoga durata di investimento (decennale, ventennale, ecc). A titolo esemplificativo, a settembre 2015 la cedola dei BTP a 30 anni era del 3,25%, mentre il rendimento lordo degli stessi si aggirava intorno al 3% (indicativamente era compreso tra il 2,92% ed il 3,36%). Pertanto, prendendo questo valore come riferimento di base ed aggiungendo i 100 punti base di premio per il rischio, si arriverebbe al 4% come soglia, superata la quale si configura la sovracompensazione.

È evidente che l'andamento variabile nel tempo di questi tassi impone che nel bando di gara venga citata in maniera esplicita la precisa quantificazione della soglia di riferimento. Per quanto riguarda l'effettivo tasso da prendere in considerazione, si può prendere l'ultimo valore disponibile oppure, per evitare che improvvise oscillazioni portino a scegliere un tasso che non rifletta la tendenza di più ampio respiro, è possibile calcolare la media aritmetica dei tassi degli ultimi 12 mesi.

La durata da considerare è invece stabilita con precisione dal già citato art. 5 comma7 della Decisione 2012/21/UE: "Il tasso swap pertinente è il tasso swap la cui scadenza e valuta corrispondano alla durata e valuta dell'atto di incarico.". Nel caso non fosse disponibile il tasso per l'esatta durata dell'atto di incarico, si può procedere con una procedura di interpolazione tra i valori dei tassi relativi alla durata immediatamente inferiore e a quella immediatamente superiore disponibili.

La valutazione del rischio

Vale la pena notare che questo riferimento (tasso swap pertinente + 100 punti base) viene considerato dalla Decisione 2012/21/UE "ragionevole" ed è relativo ad una situazione che "non è connessa ad un rischio contrattuale o commerciale significativo". **Risulta essere tassativo solo in assenza di rischio significativo, in particolare quando il costo netto dell'operazione è interamente coperto dal contributo pubblico.** Sempre l'art. 5 comma 7 della Decisione 2012/21/UE recita: "Se la prestazione di servizi di interesse economico generale non è connessa a un rischio commerciale o contrattuale significativo, in particolare quando il costo netto sostenuto per la prestazione del servizio è essenzialmente compensato interamente ex post, l'utile ragionevole non può superare il tasso swap pertinente maggiorato di un premio di 100 punti base".

Pertanto, accanto alla semplice valutazione del TIR rispetto ad un indice di benchmark (già individuato nel tasso swap di durata pertinente), occorre tenere conto dei rischi connessi al buon andamento dell'operazione, soprattutto considerando che si sta operando, comunque, in una situazione di mercato per quanto mitigata dall'intervento statale.

L'analisi del rischio (o risk assessment) consiste nell'individuazione e valutazione dei rischi conseguenti a un determinato intervento e nella misura del danno associato a tale rischio. Per calcolare il rischio bisogna conoscere o saper valutare la possibilità che si presenti una determinata situazione e conoscere l'eventuale entità del danno.

Nel caso di realizzazione di abitazioni destinate ad alloggio sociale, in proprietà o in locazione, i principali rischi connessi riguardano le probabilità di morosità o di sfittanza, che possono andare ad incidere negativamente sulla componente dei ricavi ottenibili. Ovviamente, rimangono vive anche le altre componenti di rischio legate alla normale operatività di un'impresa, legate principalmente alle variazioni nei prezzi delle materie prime e dei servizi necessari alla



realizzazione dell'opera, a questioni di carattere finanziario e ad eventuali imprevisti di natura tecnica.

Su un piano strettamente teorico, la misura del rischio poggia su un processo di stima delle conseguenze e del loro impatto sintetizzabile nelle seguenti fasi:

- in primo luogo, si deve identificare il rischio dell'intervento delineando i possibili scenari alternativi sulle sue conseguenze;
- successivamente, sono stimate le probabilità che hanno i possibili scenari di verificarsi;
- nella terza fase è valutato l'impatto associato al verificarsi del rischio previsto.

Questo processo è, ovviamente, perseguibile solo a patto di possedere dati accurati circa le grandezze coinvolte, e questi dati devono essere, possibilmente, relativi al contesto di pertinenza, sia in termini di settore (le costruzioni), sia geografici (la Puglia).

L'assenza di questo genere di dati spinge pertanto a quantificare il premio di rischio in altro modo. Uno dei principali e più semplice è rappresentato dall'approccio empirico, che si basa sull'osservazione dell'esperienza passata relativamente ai tassi di redditività di un particolare contesto economico, ottenendo la stima del rischio per differenza rispetto al tasso di rendimento di un'attività priva di rischio.

Per quanto detto, un congruo, minimo premio di rischio per le attività edilizie in Puglia può essere senz'altro individuato nella differenza tra la redditività del fatturato ed il tasso Eurirs di riferimento.

Ad esempio, nel 2013, il tasso medio annuo Eurirs a 5 anni era pari a 1,1%, mentre a 10 anni era a 1,91%. Considerando la predetta redditività al 2013 relativamente al settore delle costruzioni delle società di capitali (5,7%), la differenza viene quindi ad essere prossima, per difetto, a 4%, che può quindi essere adottato come premio di rischio.

Per determinare, quindi, la soglia che il TIR di un intervento edilizio deve rispettare e oltre la quale si configura la presenza di aiuto di stato, sarà necessario sommare il premio di rischio così determinato (4%) al tasso Eurirs la cui scadenza e valuta corrispondano alla durata e valuta dell'atto di incarico, relativo al momento di emanazione del bando di appalto.





REGIONE PUGLIA

ALLEGATO A2

Dati Investimento

	VALORE ASSUNTO	EX ANTE / EX POST FONTE (VALORE/MEDIA)
DATI INVESTIMENTO		
Superficie totale area		
Costo acquisto area (€)	€ 0,00	Convenzione comunale
Volumetri complessiva sviluppata dall'intervento (mc.)	0,00	progetto
Incidenza del costo dell'area al mc. (€/mc)	0	
Oneri di urbanizzazione (€/mq)	€ 0,00	tabelle comunali
Componenti tecnici di costo (mq)		Delib. G.R. 766/10
Costo costruzione (€/mq di Sc)	€ 0,00	Q.T.E.
Spese tecniche e generali (esterne)	12%	Q.T.E.
IRCAV		
Entrate da canoni (€/mq anno/alloggio)	€ 0,00	Accordo territoriale L.431/98
SCATI IMPOSTE		
Manutenzione Ordinaria a Carico Proprietà (Programmata) (€/mese/alloggio)	€ 0,00	STORICO per cinque anni (bando)
Manutenzione Straordinaria (€/mese/alloggio)	€ 0,00	STORICO AZIENDALE
Imposta di registro	€ 0,00	STORICO AZIENDALE
Quota di imposta di Registrazione contratti di locazione	0%	
Pulizia (€/mese/alloggio)	€ 0,00	STORICO AZIENDALE
Manutenzione verde (€/mese/alloggio)	€ 0,00	STORICO AZIENDALE
Assicurazione (%/anno/valore alloggio)	0,00%	STORICO AZIENDALE
Spese per utenze (€/mese/alloggio)	€ 0,00	STORICO AZIENDALE
IMU (€/anno/alloggio)	€ 0,00	STORICO AZIENDALE
Incidenza aumento salariale (ogni cinque anni)	0%	
Tasso d'interesse annuo del mutuo	0%	
Costo di fidejussione richiesta dalla Regione (su 80% contributo pubblico)	0%	
Spese di istruttoria richieste da Istituto di credito (valore del mutuo)	0%	
SPESI INDEBITATE		
Personale (gestionale ed amministrativo) - (€/mese/ad alloggio gestito)	€ -	STORICO AZIENDALE
Amministrazione (Contratti, Gestione verifiche redditi, mobilità, ospitalità, etc.)	€ -	STORICO AZIENDALE
Altri costi (risanamento suolo, perizie ecc.)		
Funzionamento (Telefoniche, Postali, Sede, etc.)		
Eventuale IVA Indetraibile sugli acquisti		
Ammortamento Immobilizzazioni (software, macchine, mobili, autovetture, etc.)		
Svalutazioni Crediti (Inesigibilità per morosità incolpevole)	3-5%	STORICO AZIENDALE
Imposte e Tasse		
Eventuali Oneri Finanziari	€ -	
Limite massimo di costo al mq di Sc (Del. GR 766/2010)	€ 1.212,75	Delib. G.R. 766/10
Costo al mq di Sc previsto in Convenzione comunale	€ -	Convenzione comunale
Costo al mq di Sc previsto nel QTE	€ -	Q.T.E.
Massimo valore di contributo ammissibile per unità immobiliare - proprietà	€ 15.000,00	
Massimo valore di contributo ammissibile per unità immobiliare - locazione 8 anni	€ 25.000,00	
Massimo valore di contributo ammissibile per unità immobiliare - locazione 16 anni	€ 35.000,00	
Massimo valore di contributo ammissibile per unità immobiliare - locazione permanente	€ 50.000,00	
Costi legali e notarili	0,0%	% del costo di acquisto del terreno
Spese tecniche	0,0%	% del costo di realizzazione dell'opera
Allacciamenti	0,0%	% del costo di realizzazione dell'opera
Inflazione	0,0%	



CONSISTENZE E COSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PROPRIETA' FONTE QTE)

Unità immobiliare	Fabbricato	Scala	Interno	Destinazione	Su Superficie utile	Snr - superficie non res.		Sp Sup. parch. < 45% Su	Sc Sup. comel. col. 6+ 60% (col.9+10)	C.T.N. per alloggio	%	Importo col. 12 x 13	Contributo Importo effettivamente concesso Valore massimo tra col.14 e 15000 euro (Massimo valore di contributo ammissibile per unità immobiliare - proprietà)	
						alloggio < 45% Su	org. abit. col. 7+8							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Totale														
1			0		0,00	0	0	0	0,00	0,00	15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
2											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
3											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
4											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
5											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
6											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
7											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
8											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
9											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
10											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
11											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
12											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
13											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
14											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
15											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
16											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
17											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
18											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
19											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
20											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
21											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
22											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
23											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
24											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
25											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
26											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
27											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
28											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
29											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
30											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	
31											15,0%	€ 0,00	€ 0,00	

7



CONSISTENZE E COSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO LOCAZIONE OTTO ANNI (fonte QTE)

Unità Immobiliare	Fabbricato	Scala	Interno	Destinazione	Su Superficie utile	Snr - superficie non res. alloggio <45% Su	8	9	10	11	12	13	14	15	Contributo	
															Importo	Importo effettivamente concesso
															€ 0,00	€ 0,00
1															€ 0,00	€ 0,00
2															€ 0,00	€ 0,00
3															€ 0,00	€ 0,00
4															€ 0,00	€ 0,00
5															€ 0,00	€ 0,00
6															€ 0,00	€ 0,00
7															€ 0,00	€ 0,00
8															€ 0,00	€ 0,00
9															€ 0,00	€ 0,00
10															€ 0,00	€ 0,00
11															€ 0,00	€ 0,00
12															€ 0,00	€ 0,00
13															€ 0,00	€ 0,00
14															€ 0,00	€ 0,00
15															€ 0,00	€ 0,00
16															€ 0,00	€ 0,00
17															€ 0,00	€ 0,00
18															€ 0,00	€ 0,00
19															€ 0,00	€ 0,00
20															€ 0,00	€ 0,00
21															€ 0,00	€ 0,00
22															€ 0,00	€ 0,00
23															€ 0,00	€ 0,00
24															€ 0,00	€ 0,00
25															€ 0,00	€ 0,00
26															€ 0,00	€ 0,00
27															€ 0,00	€ 0,00
28															€ 0,00	€ 0,00
29															€ 0,00	€ 0,00
30															€ 0,00	€ 0,00
31															€ 0,00	€ 0,00
32															€ 0,00	€ 0,00
33															€ 0,00	€ 0,00
34															€ 0,00	€ 0,00
35															€ 0,00	€ 0,00
36															€ 0,00	€ 0,00
37															€ 0,00	€ 0,00
38															€ 0,00	€ 0,00
39															€ 0,00	€ 0,00
40															€ 0,00	€ 0,00
41															€ 0,00	€ 0,00
42															€ 0,00	€ 0,00
43															€ 0,00	€ 0,00
44															€ 0,00	€ 0,00
45															€ 0,00	€ 0,00
46															€ 0,00	€ 0,00
47															€ 0,00	€ 0,00
48															€ 0,00	€ 0,00
49															€ 0,00	€ 0,00
50															€ 0,00	€ 0,00
51															€ 0,00	€ 0,00
52															€ 0,00	€ 0,00
53															€ 0,00	€ 0,00
54															€ 0,00	€ 0,00
55															€ 0,00	€ 0,00
56															€ 0,00	€ 0,00
57															€ 0,00	€ 0,00
58															€ 0,00	€ 0,00
59															€ 0,00	€ 0,00
60															€ 0,00	€ 0,00
61															€ 0,00	€ 0,00
62															€ 0,00	€ 0,00
63															€ 0,00	€ 0,00
64															€ 0,00	€ 0,00
65															€ 0,00	€ 0,00
66															€ 0,00	€ 0,00
67															€ 0,00	€ 0,00
68															€ 0,00	€ 0,00
69															€ 0,00	€ 0,00
70															€ 0,00	€ 0,00
71															€ 0,00	€ 0,00
72															€ 0,00	€ 0,00
73															€ 0,00	€ 0,00
74															€ 0,00	€ 0,00
75															€ 0,00	€ 0,00
76															€ 0,00	€ 0,00
77															€ 0,00	€ 0,00
78															€ 0,00	€ 0,00
79															€ 0,00	€ 0,00
80															€ 0,00	€ 0,00
81															€ 0,00	€ 0,00
82															€ 0,00	€ 0,00
83															€ 0,00	€ 0,00
84															€ 0,00	€ 0,00
85															€ 0,00	€ 0,00
86															€ 0,00	€ 0,00
87															€ 0,00	€ 0,00
88															€ 0,00	€ 0,00
89															€ 0,00	€ 0,00
90															€ 0,00	€ 0,00
91															€ 0,00	€ 0,00
92															€ 0,00	€ 0,00
93															€ 0,00	€ 0,00
94															€ 0,00	€ 0,00
95															€ 0,00	€ 0,00
96															€ 0,00	€ 0,00
97															€ 0,00	€ 0,00
98															€ 0,00	€ 0,00
99															€ 0,00	€ 0,00
100															€ 0,00	€ 0,00
Totale															€ 0,00	€ 0,00



8

CONSISTENZE E COSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO LOCAZIONE SEDI ANNI (fonte QTE)

Unità immobiliare	Fabbricato	Scala	Interno	Destinazione	Su		Snr - superficie non res. org. abt.		Totale col. 7+8	Sp. Sup. parch. < 45% Su	Sc. Sup. compl. col. 6+ 60% (col. 9+10)	C.T.N. per alloggio	%	Importo col. 12 x 13	Contributo
					Superficie utile	alloggio < 45% Su	alloggio < 45% Su	org. abt.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Totale															
Numero alloggi/parcheggi 0															
1					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
2					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
3					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
4					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
5					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
6					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
7					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
8					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
9					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
10					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
11					0	0	0	0	0	0	0	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
12					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
13					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
14					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
15					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
16					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
17					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
18					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
19					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
20					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
21					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
22					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
23					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
24					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
25					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
26					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
27					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
28					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
29					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
30					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
31					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
32					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
33					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00



9

CONSISTENZE E COSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO LOCAZIONE PERMANENTE (fonte QIE)

Unità Immobiliare	Fabbricato	Scala	Interno	Destinazione	Su Superficie utile	Su alloggio < 45% Su	Snr - superficie non res. org. abt.	Totale col. 7+8	Sp Sup. parch. < 45% Su	Sc Sup. compl. col. 6+60% (col.9+10)	C.T.N. per alloggio	%	Importo col. 12 x 13	Contributo Importo effettivamente concesso Valore massimo tra col.14 e 50000 euro (Massimo valore di contributo ammisibile per unità immobiliare - locazione permanente)
Totale														
1					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Lotti	Superficie utile - Su			Superficie non residenziale - Snr			Superficie parcheggi - Sp			Superficie complessiva - Sc
	Totale	Non ammessa	Ammessa	Totale	Non ammessa	Ammessa 60%	Totale	Non ammessa	Ammessa 60%	Totale ammessa
Totale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locazione 8 anni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locazione 16 anni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locazione permanente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Dati di input

unità immobiliari destinate alla vendita

1. Input anagrafici			
Nome progetto			
Soggetto attuatore			sede sociale
Comune			
2. Input temporali			
Data inizio lavori			
Data fine lavori			
3. Input immobiliari			
	Destinazione immobili:	proprietà	
	Durata locazione anni:		
Descrizione	unità di misura	valore	
3.1. Unità abitative			
Cubatura alloggi	mq.	0,00	
Numero alloggi	numero	0	
3.2. Superfici di vendita convenzione comunale			
Superficie complessiva	mq.	0,00	
Superficie complessiva media per alloggio	mq.	0,00	
Numero box/posti auto coperti	numero	0	
Superficie complessiva box/posti auto coperti (P)	mq.	0,00	
Superficie media box/posti auto	mq.	0	
Numero posti auto scoperti	numero	0	
Superficie complessiva posti auto scoperti	mq.	0,00	
Superficie media posti auto scoperti	mq.	0,00	
3.3. Costi di costruzione			
Superficie complessiva	mq.	0,00	
Costo realizzazione	€	0,00	
Oneri concessori	€	0,00	
Allacciamenti	€	0,00	
Acquisto terreno	€	0,00	
Costi legali e notarili	€	0,00	
Costi di progettazione e verifiche tecniche	€	0,00	
Imprevisti (solo per edilizia sovvenzionata)	% costo di realizzazione	0,00%	
	€	0,00	
Investimento totale	€	0,00	
Investimento per alloggio	€	0,00	
3.3.1. Costo per calcolo contributo (D.G.R. 766/10)			
Superficie complessiva utile (su) alloggi	mq.	0,00	
Superficie complessiva non residenziale (snr) alloggi	mq.	0,00	
Superficie complessiva media per alloggio	mq.	0,00	
Numero box/posti auto coperti	numero	0	
Superficie complessiva box/posti auto coperti (P)	mq.	0,00	
Superficie media box/posti auto	mq.	0,00	
Superficie complessiva	mq.	0,00	
Costo per calcolo contributo (D.G.R. 766/10)	€/mq.	0,00	
4. Input finanziari			
Apporto personale dei soci	% investimento	0,00%	
Apporto dei soci	€	0,00	
Contributo pubblico	€	0,00	
Importo mutuo	€	0,00	
Durata mutuo	anni	0	
Preammortamento mutuo	anni	2	
Rapporto mutuo su investimento	%	0,00%	
Tasso del mutuo	%	0,00%	
Costo di fidejussione richiesta dalla Regione	% (tasso di interesse)	0,00%	
Prezzo di cessione alloggi	€/mq.	0,00	
Valore di cessione alloggi	€	0,00	
Altri ricavi	€/anno		
Soggetto attuatore imponible IRES e IRAP	Si/no	Si	
% contributo sul costo di intervento	%	0,00%	

Dati di input			
unità immobiliari destinate alla locazione a otto anni			
1. Input anagrafici			
Nome progetto		sede sociale	
Soggetto attuatore			
Comune			
2. Input temporali			
Data inizio lavori			
Data fine lavori			
3. Input immobiliare			
Destinazione Immobili:	locazione		
Durata locazione anni:	8		
Descrizione	unità di misura	valore	note
3.1. Unità abitative			
Cubatura alloggi	mq.		0,00
Numero alloggi	numero		0
3.2. Superfici di vendita: convenzione comunale			
Superficie complessiva	mq.		0,00
Superficie complessiva media per alloggio	mq.		0,00
Numero box/posti auto coperti	numero		0
Superficie complessiva box/posti auto coperti (P)	mq.		0,00
Superficie media box/posti auto	mq.		0
Numero posti auto scoperti	numero		0
Superficie complessiva posti auto scoperti	mq.		0,00
Superficie media posti auto scoperti	mq.		0,00
3.3. Costi di costruzione			
Superficie complessiva	mq.		-
Costo realizzazione	€		0,00
Oneri concessori	€		0,00
Allacciamenti	€		0,00
Acquisto terreno	€		0,00
Costi legali e notarili	€		0,00
Costi di progettazione e verifiche tecniche	€		0,00
Imprevisti (solo per edilizia sovvenzionata)	% costo di realizzazione		0,00%
Investimento totale	€		0,00
Investimento per alloggio	€		0,00
3.3.1. Costo per calcolo contributo (D.G.R. 766/10)			
Superficie complessiva utile (su) alloggi	mq.		0,00
Superficie complessiva non residenziale (snr) alloggi	mq.		0,00
Superficie complessiva media per alloggio	mq.		0,00
Numero box/posti auto coperti	numero		0
Superficie complessiva box/posti auto coperti (P)	mq.		0,00
Superficie media box/posti auto	mq.		0
Superficie complessiva	mq.		0,00
Costo per calcolo contributo (D.G.R. 766/10)	€/mq.		-
3.6. Costi di gestione			
Pulizia	€/anno		0,00
Aree a verde	€/anno		0,00
Assicurazione	€/anno		0,00
Spese per utenze	€/anno		0,00
Manutenzione ordinaria	€/anno		0,00
Manutenzione straordinaria	€/anno		0,00
IMU	€/anno		0,00
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)	€/anno		0,00
Costo del lavoro (altri dipendenti)	€/anno		0,00
Costi di gestione totali iniziali	€/anno		0,00
Incidenza aumento salariale (ogni cinque anni)	%		0,00%
4. Input finanziari			
Adeguamento biennale Istat	%		75%
Inflazione	%		0%
Indice rivalutazione prezzo finale periodo di locazione	%		0,00%
Deposito cauzionale soci (tre canoni mensili)	€		0,00
Contributo pubblico	€		0,00
Importo mutuo	€		0,00
Durata mutuo	anni		0
Rapporto mutuo su investimento	%		0,00%
Tasso del mutuo	%		0,00%
Costo di fidejussione richiesta dalla Regione	% (tasso di interesse)		0,00%
Prezzo di cessione alloggi	€/mq.		0,00
Valore di cessione alloggi	€		0,00
Imposta di registro	€/anno		0,00
Canone di locazione	€/mq./anno		0,00
Altri ricavi	€/anno		0,00
Morosità e sfittanza	%		0,00%
Morosità e sfittanza	€		0,00
Soggetto attuatore imponibile IRES e IRAP	Si/no		Si
% contributo sul costo di intervento	%		0,00%

Dati di input			
unità immobiliari destinate alla locazione a sedici anni			
1. Input generali			
Nome progetto		sede sociale	
Soggetto attuatore			
Comune			
2. Input temporali			
Data inizio lavori			
Data fine lavori			
3. Input immobiliari			
Destinazione immobili:	locazione		
Durata locazione anni:	16		
Descrizione	unità di misura	valore	note
3.1. Unità abitative			
Cubatura alloggi	mq.		0,00
Numero alloggi	numero		0
3.2. Superfici di vendita convenzione comunale			
Superficie complessiva	mq.		0,00
Superficie complessiva media per alloggio	mq.		0,00
Numero box/posti auto coperti	numero		0
Superficie complessiva box/posti auto coperti (P)	mq.		0,00
Superficie media box/posti auto	mq.		0,00
Numero posti auto scoperti	numero		0
Superficie complessiva posti auto scoperti	mq.		0,00
Superficie media posti auto scoperti	mq.		0,00
3.3. Costi di costruzione			
Superficie complessiva	mq.		0,00
Costo realizzazione	€		0,00
Oneri concessori	€		0,00
Allacciamenti	% costo di realizzazione		0,00
Acquisto terreno	€		0,00
Costi legali e notariali	% c costo di acquisto		0,00
Costi di progettazione e verifiche tecniche	% costo di realizzazione		0,00
Imprevisti (solo per edilizia sovvenzionata)	% costo di realizzazione		0,00%
	€		0,00
Investimento totale	€		0,00
Investimento per alloggio	€		0,00
3.3.1. Costo per calcolo contributo (D.G.R.766/10)			
Superficie complessiva utile (su) alloggi	mq.		0,00
Superficie complessiva non residenziale (snr) alloggi	mq.		0,00
Superficie complessiva media per alloggio	mq.		0,00
Numero box/posti auto coperti	numero		0
Superficie complessiva box/posti auto coperti (P)	mq.		0,00
Superficie media box/posti auto	mq.		0,00
Superficie complessiva	mq.		0,00
Costo per calcolo contributo (D.G.R. 766/10)	€/mq.		0,00
3.6. Costi di gestione			
Pulizia	€/anno		0,00
Are e verde	€/anno		0,00
Assicurazione	€/anno		0,00
Spese per utenze	€/anno		0,00
Manutenzione ordinaria	€/anno		0,00
Manutenzione straordinaria	€/anno		0,00
IMU	€/anno		0,00
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)	€/anno		0,00
Costo del lavoro (altri dipendenti)	€/anno		0,00
Costi di gestione totali iniziali	€/anno		0,00
Incidenza aumento salariale (ogni cinque anni)	%		0,00%
4. Input finanziari			
Adeguamento biennale Istat	%		75%
Incremento biennale valore canone	%		2%
Indice rivalutazione prezzo finale periodo di locazione	%		32,00%
Deposito cauzionale soci (tre canoni mensili)	€		0,00
Contributo pubblico	€		0,00
Importo mutuo	€		0,00
Durata mutuo	anni		0
Rapporto mutuo su investimento	%		0,00%
Tasso del mutuo	%		0,00%
Costo di fidejussione richiesta dalla Regione	% (tasso di interesse)		0,00%
Prezzo di cessione alloggi	€/mq.		-
Valore di cessione alloggi	€		0,00
Imposta di registro	€/anno		0,00
Canone di locazione	€/mq./anno		0
Altri ricavi	€/anno		0
Morosità e sfittanza	%		3%
Morosità e sfittanza	€		0,00
Soggetto attuatore imponente IRES e IRAP	Si/no		Si
% contributo sul costo di intervento	%		0,00%



Dati di input				
unità immobiliari destinate alla locazione permanente				
1. Input geografici				
Nome progetto			sede sociale	
Soggetto attuatore				
Comune				
2. Input temporali				
Data inizio lavori				
Data fine lavori				
3. Input immobiliari				
Destinazione immobili:	locazione			
Durata locazione anni:	30			
Descrizione	unità di misura	valore	note	
3.1. Unità abitative				
Cubatura alloggi	mc.		0,00	
Numero alloggi	numero		0	
3.2. Superfici di vendita convenzione comunale				
Superficie complessiva	mq.		0,00	
Superficie complessiva media per alloggio	mq.		0,00	
Numero box/posti auto coperti	numero		0	
Superficie complessiva box/posti auto coperti (P)	mq.		0,00	
Superficie media box/posti auto	mq.		0,00	
Numero posti auto scoperti	numero		0	
Superficie complessiva posti auto scoperti	mq.		0,00	
Superficie media posti auto scoperti	mq.		0,00	
3.3. Costi di costruzione				
Superficie complessiva	mq.		0,00	
Costo realizzazione	€		0,00	
Oneri concessori	€		0,00	
Allacciamenti	% costo di realizzazione		0,00	
Acquisto terreno	€		0,00	
Costi legali e notarili	% c costo di acquisto		0,00	
Costi di progettazione e verifiche tecniche	% costo di realizzazione		0,00	
Imprevisti (solo per edilizia sovvenzionata)	% costo di realizzazione		-	
	€		0,00	
Investimento totale	€		0,00	
Investimento per alloggio	€		0,00	
3.3.1. Costo per calcolo contributo (D.G.R. 766/10)				
Superficie complessiva utile (su) alloggi	mq.		0,00	
Superficie complessiva non residenziale (snr) alloggi	mq.		0,00	
Superficie complessiva media per alloggio	mq.		0,00	
Numero box/posti auto coperti	numero		0	
Superficie complessiva box/posti auto coperti (P)	mq.		0,00	
Superficie media box/posti auto	mq.		0,00	
Superficie complessiva	mq.		0,00	
Costo per calcolo contributo (D.G.R. 766/10)	€/mq.		-	
3.6. Costi di gestione				
Pulizia	€/anno		0,00	
Aree a verde	€/anno		0,00	
Assicurazione	€/anno		0,00	
Spese per utenze	€/anno		0,00	
Manutenzione ordinaria	€/anno		0,00	
Manutenzione straordinaria	€/anno		0,00	
IMU	€/anno		0,00	
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)	€/anno		0,00	
Costo del lavoro (altri dipendenti)	€/anno		0,00	
Costi di gestione totali Iniziali	€/anno		0,00	
Incidenza aumento salariale (ogni cinque anni)	%		0,00%	
4. Input finanziari				
Adeguamento biennale Istat	%		75%	
Incremento biennale valore canone	%		2%	
Indice rivalutazione prezzo finale periodo di locazione	%		60,00%	
Deposito cauzionale soci (tre canoni mensili)	€		0,00	
Contributo pubblico	€		0,00	
Importo mutuo	€		0,00	
Durata mutuo	anni		0	
Rapporto mutuo su investimento	%		0,00%	
Tasso del mutuo	%		0,00%	
Costo di fidejussione richiesta dalla Regione	% (tasso di interesse)		0,00%	
Prezzo di cessione alloggi	€/mq.		-	
Valore di cessione alloggi	€		0,00	
Imposta di registro	€/anno		0,00	
Canone di locazione	€/mq./anno		0	
Altri ricavi	€/anno		0,00	
Morosità e sfittanza	%		5,00%	
Morosità e sfittanza	€		0,00	
Soggetto attuatore imponibile IRES e IRAP	Si/no		Si	
% contributo sul costo di intervento	%		0,00%	

22



ATTIVITA' OPERATIVA												
FLUSSI DI CASSA PROSPETTICI												
Anni												
Valori complessivi n. vln. Invern	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
						2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Costi indiretti												
Canoni di locazione 8 anni	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Canoni di locazione 16 anni	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Canoni di locazione permanente	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale costi di gestione	€ 0,00				€ 0,00							
Costi diretti												
locazione 8 anni												
Pulizia	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Area a verde	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Assicurazione	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Spese per utenze	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione ordinaria	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione straordinaria	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
IMU	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Imposta di registro	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale costi di gestione locazione 8 anni	€ 0,00				€ 0,00							
locazione 16 anni												
Pulizia	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Area a verde	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Assicurazione	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Spese per utenze	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione ordinaria	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione straordinaria	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
IMU	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Imposta di registro	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale costi di gestione locazione 16 anni	€ 0,00				€ 0,00							
locazione permanente												
Pulizia	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Area a verde	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Assicurazione	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Spese per utenze	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione ordinaria	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione straordinaria	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
IMU	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Imposta di registro	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale costi di gestione locazione permanente	€ 0,00				€ 0,00							
Totale costi di gestione	€ 0,00				€ 0,00							
Totale attività operativa	€ 0,00				€ 0,00							
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)												
locazione 8 anni	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
locazione 16 anni	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
locazione permanente	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale costi da lavoro (amministrativi)	€ 0,00				€ 0,00							
Costo del lavoro (altri dipendenti)												
locazione 8 anni	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
locazione 16 anni	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
locazione permanente	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale costi da lavoro (altri dipendenti)	€ 0,00				€ 0,00							
Morosità e sfitanza												
locazione 8 anni	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
locazione 16 anni	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
locazione permanente	€ 0,00				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale morosità e sfitanza	€ 0,00				€ 0,00							



ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO						
Valori complessivi a vita						
intera						
	-2	-1	0	1	2	3
				2%	2%	2%
Acquisto terreno	€ 0,00					
Costo opera (realizzazione)	€ 0,00					
Oneri onerosi	€ 0,00					
Costi legali e notari	€ 0,00					
Spese tecniche	€ 0,00					
Allacciamenti	€ 0,00					
Altri costi (riaffitto suolo, perizie ecc.)	€ 0,00					
Totale investimento	€ 0,00					
Stima del valore di cessione alloggi in proprietà	€ 0,00					
Stima del valore di cessione alloggi in locazione a termine 8 anni	€ 0,00					
Stima del valore di cessione alloggi in locazione a termine 16 anni	€ 0,00					
Totale disinvestimento	€ 0,00					
Saldo attività di investimento e disinvestimento	€ 0,00					
Attività finanziaria	€ 0,00					
Erogazione finanziamenti:		40%	20%			
Mutuo alloggi in proprietà	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
Mutuo alloggi in locazione 8 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
Mutuo alloggi in locazione 16 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
Mutuo alloggi in locazione permanente	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
Totale erogazioni mutui	€ 0,00					
Spese di istruttoria richieste da Istituto di credito	€ 0,00					
Rimborso finanziamenti e interessi:						
Eventuali oneri di pre-finanziamento	€ 0,00					
Mutuo alloggi in proprietà	€ 0,00					
Mutuo alloggi in locazione 8 anni	€ 0,00					
Mutuo alloggi in locazione 16 anni	€ 0,00					
Mutuo alloggi in locazione permanente	€ 0,00					
Totale rimborso mutui	€ 0,00					
Saldo attività finanziaria	€ 0,00					
Contributo regionale	€ 0,00					
Erogazione contributo:		40%	20%			
Contributo per assegnazione proprietà	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
Contributo per canone concordato locazione 8 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
Contributo per canone concordato locazione 16 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
Contributo per canone concordato locazione permanente	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
Totale erogazioni contributo	€ 0,00					
Costo fidejussione	€ 0,00					
Cessione contributo assegnatari in proprietà	€ 0,00					
Cessione contributo assegnatari in p.l.v. 8 anni rivalutato	€ 0,00					
Cessione contributo assegnatari in p.l.v. 16 anni rivalutato	€ 0,00					
Cessione contributo assegnatari in p.l.v. locazione permanente	€ 0,00					
Totale cessione contributo	€ 0,00					
Saldo totale	€ 0,00					



5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

27



SINTESI FLUSSI DI CASSA		ANNI=>>>									
		2	1	0	1	2	3	4	5	6	
RICAVI		Data investimento a vita Intera									
Contributo regionale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Erogazione finanziamenti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Entrate da canoni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Cessione alloggi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE RICAVI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
COSTI:											
Costo acquisto area	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Costo opera (realizzazione)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Oneri concessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Costi legali e notarili	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Spese tecniche	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Allacciamenti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rimborso finanziamenti e interessi mutui	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Cessione contributo agli assegnatari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Costo fidejussione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Spese di istruttoria richieste da istituto di credito	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
COSTI DIRETTI											
Costi di gestione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Tasse IRES	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Tasse IRAP	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
COSTI INDIRETTI											
Personale gestionale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Amministrazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Minorile e sfitanza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE COSTI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
FLUSSI DI CASSA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



SINTESI FINALE**1. Contributo regionale**

	tipo dato	valore
Contributo regionale proprietà	%	0,00%
	€	€ 0,00
Contributo regionale locazione 8 anni	%	0,00%
	€	€ 0,00
Contributo regionale locazione 16 anni	%	0,00%
	€	€ 0,00
Contributo regionale locazione permanente	%	0,00%
	€	€ 0,00

2. Sintesi progettuale

Superficie fondiaria totale	mq.	0,00
Superficie utile complessiva alloggi (D.G.R. 2081/09)	mq.	0,00
Alloggi totali	Numero	0
Box/posti auto coperti	Numero	0
Superficie complessiva (D.G.R. 2081/09)	mq.	0,00

3. Sintesi economico-finanziaria**3.1. Sintesi economico-finanziaria per categoria****Alloggi in proprietà**

Ricavi vendite	€	€ 0,00
Contributo	€	€ 0,00
Investimento	€	€ 0,00
Saldo	€	€ 0,00

Alloggi locazione 8 anni

Ricavi vendite	€	€ 0,00
Ricavi locazioni	€	€ 0,00
Costi di gestione	€	€ 0,00
Contributo	€	€ 0,00
Morosità e sfittanza	€	€ 0,00
Investimento	€	€ 0,00
Saldo	€	€ 0,00

Alloggi locazione 16 anni

Ricavi vendite	€	€ 0,00
Ricavi locazioni	€	€ 0,00
Costi di gestione	€	€ 0,00
Contributo	€	€ 0,00
Morosità e sfittanza	€	€ 0,00
Investimento	€	€ 0,00
Saldo	€	€ 0,00

Alloggi locazione permanente

Ricavi vendite	€	€ 0,00
Ricavi locazioni	€	€ 0,00
Costi di gestione	€	€ 0,00
Contributo	€	€ 0,00
Morosità e sfittanza	€	€ 0,00
Investimento	€	€ 0,00
Saldo	€	€ 0,00

3.2. Sintesi economico-finanziaria dell'intervento

Ricavi vendite	€	€ 0,00
Ricavi locazioni	€	€ 0,00
Costi di gestione	€	€ 0,00
Contributo	€	€ 0,00
Morosità e sfittanza	€	€ 0,00
Investimento	€	€ 0,00
Saldo	€	€ 0,00

cessione contributo a acquirenti € € 0,00

Tasse IRES	€	€ 0,00
Tasse IRAP	€	€ 0,00
Rimborso mutui	€	€ 0,00
Fabbisogno risorse proprie	€	€ 0,00

TIR % **#NUMI**



ALLEGATO A3

Guida alla compilazione del piano economico finanziario (PEF) per edilizia agevolata/convenzionata

In generale, in ogni foglio occorre compilare esclusivamente le celle con sfondo colorato in grigio. Nel caso una grandezza non sia richiesta/prevista dallo specifico bando, si può lasciare vuota la relativa cella. Le celle con sfondo bianco riportano i risultati di calcoli effettuati sulla base delle grandezze inserite e pertanto non possono né devono essere modificate.

Nel seguito si riportano le indicazioni più essenziali per la compilazione dei diversi fogli di cui si compone il PEF.

Foglio "riparto costo suolo"

Colonna C " non ammesso ": si intende il volume relativo alle opere per cui non è possibile richiedere il contributo in quanto non ammissibili allo stesso (fondi commerciali ecc.) e quello per cui non si è chiesto il contributo .

Colonna O: "Superficie fondiaria (mq)": rappresenta l'effettiva superficie su cui insiste l'intervento edilizio, comprensiva delle pertinenze esclusive dei vari alloggi/proprietà al piano terra.

Foglio "componenti tecnici di costo"

Colonne C/F/I "non ammessa ": si intende la superficie relativo alle opere per cui non è possibile richiedere il contributo in quanto non ammissibili allo stesso (fondi commerciali ecc.) e quella per cui non è richiesto il contributo - Vedi anche la voce " non ammessa" del foglio "riparto costo del suolo".

Fogli "prezzi di assegnazione"

Nelle celle G6, H6, J6, K6, I6, L6, M6, N6 occorre inserire la percentuale con cui la rispettiva porzione di superficie non residenziale deve incidere nel calcolo del totale della superficie non residenziale secondo la convenzione comunale.

Nelle celle P6, Q6, R6, S6, T6, U6 occorre inserire la percentuale con cui la rispettiva porzione di superficie parcheggi deve incidere nel calcolo del totale della superficie parcheggi secondo la convenzione comunale.



Fogli "canoni di locazione"

Nelle celle I6, L6, M6, N6 occorre inserire la percentuale con cui la rispettiva porzione di superficie non residenziale deve incidere nel calcolo del totale della superficie non residenziale secondo la L. 431/98.

Nelle celle P6, Q6, R6, S6, T6, U6, V6 occorre inserire la percentuale con cui la rispettiva porzione di superficie parcheggi deve incidere nel calcolo del totale della superficie parcheggi secondo la L. 431/98.

Fogli "input locazione" 8-16 anni e permanente

Cella C77 "Morosità e sfittanza": inserire la percentuale annua di valore degli affitti persa a causa di mancati pagamenti e/o locazioni.

Foglio "attività operativa"

La colonna G presenta il valore iniziale della rispettiva grandezza posta in riga (e citata nella colonna A) così come calcolata/inserita nei fogli precedenti.

Tutte le quantità relative a costi, rimborso prestiti o in generale ad esborsi monetari devono essere inserite come numero negativo. Nel caso la quantità in oggetto dovesse essere il risultato di una formula o un riferimento di cella, è possibile trasformarne il segno moltiplicando per -1 (inserendo il termine *(-1) alla fine della formula).

Foglio "attività investimento e disinvestimento."

Tutte le quantità relative a costi, rimborso prestiti o in generale ad esborsi monetari devono essere inserite come numero negativo. Nel caso la quantità in oggetto dovesse essere il risultato di una formula o un riferimento di cella, è possibile trasformarne il segno moltiplicando per -1 (inserendo il termine *(-1) alla fine della formula).



Foglio 1

ALLEGATO A4

Tassi di riferimento PEF - Soggetti ammissibili ai sensi della L.R. 20/2005

Tipologia intervento	tasso eurirs più basso più vicino	tasso eurirs più alto più vicino	Tasso interpolato	premio di rischio	Tasso di riferimento
proprietà	0	0	0	4	4
Locazione 8 anni	2,54	3,40	3,06	4	7,06
Locazione 16 anni	3,77	3,88	3,79	4	7,79
Locazione permanente	3,77	3,77	3,77	4	7,77



35