



DIPARTIMENTO DEL
TESORO
MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE



DIPARTIMENTO PER LE
INFRASTRUTTURE, GLI AFFARI
GENERALI ED IL PERSONALE -
DIREZIONE GENERALE PER LE
POLITICHE ABITATIVE

*Linee guida agli Enti territoriali ai fini dell'attuazione del Piano nazionale di edilizia abitativa, allegato al D.P.C.M. 16 luglio 2009, di cui all'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.
Sistema integrato di Fondi immobiliari (SIF)*

Sommario

1.	AMBITO NORMATIVO.-----	3
2.	FINALITÀ DELLE LINEE GUIDA.-----	5
3.	CENNI SUL SISTEMA INTEGRATO DI FONDI.-----	5
4.	CENNI SUGLI ELEMENTI DEL PROGETTO.-----	6
5.	TRATTAMENTO CONTABILE.-----	8
6.	AIUTI DI STATO.-----	9
7.	PATTO DI STABILITÀ INTERNO.-----	10
8.	CONCLUSIONI.-----	11
	GLOSSARIO ESSENZIALE-----	12
	APPENDICE NORMATIVA-----	14

1. Ambito normativo.

L'ambito normativo di riferimento è costituito in via principale da:

- 1) l'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- 2) il "Piano nazionale di edilizia abitativa" di cui al D.P.C.M. 16/7/2009;
- 3) il documento del Gruppo di lavoro, costituito ai sensi dell'art. 11 del D.P.C.M. 16/7/2009, che individua i requisiti dei regolamenti dei fondi immobiliari chiusi nei quali il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti può investire i fondi disponibili (fino a 150 milioni di euro) per incrementare l'offerta di alloggi sociali, ai sensi del predetto art. 11;
- 4) il Decreto interministeriale (infrastrutture - solidarietà sociale - politiche per la famiglia - politiche giovanili) 22/4/2008, recante la definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea.

L'articolo 11 del D.L. n. 112/2008, prevede che *"il piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente a prima casa per:*

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;*
- b) giovani coppie a basso reddito;*
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;*
- d) studenti fuori sede;*
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;*
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;*
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione".*

L'articolo 1, comma 1, del D.P.C.M. 16/7/2009, di attuazione dell'articolo 11 del D.L. 112/2008, prevede che il Piano nazionale di edilizia abitativa sia articolato in sei linee di intervento:

- a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;

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;

c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture);

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;

e) realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;

f) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica (approvato con decreto del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007), regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta.

Con il Decreto interministeriale 22/4/2008, l'alloggio sociale viene definito come: *“l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.”* Inoltre, rientrano in tale definizione *“gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà”*.

Il predetto Decreto interministeriale, inoltre, all'articolo 1, comma 4, specifica che *“Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari”*.

2. Finalità delle Linee guida.

Le presenti Linee guida si rivolgono agli Enti territoriali che intendano attivare delle iniziative in sede locale nell'ambito della linea di intervento di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a), del D.P.C.M. 16/7/2009, che si propone di affrontare il tema relativo all'incremento dell'offerta abitativa a prezzi accessibili (*Affordable Housing*), attraverso la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale, ovvero mediante la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta alloggiativa. Tale linea di intervento è rivolta alle persone che non hanno i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma il cui reddito non consente di accedere agli affitti a libero mercato.

Le presenti Linee guida, in particolare, intendono fornire indicazioni affinché gli Enti territoriali valutino attentamente le iniziative intraprese in termini di compatibilità con la normativa nazionale e comunitaria con riferimento ai seguenti tre profili:

- 1) trattamento contabile dell'operazione, al fine di evitare riclassificazioni (cfr. par. 5);
- 2) rilevanza in materia di aiuti di Stato, per non incorrere in procedure di infrazione (cfr. par. 6);
- 3) impatto sul bilancio dell'Ente territoriale, per il rispetto dei vincoli dettati dal patto di stabilità interno (cfr. par. 7).

Tutti gli aspetti sopra richiamati vanno contemporaneamente verificati, segnalando in particolare che la sola compatibilità, delle operazioni intraprese, con la disciplina sugli aiuti di Stato, non è sufficiente a rendere coerente l'operazione in termini di impatto sulla finanza pubblica e, quindi, al fine di evitare riclassificazioni.

3. Cenni sul Sistema integrato di fondi.

L'articolo 11 del D.P.C.M. 16/7/2009, prevede, ai fini della costituzione del sistema integrato di fondi immobiliari, la partecipazione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT) a uno o più fondi immobiliari chiusi, le cui quote siano riservate esclusivamente a investitori istituzionali di lungo periodo.

Ai sensi di tale previsione, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per le politiche abitative, ha bandito una gara a procedura aperta (G.U.C.E. cod. 2010/S106-

161418 del 3 giugno 2010; G.U. 5^a serie n. 65 del 9 giugno 2010), al cui esito ha selezionato la CDP Investimenti SGR S.p.A. - costituita nel 2009 da Cassa depositi e prestiti S.p.A., dall'Associazione delle Fondazioni bancarie (ACRI) e dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) - che è risultata aggiudicataria, prima in via provvisoria (8 settembre 2010) e poi in via definitiva (8 giugno 2011), in qualità di società di gestione del Fondo investimenti per l'abitare (FIA), quale Fondo nazionale. Il 2 novembre 2011 è stato stipulato tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e CDP Investimenti SGR S.p.A. il contratto per la sottoscrizione di n. 280 quote di classe "B" del FIA per un valore nominale di 140 milioni di euro.

In generale, anche in conformità all'articolo 11 del D.P.C.M. 16/7/2009, il FIA ha la possibilità di intervenire fino al 40% del patrimonio/capitale del fondo o società immobiliare locale, a fronte di una partecipazione di maggioranza da parte di altri investitori. In particolare, il patrimonio del FIA è destinato per il 90% a investimenti indiretti (i.e., tramite altri fondi o società immobiliari locali) con il predetto vincolo della soglia massima di investimento del 40%. Il patrimonio del FIA, inoltre, può essere investito per un massimo del 10% - direttamente o indirettamente - in deroga al limite massimo del 40%.

Va sottolineato il carattere profondamente innovativo del sistema dei fondi immobiliari che, pur connotandosi come strumento privatistico di gestione del risparmio, è chiamato a perseguire una finalità sociale come quella dell'accesso ad un alloggio a canone adeguato ai redditi posseduti dalle categorie sociali individuate dal Piano nazionale di edilizia abitativa.

4. Cenni sugli elementi del progetto.

E' essenziale specificare che l'investimento da parte del FIA, quale Fondo nazionale, non è automatico né, necessariamente, deve arrivare alla partecipazione massima del 40%. In tal senso, il fatto che il progetto locale presenti i requisiti individuati dal suo regolamento di gestione e dalle procedure interne di CDP Investimenti SGR, - che riflettono la normativa di riferimento, ivi comprese le risultanze del Gruppo di lavoro - è condizione necessaria per l'ammissibilità all'istruttoria, ma l'effettivo investimento del FIA nel fondo o società immobiliare locale dipende dagli esiti e dalla valutazione delle *due diligence* tecnico legali che CDP Investimenti SGR effettua nella sua piena autonomia decisionale.

Ai fini della valutazione dei progetti, si ricorda inoltre che (cfr. documento del Gruppo di lavoro):
"Un intervento sarà significativo e pertanto ammissibile all'istruttoria del Fondo se consente la realizzazione di un numero di alloggi sociali superiore a quello che un investimento pubblico di

pari valore (facendo riferimento alla quota percentuale di investimento attribuibile allo Stato in rapporto alle quote possedute) avrebbe generato qualora effettuato direttamente mediante corresponsione di un contributo pari al 30% del costo di realizzazione o recupero degli alloggi ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009". In tal modo viene sottolineata l'esigenza che lo strumento di tipo privatistico utilizzato risulti più efficiente dell'intervento pubblico.

Seppure l'articolo 11 del D.P.C.M. 16/7/2009 abbia individuato i fondi immobiliari quali strumenti che contribuiscano ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti dal citato Decreto interministeriale 22/04/2008, si ritiene utile rammentare che oltre al fondo immobiliare, che risulta *prima facie* preferibile, per la sua natura di soggetto vigilato, gestito da una SGR a sua volta vigilata e a cui vengono richiesti particolari requisiti di sana e prudente gestione e solidità patrimoniale, anche altri veicoli societari possono essere utilizzabili per la realizzazione delle iniziative locali.

Alla luce di tali considerazioni, definiti gli obiettivi che si intendono perseguire, i vincoli e le opportunità, il progetto deve presentare una propria sostenibilità economico-finanziaria. In tal senso, il ritorno atteso dall'investimento (normalmente misurato in termini di TIR) deve saper coniugare le esigenze sociali con un equo obiettivo di remunerazione per gli investitori. Alle predette tecniche di analisi finanziaria e di analisi costi-benefici, è opportuno che vengano associate delle tecniche di valutazione sulla scelta dello strumento di realizzazione dell'iniziativa (*Public Sector Comparator, Value for Money*).

In particolare, tenuto conto che si tratta di un investimento in *capitale di rischio*, l'investimento, nel suo complesso, deve presentare un adeguato obiettivo di rendimento, avendo come riferimento analoghe iniziative presenti sul mercato (articolo 11, comma 4, lettera f.2), del D.P.C.M. 16/7/2009).

L'Ente territoriale, deve, pertanto, valutare la possibilità di richiedere la previsione di meccanismi che permettano di ridurre i rischi insiti nel progetto, tenuto conto della natura e della regolamentazione degli strumenti prescelti.

Le iniziative locali possono ricevere una "compensazione di servizio pubblico", in conformità a quanto previsto dalla Decisione 2012/21/UE della Commissione europea, relativamente alla quale un aspetto delicato è quello connesso alla quantificazione di tali compensazioni (al

riguardo si veda anche il par. 6). I contributi pubblici all'iniziativa sono quindi esentati dall'obbligo di notifica se svolgono una funzione di compensazione del costo del servizio pubblico.

5. Trattamento contabile.

Gli Enti territoriali, nel valutare la possibilità di avviare una iniziativa di *social housing* mediante la costituzione di un fondo o l'utilizzo di un veicolo societario, devono considerare l'effettivo impatto contabile dell'iniziativa, al fine di individuare il modello finanziario ottimale per comprendere le ricadute sulla finanza pubblica.

Occorre chiarire che non esistono precisi modelli teorici cui gli Enti territoriali devono fare riferimento, ma alcuni indirizzi possono essere così riassunti:

1) l'iniziativa deve avere la caratteristica di un investimento finanziario, con una remunerazione a livelli di mercato, avendo come riferimento iniziative analoghe (come sancito esplicitamente nel D.P.C.M. 16/7/2009, con il riferimento al rendimento di strumenti analoghi di mercato);

2) l'intervento dell'Ente territoriale nell'iniziativa locale deve esplicitarsi con poteri che non hanno a che fare con la sfera pubblica, ma utilizzando gli strumenti privatistici in uso agli operatori economici; ciò sarebbe garantito dalla compresenza di risorse pubbliche e private a sostegno dell'operazione. La partecipazione privata dovrebbe essere significativa e rappresentare almeno il 60% del capitale di rischio. La modulazione della remunerazione dei partecipanti pubblici deve avvenire nel rispetto degli interessi rappresentati dalle diverse categorie di investitori, a parità di rischio;

3) la partecipazione dell'Ente territoriale non deve dissimulare un intervento "pubblicistico" che, di fatto, annulli il grado d'indipendenza imprenditoriale del partner privato e, quindi, verosimilmente, il grado di "possesso economico" rispetto all'iniziativa: questo potrebbe avvenire qualora la *governance* dell'iniziativa preveda meccanismi che diano alla parte pubblica la possibilità di determinarne univocamente la politica di gestione, ad esempio attraverso una composizione dell'organo di gestione sbilanciata a favore della componente pubblica; in tal caso, infatti, vi potrebbe essere una riclassificazione dei flussi in senso peggiorativo per il bilancio pubblico;

4) la gestione dell'iniziativa deve avvenire nel rispetto del codice degli appalti e della normativa comunitaria; ad esempio, la selezione della SGR deve avvenire mediante gara ad evidenza pubblica;

5) Qualora, infine, l'iniziativa si finanziasse con finanziamenti bancari, oltre che con l'emissione di capitale di rischio, tale debito non dovrebbe godere di garanzie pubbliche o di contributi pubblici in conto interessi di entità tale da ridurre in modo consistente l'onere finanziario a carico dell'iniziativa stessa.

6. Aiuti di Stato.

Gli interventi posti in essere da parte dell'Ente territoriale devono risultare compatibili non solo con la normativa in materia di deficit eccessivi (evitando eventuali impatti delle operazioni sui saldi di finanza pubblica), ma anche con quella sugli aiuti di Stato, di cui al Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea.

La Decisione n. 2012/21/UE della Commissione europea, di applicazione delle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea, stabilisce le condizioni alle quali gli aiuti di Stato, sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi ad imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale, sono considerati compatibili con il mercato comune ed esentati dall'obbligo di notifica.

In particolare, la Decisione richiama nelle premesse le condizioni essenziali individuate dalla Corte di Giustizia della Comunità Europea (24 luglio 2003, Altmark, causa C-280/00) affinché le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico non costituiscano aiuti di Stato:

1) l'impresa beneficiaria deve essere stata effettivamente incaricata dell'adempimento di obblighi di servizio pubblico e detti obblighi devono essere definiti in modo chiaro;

2) i parametri sulla base dei quali viene calcolata la compensazione devono essere previamente definiti in modo obiettivo e trasparente;

3) la compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire interamente o in parte i costi derivanti dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto dei relativi introiti, nonché di un margine di utile ragionevole;

4) qualora la scelta dell'impresa da incaricare dell'esecuzione di obblighi di servizio pubblico non sia effettuata mediante una procedura di appalto pubblico, il livello della necessaria compensazione deve essere determinato sulla base di un'analisi dei costi che dovrebbe sostenere un'impresa media, gestita in modo efficiente e dotata di adeguati mezzi.

Il citato Decreto interministeriale 22/4/2008 fornisce la definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica; in particolare, sono esentati dall'obbligo di notifica gli aiuti

erogati per la realizzazione di alloggi sociali come individuati dal decreto, concessi nel rispetto delle quattro condizioni essenziali sopra richiamate.

Gli aiuti concessi in sede locale, qualora erogati a fronte di un ritorno non remunerativo, sono esentati dall'obbligo di notifica se svolgono la funzione di compensazione dei costi del servizio pubblico e se i relativi progetti di sviluppo immobiliare rispettano le predette condizioni.

In particolare, a titolo esemplificativo, le leve a disposizione dell'Ente territoriale possono essere distinte in:

1) economica, nella fase di avvio dell'iniziativa (cessione di aree a titolo gratuito o a basso costo; contributi in c/capitale o in c/interessi per la costruzione delle unità abitative); in quella di gestione (contributi a fondo perduto a gestori e inquilini; voucher di sostegno al canone di locazione) e in quella di dismissione del pacchetto immobiliare (contributi a fondo perduto agli inquilini per l'acquisto);

2) finanziaria, nella fase di avvio (sottoscrizione del capitale; finanziamenti agevolati per l'acquisto dell'area e/o sui costi di costruzione; garanzie pubbliche connesse alla costruzione); in quella di gestione (fondi di garanzia sulla morosità e sul rimborso del debito; garanzie pubbliche agli inquilini) e in quella di dismissione (finanziamenti agevolati agli inquilini per il riscatto; opzioni di vendita - put -; fondi di garanzia sui mutui agli inquilini);

3) normativa e urbanistica, relativa alla fase di avvio dell'iniziativa: concessioni di aree e di diritti di superficie; premi volumetrici; compensazioni o perequazioni urbanistiche; esenzioni o riduzioni degli oneri di costruzione;

4) fiscale: inerente la fase di gestione, con agevolazioni sulle imposizioni locali sul valore della proprietà degli appartamenti in locazione.

7. Patto di stabilità interno.

Il Patto di stabilità interno, introdotto dalla legge finanziaria 1999, è strumento prioritario di coordinamento della finanza pubblica, mediante il quale sono stabiliti obiettivi e vincoli della gestione finanziaria delle Regioni e degli Enti locali al fine di consentire agli Enti territoriali di concorrere al rispetto degli impegni derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione Europea.

Con specifico riferimento agli Enti locali, il patto di stabilità interno, disciplinato dalla legge 12 novembre 2011, n. 183, dispone che gli stessi conseguano, nell'anno di riferimento, un saldo espresso in termini di competenza mista non inferiore all'obiettivo individuato moltiplicando la spesa corrente media sostenuta nel periodo 2006-2008 per una percentuale data. Per le

Regioni, invece, la disciplina impone limiti all'evoluzione della spesa in termini di competenza e di cassa.

Gli Enti territoriali, nel pianificare e porre in essere gli interventi di edilizia abitativa sono, pertanto, chiamati a valutare le ricadute finanziarie sui propri bilanci di tali progetti, quantificandone l'impatto contabile al fine di verificarne la sostenibilità. L'impatto contabile è determinato considerando le minori entrate, quali la cessione di aree a titolo gratuito o a prezzo inferiore a quello di mercato, oppure le esenzioni o riduzioni degli oneri di urbanizzazione, e le maggiori spese quali, tra l'altro, la concessione di contributi a fondo perduto.

8. Conclusioni.

L'Ente territoriale, pertanto, nel definire l'intervento di *housing* sociale e nell'individuare le leve che intende utilizzare, deve operare valutando contemporaneamente i tre profili sopra individuati (i.e., trattamento contabile dell'operazione, rilevanza in materia di aiuti di Stato, impatto sul bilancio in termini di rispetto dei vincoli dettati dal patto di stabilità interno) i quali vanno analizzati separatamente, con una particolare attenzione al simultaneo e distinto rispetto della compatibilità con la disciplina sugli aiuti di Stato e della coerenza in termini di impatto sulla finanza pubblica, considerando che il rispetto della prima non è condizione sufficiente ad assicurare il rispetto della seconda.

Glossario essenziale

Affordable housing

Significa “alloggi a prezzi accessibili” e comprende gli alloggi destinati ai soggetti i cui redditi sono superiori ai limiti previsti per accedere all’edilizia residenziale pubblica, ma non sufficienti per accedere a canoni di locazione a libero mercato. Pertanto, l’*affordable housing* si rivolge ad una categoria intermedia rispetto ai soggetti che accedono all’Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e a quelli che possono sostenere una locazione a condizioni di libero mercato.

Alloggio sociale

E’ individuato dal Decreto interministeriale 22/04/2008 come [...] *l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.* Nella definizione di alloggio sociale del Decreto interministeriale 22/04/2008 sono ricompresi, inoltre, [...] *gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.*

Fondo comune di investimento

E’ un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di investitori, gestito da una Società di gestione del risparmio (SGR), sottoposti alla vigilanza della Banca d’Italia e della CONSOB, ciascuno per quanto di specifica competenza.

Fondo immobiliare

Si qualifica per il fatto che il patrimonio è investito in via esclusiva o prevalente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

Fondo immobiliare chiuso

E’ un *fondo immobiliare* in cui l’ammontare totale del patrimonio e il numero delle quote sono stabilite al momento della costituzione e il rimborso delle quote stesse non può essere effettuato se non alla sua scadenza. Anche se il fondo immobiliare può essere istituito esclusivamente in forma chiusa, la normativa prevede la possibilità di rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti o rimborsi.

Fondo “Investimenti per l’abitare” (FIA)

E’ il fondo immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati, gestito da CDP Investimenti SGR S.p.A.. A seguito dell’aggiudicazione definitiva della gara bandita dal MIT, è

diventato il Fondo nazionale nell'ambito del sistema integrato di fondi, che costituisce uno degli strumenti per la realizzazione del *Piano nazionale di edilizia abitativa*.

Piano nazionale di edilizia abitativa

E' l'insieme degli interventi, così come individuati dall'art. 11 del D.L. n. 112/2008 e dal D.P.C.M. 16/7/2009, finalizzati ad incrementare l'offerta di abitazioni da destinare alla locazione, da realizzare, in massima parte, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati e destinate prioritariamente a prima casa per le categorie di soggetti ivi indicate.

Sistema integrato dei fondi e Fondo nazionale

E' il sistema di investimenti previsto nell'art.11 del D.L. n. 112/2008, declinato nell'art.1 del DPCM 16/7/2009, di attuazione del *Piano nazionale di edilizia abitativa*, che prevede la costituzione di uno o più "fondo di fondi" a livello nazionale (i Fondi nazionali).

Appendice normativa

D.L. n. 112/2008, art. 11

Piano nazionale di edilizia abitativa, allegato al D.P.C.M. 16/7/2009

Decreto interministeriale 22/4/2008

Documento del Gruppo di lavoro per i requisiti dei fondi immobiliari chiusi

Decisione n. 2012/21/UE della Commissione europea.

D.L. 25 giugno 2008, n. 112.

Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.

Art. 11. Piano Casa

1. Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, è approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) e d'intesa con la Conferenza unificata di cui all' articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, un piano nazionale di edilizia abitativa.

2. Il piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all' articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

3. Il piano nazionale di edilizia abitativa ha ad oggetto la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, attraverso i seguenti interventi:

- a) costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale;
- b) incremento del patrimonio abitativo di edilizia con le risorse anche derivanti dalla alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo, con le modalità previste dall' articolo 13;
- c) promozione da parte di privati di interventi anche ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del codice dei contratti pubblici relativi a la vori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- d) agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, potendosi anche prevedere termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;
- e) realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale.

4. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove la stipulazione di appositi accordi di programma, approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa delibera del CIPE, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all' articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, al fine di concentrare gli interventi sulla effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento, attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione dei problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione

di soggetti pubblici e privati. Decorsi novanta giorni senza che sia stata raggiunta la predetta intesa, gli accordi di programma possono essere comunque approvati. Tale intesa va resa nella seduta del Cipe nella quale sono approvati gli accordi di programma. Eventuali rimodulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili, sono approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

5. Gli interventi di cui al comma 4 sono attuati anche attraverso le disposizioni di cui alla parte II, titolo III, capo III, del citato codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, mediante:

a) il trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;

b) incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e miglioramento della qualità urbana, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

c) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri di costruzione;

d) la costituzione di fondi immobiliari di cui al comma 3, lettera a), con la possibilità di prevedere altresì il conferimento al fondo dei canoni di locazione, al netto delle spese di gestione degli immobili;

e) la cessione, in tutto o in parte, dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore delle categorie sociali svantaggiate di cui al comma 2.

6. I programmi di cui al comma 4 sono finalizzati a migliorare e a diversificare, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, l'abitabilità, in particolare, nelle zone caratterizzate da un diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano.

7. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 3, lettera e), l'alloggio sociale, in quanto servizio economico generale, è identificato, ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato, di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato che istituisce la Comunità europea, come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie.

8. In sede di attuazione dei programmi di cui al comma 4, sono appositamente disciplinati le modalità e i termini per la verifica periodica delle fasi di realizzazione del piano, in base al cronoprogramma approvato e alle esigenze finanziarie, potendosi conseguentemente disporre, in caso di scostamenti, la diversa allocazione delle risorse finanziarie pubbliche verso modalità di attuazione più efficienti. Le abitazioni realizzate o alienate nell'ambito delle procedure di cui al presente articolo possono essere oggetto di successiva alienazione decorsi dieci anni dall'acquisto originario.

9. L'attuazione del piano nazionale può essere realizzata, in alternativa alle previsioni di cui al comma 4, con le modalità approvative di cui alla parte II, titolo III, capo IV, del citato codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

10. Una quota del patrimonio immobiliare del demanio, costituita da aree ed edifici non più utilizzati, può essere destinata alla realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo, sulla base di accordi tra l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministero della difesa in caso di aree ed edifici non più utilizzati a fini militari, le regioni e gli enti locali.

11. Per la migliore realizzazione dei programmi, i comuni e le province possono associarsi ai sensi di quanto previsto dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e successive modificazioni. I programmi integrati di

cui al comma 4 sono dichiarati di interesse strategico nazionale. Alla loro attuazione si provvede con l'applicazione dell' articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, e successive modificazioni.

12. Fermo quanto previsto dal comma 12-bis, per l'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo è istituito un Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nel quale confluiscono le risorse finanziarie di cui all' articolo 1, comma 1154, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, di cui all'articolo 3, comma 108, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all' articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, nonché di cui agli articoli 21, 21-bis, ad eccezione di quelle già iscritte nei bilanci degli enti destinatari e impegnate, e 41 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, e successive modificazioni. Gli eventuali provvedimenti adottati in attuazione delle disposizioni legislative citate al primo periodo del presente comma, incompatibili con il presente articolo, restano privi di effetti. A tale scopo le risorse di cui agli articoli 21, 21-bis e 41 del citato decreto-legge n. 159 del 2007 sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere iscritte sul Fondo di cui al presente comma, negli importi corrispondenti agli effetti in termini di indebitamento netto previsti per ciascun anno in sede di iscrizione in bilancio delle risorse finanziarie di cui alle indicate autorizzazioni di spesa.

12-bis. Per il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata di competenza regionale, diretti alla risoluzione delle più pressanti esigenze abitative, è destinato l'importo di 200 milioni di euro a valere sulle risorse di cui all'articolo 21 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222. Alla ripartizione tra le regioni interessate si provvede con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti previo accordo intervenuto in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano.

13. Ai fini del riparto del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all' articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi come definiti ai sensi del comma 4 del medesimo articolo devono prevedere per gli immigrati il possesso del certificato storico di residenza da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

D.P.C.M. 16 luglio 2009.

Allegato

Piano nazionale di edilizia abitativa.

Art. 1. Linee d'intervento

1. Il piano è articolato in sei «linee di intervento», di seguito indicate:

- a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;
- 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 ove esistenti, ovvero statali vigenti, di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo;
- c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- 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;
- e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;
- f) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con decreto ministeriale del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007, regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta. L'immediata fattibilità degli interventi è accertata dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sulla scorta della comunicazione che, entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, di cui il presente Piano costituisce allegato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano effettuano per documentare lo stato delle procedure tecnico-amministrative di realizzazione di ogni singola opera.

2. Agli interventi di cui al presente piano si applicano, qualora oggetto di finanziamento pubblico anche parziale, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3.

Art. 2. Dotazione finanziaria

1. In fase di prima attuazione la dotazione finanziaria del Fondo nazionale di edilizia abitativa è costituita dalle risorse di cui al comma 12 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Le disponibilità finanziarie di cui al comma 12, ultimo capoverso, dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono utilizzate:

- a) sino all'importo massimo di 150 milioni di euro per gli interventi di cui al successivo art. 11;
- b) una quota non superiore a 200 milioni di euro per gli interventi di cui all'art. 1, comma 1, lettera f);
- c) nei limiti delle residue risorse per concedere contributi per il finanziamento di ciascuna linea d'intervento come indicate nel seguente art. 3.

Art. 3. Articolazione delle risorse

1. Le risorse di cui all'art. 2, comma 2, lettera c), del presente decreto sono ripartite, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui il presente Piano costituisce allegato, con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di

concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, sulla base dei coefficienti stabiliti dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 17 marzo 2003 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 132 del 10 giugno 2003, e destinate:

- a) al finanziamento delle linee di intervento di cui all'art. 1, comma 1, lettere b), c) e d);
- b) alla promozione di programmi integrati di edilizia residenziale anche sociale di cui all'art. 1, comma 1, lettera e).

Art. 4. Accordi di programma e infrastrutture strategiche

1. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove con le regioni ed i comuni, sulla base delle procedure attuative di cui all'art. 8, la sottoscrizione di appositi accordi di programma al fine di concentrare gli interventi sull'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione di problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati.

2. Gli accordi di programma di cui al comma 1 sono elaborati in modo coerente con la programmazione regionale relativa alle politiche abitative e allo sviluppo del territorio ed approvati, ai sensi del comma 4 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa delibera del CIPE, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni. Tale intesa va resa nella seduta del Cipe nella quale sono approvati gli accordi di programma. Eventuali rimodulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili, sono approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

3. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo sono attuati anche ai sensi del comma 5 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

4. In alternativa alle previsioni di cui al comma 1, gli interventi sono attuati con le modalità di approvazione di cui alla parte II, titolo III, capo IV, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Art. 5. Parametri di finanziamento

1. Ciascuna tipologia d'intervento ricadente nelle linee d'intervento di cui all'art. 1, lettere da b) ad f), è oggetto di contributo statale.

2. In relazione a ciascun intervento l'onere a carico dello Stato non può essere superiore al 30% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi che saranno offerti in locazione a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, alle categorie individuate ai sensi del comma 2 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Per gli alloggi locati, ai sensi del comma 1 dell'art. 6, per una durata superiore a 25 anni, l'onere a carico dello Stato non può essere superiore al 50% del predetto costo. Nel caso invece di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale l'onere a carico dello Stato può essere pari al costo di realizzazione.

3. Per la realizzazione ed il recupero degli alloggi in attuazione del presente Piano si applica quanto previsto dal decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005, e successive modificazioni e integrazioni, relativo al rendimento energetico nell'edilizia.

Art. 6. Canone di locazione

1. Gli alloggi realizzati o recuperati ai sensi dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e oggetto del finanziamento statale andranno locati per una durata non inferiore a 25 anni ai sensi dell'art. 2,

comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, ad un canone non superiore a quello di cui all'art. 2, comma 3, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 giugno 2008, n. 146.

2. Nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione può essere inferiore a quella indicata al comma 1, ma comunque non inferiore ai 10 anni, e il canone di locazione dovrà essere determinato ai sensi del precedente comma 1.

Art. 7. Vendita degli alloggi

1. Al termine del periodo di locazione a canone agevolato di cui all'art. 6, gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità, nell'ordine di seguito indicato:

- a) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, dell'1,3 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;
- b) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;
- c) cessione degli alloggi sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;
- d) offerta al comune ed agli ex IACP comunque denominati ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

Art. 8. Procedure attuative

1. Per partecipare al piano, le regioni d'intesa con gli enti locali interessati propongono al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, un programma coordinato con riferimento alle linee di intervento di cui all'art. 1, lettere da b) ad e), volti a incrementare, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo, il patrimonio di edilizia residenziale, anche sociale, per le categorie sociali di cui all'art. 11, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Il proponente, attraverso procedure di evidenza pubblica, promuove e valuta, ai fini dell'ammissibilità, le proposte di intervento candidate all'inserimento nel programma di edilizia abitativa che pervengono dai soggetti pubblici, dagli ex IACP comunque denominati, e dai privati interessati.

3. Qualora, ai fini del coordinamento delle azioni previste nelle proposte di intervento, sia necessaria la contestuale definizione o variazione di più atti di programmazione economico-finanziaria e di pianificazione territoriale di competenza di amministrazioni diverse, il proponente promuove apposita conferenza di servizi, cui partecipano tutti i soggetti interessati al rilascio di atti di assenso comunque denominati. Il proponente richiede al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che la conferenza di servizi sia convocata ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, comma 11, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Art. 9. Linee di indirizzo per la selezione degli interventi

1. La selezione degli interventi, oggetto degli accordi e delle modalità di cui all'art. 4, è effettuata nel rispetto dei seguenti criteri di carattere generale:

- a) soddisfacimento del fabbisogno abitativo riferito ai soggetti di cui all'art. 11, comma 2 e comma 3, lett. d), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- b) apporto di risorse aggiuntive con particolare riferimento a quelle di provenienza privata;

- c) incidenza del numero di alloggi a canone sociale e sostenibile in rapporto al totale degli alloggi;
 - d) fattibilità urbanistica e rapida cantierabilità;
 - e) perseguimento di livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale secondo le migliori tecnologie disponibili;
 - f) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale.
2. I programmi di intervento di cui al comma 1 dell'art. 8 devono pervenire al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto di cui all'art. 3, comma 1.

Art. 10. Poteri sostitutivi

1. In caso di ritardi nell'attuazione dei programmi di interventi, con riferimento ai tempi di realizzazione e alle modalità attuative previste, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti esercita poteri sostitutivi, previa diffida, con le modalità che saranno definite con apposito decreto ministeriale anche attraverso la nomina di apposito commissario ai sensi dell'art. 20 del decreto-legge del 28 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

Art. 11. Sistema integrato di fondi immobiliari

1. E' avviata la procedura per la definizione delle modalità di partecipazione, attraverso l'utilizzo fino ad un massimo di 150 milioni di euro a valere sul Fondo di cui al comma 12 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, ad uno o più fondi immobiliari chiusi ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni ed integrazioni, le cui quote possano essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine.
2. I fondi immobiliari di cui al comma 1 dovranno essere dedicati allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari che contribuiscano a incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 giugno 2008, n. 146.
3. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro 15 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui il presente Piano costituisce allegato, istituisce, presso il proprio Ministero un gruppo di lavoro cui partecipano tre rappresentanti dello stesso Ministero, tre rappresentanti del Ministero dell'economia e delle finanze, tre rappresentanti delle regioni e tre rappresentanti degli enti locali indicati dalla Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, nonché due esperti designati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per la programmazione ed il coordinamento della politica economica. Il gruppo di lavoro potrà, altresì, essere integrato da eventuali ulteriori esperti nominati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Ai partecipanti al gruppo di lavoro non sono dovuti compensi a qualsiasi titolo.
4. Il gruppo di lavoro entro novanta giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui il presente Piano costituisce allegato, indica i requisiti che i regolamenti dei fondi di cui al comma 1 devono possedere, sulla base dei seguenti criteri:
- a) dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro e ammontare minimo di 1 miliardo di euro;
 - b) durata non inferiore a 25 anni;
 - c) rendimento obiettivo in linea con quelle di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;
 - d) adeguata diversificazione territoriale degli investimenti;
 - e) composizione degli organi del Fondo tale da assicurare un'adeguata rappresentatività agli investitori;
 - f) criteri di partecipazione agli investimenti locali, acquisendo partecipazioni di minoranza fino a un limite massimo del 40%, sulla base fra gli altri dei seguenti elementi:

- f.1) strategia di investimento;
 - f.2) rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;
 - f.3) sostenibilità economico-finanziaria del piano di attività o previsione di adeguati presidi in tal senso;
 - f.4) fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in termini di onorabilità e professionalità, esperienza dei promotori e delle società di gestione locali;
 - f.5) modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi;
 - f.6) dimensione significativa degli interventi;
 - f.7) durata e modalità di dismissione a scadenza della partecipazione detenuta dal fondo nazionale;
 - f.8) regole di governo che consentano al fondo nazionale un'efficace monitoraggio e partecipazione alle procedure d'investimento;
 - f.9) un'efficace strategia di risposta al bisogno abitativo locale attraverso la realizzazione di interventi sostenibili dal punto di vista economico, sociale, ambientale ed energetico;
 - f.10) l'integrazione con le politiche pubbliche locali, evidenziata dal coordinamento con programmi regionali e comunali per l'edilizia sociale (piani casa regionali e comunali), programmi di riqualificazione o trasformazione urbana, realizzazione di infrastrutture locali strategiche per il territorio, nonché piani di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico anche ai sensi dell'art. 11, comma 10, e dell'art. 13 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
 - f.11) l'eventuale apporto di contributi pubblici o privati, ad esempio attivati a amministrazioni locali, dallo Stato o dall'Unione europea compresi quelli di cui all'art. 44 del regolamento (CE) n. 1083/2006 del Consiglio dell'11 luglio 2006 sui fondi strutturali e quelli in cui può intervenire il Fondo Europeo per gli Investimenti;
 - f.12) l'eventuale coinvolgimento di più comunità locali;
 - f.13) un processo di investimento che minimizzi i rischi di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari, anche con riferimento al loro percorso economico, tecnico e amministrativo di attuazione;
 - g) previsione della possibilità di investire fino ad un massimo del 10% del proprio ammontare sottoscritto in iniziative locali anche in deroga al limite massimo del 40% sopra indicato, nel rispetto degli altri criteri indicati ed in particolare del rendimento obiettivo del fondo.
5. Qualora per gli interventi locali realizzati ai sensi dell'art. 4 si intenda proporre la partecipazione all'investimento di uno o più Fondi di cui al comma 1 del presente articolo, i medesimi sono invitati a partecipare alla negoziazione ed alla eventuale sottoscrizione dell'Accordo di programma.
6. L'investimento in fondi di cui al comma 1 è attuabile in applicazione delle previsioni di cui all'art. 5, comma 7, lettera a), e comma 8, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e da parte delle fondazioni di cui al decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153, mediante destinazione del reddito, ai sensi dell'art. 8 del medesimo decreto, ovvero del patrimonio ed è compatibile con le vigenti disposizioni in materia di attività di copertura delle riserve tecniche delle compagnie di assicurazione di cui ai decreti legislativi 17 marzo 1995, n. 174 e 17 marzo 1995, n. 175, e successive modificazioni, e ai provvedimenti ISVAP n. 147 e 148 del 1996, e successive modificazioni, nei limiti ed alle condizioni ivi contenuti.
7. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti stabilisce con proprio decreto da emanarsi entro 30 giorni dalla definizione dei criteri di cui al comma 4 gli adempimenti necessari per la definizione e l'attuazione delle procedure di cui al presente articolo, ivi compresi i criteri di ripartizione dei fondi di cui al comma 1 in caso di partecipazione alle procedure di più di un concorrente.
8. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze, potrà autorizzare l'utilizzo delle risorse di cui all'art. 11, comma 12, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, anche

per l'attivazione di strumenti finanziari innovativi dedicati al settore dell'edilizia sociale quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo fondi di garanzia, forme di finanziamento in pool, piani di «risparmio casa» che favoriscano il riscatto a medio termine degli alloggi anche in collaborazione con istituti bancari.

Art. 12. Ammissione al piano degli interventi senza contributi

1. Al fine di utilizzare le procedure e le agevolazioni di cui all'art. 4 e all'art. 8, comma 3, nell'ambito delle singole linee di intervento, sono inseriti, d'intesa con le regioni, province autonome ed i comuni interessati per ogni annualità, gli interventi rispondenti alle finalità del presente decreto per i quali non sono richieste risorse pubbliche di qualsiasi natura.

2. Le procedure e le agevolazioni di cui all'art. 4 e all'art. 8, comma 3, possono essere comunque attivate per gli interventi dei fondi immobiliari chiusi previsti dall'art. 12.

Art. 13. Comitato per il monitoraggio del Piano nazionale di edilizia abitativa

1. Il Ministro delle infrastrutture e trasporti istituisce, presso il proprio Ministero, il Comitato paritetico per il monitoraggio del Piano nazionale di edilizia abitativa, costituito da dieci membri, di cui cinque individuati dal Ministero delle infrastrutture e trasporti e dal Ministero dell'economia e delle finanze di cui uno su proposta della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per la programmazione ed il coordinamento della politica economica, ed i restanti cinque individuati dalla Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in rappresentanza delle regioni e degli enti locali.

2. Il Comitato di cui al comma 1 attiva il sistema di monitoraggio del Piano avvalendosi eventualmente di esperti del settore anche al fine di suggerire nuove modalità d'intervento per le finalità di cui all'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

3. Per l'attuazione dei commi precedenti non possono essere previsti compensi a qualsiasi titolo.

Art. 14. Competenze delle province autonome di Trento e Bolzano

1. Le province autonome di Trento e Bolzano provvedono alle finalità del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, di cui il presente Piano costituisce allegato, nell'ambito delle competenze ad esse spettanti ai sensi dello statuto speciale e delle relative norme di attuazione e secondo quanto disposto dai rispettivi ordinamenti. A tal fine si applica quanto disposto dall'art. 5 della legge 30 novembre 1989, n. 386.

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 europea.

Art. 1. Definizioni

1. Ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, il presente decreto provvede, ai sensi dell'art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, alla definizione di «alloggio sociale».
2. E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.
3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.
4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.
5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Art. 2. Caratteristiche e requisiti

1. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, definiscono i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale.
2. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 2, è definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio come definito dal presente decreto.
3. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 3, non può superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, e può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.
4. Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente sulla base delle vigenti normative ed agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi di cui all'art. 1, comma 3, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali. Tale compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile.
5. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, fissano i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà e stabiliscono modalità, criteri per la determinazione del prezzo di vendita, stabilito nella convenzione con il comune, per il trasferimento dei benefici

agli acquirenti, anche successivi al primo, tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l'acquisto, la costruzione o il recupero.

6. Salvo diversa disciplina regionale, in relazione a particolari programmi d'intervento, gli enti locali possono stabilire specifici canoni, criteri di accesso e permanenza, assumendo a proprio totale carico i costi delle compensazioni spettanti agli operatori, da coprire anche attraverso valorizzazioni premiali di tipo urbanistico.

7. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

8. Le disposizioni del presente decreto sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e Bolzano compatibilmente con gli statuti speciali e con le relative norme di attuazione.

GRUPPO DI LAVORO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI REQUISITI DEI REGOLAMENTI DEI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI DA COSTITUIRE AI SENSI DELL'ART. 11 DEL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA ALLEGATO AL DPCM 16 LUGLIO 2009 (registrato dalla Corte dei Conti il 3 agosto 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 19 agosto 2009, n.191).

1. Inquadramento

Come è noto, il Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009 prevede, come prima linea di intervento (art. 1, comma 1, lettera a), la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione dell'offerta abitativa in locazione.

L'articolo 11 del citato Piano nazionale dispone poi l'avvio della procedura per la definizione delle modalità di partecipazione ad uno o più fondi immobiliari chiusi così come definiti ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 le cui quote possono essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine.

Le risorse messe a disposizione per l'avvio di tale procedura ammontano (limite massimo) a 150 milioni di euro a valere sulle complessive risorse individuate al comma 12 dell'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. In tal senso è stato istituito un apposito capitolo di bilancio (n. 7440) sullo stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

I fondi immobiliari chiusi nazionali saranno, così come precisato dal comma 2 dell'articolo 1 del richiamato Piano nazionale, dedicati allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari che contribuiscano a incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti dal citato decreto del Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008 concernente la "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea," (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146).

Si tratta pertanto di strumenti che si pongono "a monte" dei fondi locali o di altri strumenti finanziari in relazione ai quali la missione del Fondo nazionale dovrà essere proprio quella di favorirne la diffusione mediante la partecipazione di minoranza (fino ad un massimo del 40%) agli investimenti proposti dai fondi locali o altri strumenti finanziari.

Sarà possibile attivare fino a tre fondi (anche se potrebbe essere sufficiente un unico Fondo nazionale). Ciò costituirebbe un significativo volano per un rilevante investimento nel settore.

Ciascun Fondo nazionale dovrà essere inteso come uno strumento operativo "snello" in grado di individuare con criteri oggettivi, da riferire a concrete condizioni di fattibilità tecnico-economico-finanziaria ed amministrativa delle proposte, i fondi locali o altri strumenti finanziari su cui investire quota parte del patrimonio raccolto e destinato a promuovere, attraverso i fondi locali o altri strumenti finanziari, programmi sostenibili dal punto di vista sociale economico, urbanistico ed ambientale.

Linee guida per il Piano nazionale di edilizia abitativa. Sistema integrato di Fondi immobiliari (SIF).

Potrà essere incentivata, in tal modo, la realizzazione nel nostro Paese di un sistema di fondi immobiliari chiusi, capaci di mobilitare consistenti capitali privati e pubblici per interventi integrati di edilizia residenziale sociale.

In considerazione delle finalità specifiche che il Fondo nazionale persegue (contribuire all'incremento dell'offerta abitativa di alloggi sociali, così come definito da specifici atti assunti dalle competenti amministrazioni a livello locale, regionale o nazionale, per categorie sociali in possesso di redditi che non consentono né l'accesso al mercato né al tradizionale sistema dell'edilizia residenziale pubblica) le disponibilità del Fondo nazionale vanno investite in quei fondi locali o altri strumenti finanziari che attivano interventi con alto grado di fattibilità e di convenienza economica in grado di rendere disponibili alloggi da destinare alla locazione a canone sostenibile in modo significativo anche facendo ricorso alle opportunità di leva urbanistica consentite dalle normative nazionali e regionali vigenti in materia.

Un intervento sarà significativo e pertanto ammissibile all'istruttoria del Fondo se consente la realizzazione di un numero di alloggi sociali superiore a quello che un investimento pubblico di pari valore (facendo riferimento alla quota percentuale di investimento attribuibile allo Stato in rapporto alle quote possedute) avrebbe generato qualora effettuato direttamente mediante corresponsione di un contributo pari al 30% del costo di realizzazione o recupero degli alloggi ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009.

Nella logica di "snellezza" la partecipazione al Fondo nazionale, da parte degli investitori, deve essere prevista esclusivamente attraverso il versamento in denaro (costituzione per "cassa"). Per investitori istituzionali si fa riferimento alla definizione di cui all'articolo 1 del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica del 24 maggio 1999, n. 228.

Nel contesto di concreta operatività che deve caratterizzare il Fondo nazionale occorre garantire che l'indirizzo e la validazione delle iniziative su cui il Fondo nazionale investirà a livello locale siano coerenti con le politiche abitative sottese al Piano nazionale.

E' da considerare che il Fondo nazionale, in quanto organismo di investimento collettivo del risparmio, è istituito dalla SGR che ne approva preliminarmente il Regolamento. Le decisioni relative all'attività gestoria sono pertanto adottate dal Consiglio di amministrazione della SGR.

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che è primo investitore nel sistema dei fondi parteciperà alla governance del Fondo stesso (Assemblea dei partecipanti e Comitato consultivo) senza privilegi rispetto agli altri investitori.

Nel Comitato consultivo, di cui il Consiglio di Amministrazione della SGR può avvalersi nell'assunzione delle decisioni in materia di investimenti/disinvestimenti del Fondo, sarà prevista la presenza di rappresentanti di sottoscrittori che hanno sottoscritto quote per un ammontare minimo di 70 milioni di euro.

Fermo restando l'obbligo di attenersi per la predisposizione del Regolamento di gestione del Fondo nazionale (da redigere in forma compiuta da parte della SGR in sede di partecipazione al Bando) alle disposizioni del D.M. 24 maggio 1999, n. 228 "Regolamento attuativo dell'art. 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (T.U. in materia di intermediazione finanziaria) concernente la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento" nonché al provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile

Linee guida per il Piano nazionale di edilizia abitativa. Sistema integrato di Fondi immobiliari (SIF).

2005, il Regolamento di gestione del Fondo nazionale dovrà rispettare quanto previsto nel presente documento.

Considerata, inoltre, l'autonomia della SGR nella gestione del Fondo nazionale come "strumento di mercato", ulteriori requisiti e condizioni "opzionali" potranno essere esplicitati nel Regolamento di gestione del Fondo nazionale direttamente dalla SGR in sede di partecipazione al Bando di gara. Tali requisiti e condizioni potranno essere considerati ai fini dell'eventuale attribuzione di punteggi aggiuntivi in sede di valutazione delle offerte pervenute.

2. Criteri di investimento dei fondi immobiliari nazionali

Considerate le finalità del sistema integrato di fondi immobiliari che ci si propone di contribuire a far nascere, i fondi nazionali devono selezionare i fondi immobiliari locali o altri strumenti finanziari nei quali investire i loro capitali, sulla base degli impegni di questi ultimi di finanziare programmi o progetti che riservino all'edilizia sociale una quota dell'investimento prestabilito come sopra indicato. La fattibilità economico-finanziaria degli investimenti dei fondi locali può richiedere investimenti in altre tipologie di asset immobiliari.

L'allocazione territoriale delle risorse dei Fondi nazionali deve tendere ad evitare squilibri territoriali accentuati con preferenza di investimento nelle aree ad alta tensione abitativa.

Il regolamento del Fondo deve contenere i principi sulla cui base verrà garantita una ampia diffusione degli investimenti sul territorio nazionale al fine di contribuire allo sviluppo della rete dei fondi immobiliari all'interno di un sistema integrato nazionale e locale evitando concentrazioni territoriali di investimenti in presenza di proposte che presentino idonei requisiti di fattibilità tecnico-economica-finanziaria ed amministrativa nonché di sostenibilità urbanistica ed ambientale.

3. Struttura e contenuti del Regolamento di gestione del Fondo nazionale

Il Regolamento di Gestione del Fondo – a cui la SGR prescelta dovrà attenersi - dovrà avere la struttura ed i contenuti indicati nel D.M. 228/1999 e nel Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 (A. Scheda identificativa; B. Caratteristiche del prodotto; C. Modalità di funzionamento) ed essere approvato dalla Banca d'Italia.

La Parte A del Regolamento (Scheda identificativa) dovrà contenere gli elementi essenziali di identificazione del fondo e fornire al sottoscrittore i riferimenti principali in ordine al Fondo, alla società che lo gestisce e alla banca depositaria.

Nella Parte B (Caratteristiche del prodotto) saranno descritte le caratteristiche fondamentali del Fondo (riportando le condizioni essenziali richieste ed eventualmente le condizioni aggiuntive/migliorative proposte dalla SGR concorrente) con particolare riferimento allo scopo, all'oggetto e alla politica di investimento, alle caratteristiche dell'investimento nonché al regime dei proventi, alle spese (spese a carico del Fondo, compenso della SGR, compenso della Banca depositaria, spese a carico della SGR).

La Parte C (Modalità di funzionamento) contiene le regole (*Governance*) di funzionamento del Fondo (Consiglio di amministrazione; Comitato consultivo e relative competenze e poteri; Assemblea dei partecipanti; esperti indipendenti; compiti e responsabilità della Banca depositaria; quote di partecipazione; modalità di partecipazione al Fondo; scritture contabili e relativa pubblicità; liquidazione del Fondo).

4. Requisiti essenziali del Regolamento del Fondo nazionale

(in corsivo sono riportate le diciture indicate all'articolo 11, comma 4 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009)

Il Regolamento di gestione del Fondo nazionale dovrà recepire - come contenuti irrinunciabili dello stesso - i requisiti di seguito indicati. Resta ferma la possibilità, da parte della SGR, di indicare, in sede di presentazione dell'offerta, condizioni aggiuntive migliorative.

a) *dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro e ammontare minimo di 1 miliardo di euro.* Il patrimonio del Fondo sarà fissato tra un minimo di 1 miliardo di euro (da raggiungere inderogabilmente entro la chiusura parziale in via anticipata che dovrà chiudersi entro cinque mesi dalla data di approvazione del Regolamento da parte della Banca d'Italia) ed un obiettivo di 3 miliardi di euro che potrà essere raggiunto anche mediante emissioni di quote successive alla prima.

b) *durata non inferiore a 25 anni.*
La durata del Fondo è fissata in 30 anni oltre alla possibilità di richiedere alla Banca d'Italia una proroga (c.d. "periodo di grazia") non superiore a tre anni, ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa vigente, per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote.

L'ampliamento della durata del Fondo a 30 anni è motivato dal fatto che taluni interventi di edilizia residenziale in cui andranno ad investire i fondi locali o altri strumenti finanziari potrebbero prevedere il vincolo di locazione permanente, in base a programmi regionali già operativi, per un periodo di 25 anni. In tal modo si eviterebbe il rischio che i fondi locali o altri strumenti finanziari possa rimborsare al Fondo nazionale le quote sottoscritte solo dopo 27-28 anni (2-3 anni per la costruzione oltre a 25 anni di locazione obbligatoria oltre i tempi di vendita in blocco o frazionata).

Gli investitori non potranno recedere dall'investimento per tutta la durata predefinita (30 anni), salvo i casi previsti dal Regolamento. Restano salvo i casi di liquidazione anticipata o di rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti. Le quote sono trasferibili tra investitori qualificati.

c) *rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato.*

Il rendimento obiettivo del Fondo nazionale da raggiungere mediante la partecipazione nei fondi locali o altri strumenti finanziari viene indicato nella misura del 2% oltre l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati prodotto dall'Istat.

Va precisato che il rendimento obiettivo di un fondo immobiliare, rappresenta in genere un "tasso soglia" utilizzato come riferimento per il calcolo - in sede di liquidazione del fondo - di commissioni di performance o per altri parametri di ripartizione dei frutti della gestione.

d) *adeguata diversificazione territoriale degli investimenti.*

Il regolamento del Fondo deve contenere i principi sulla cui base verrà garantita una ampia diffusione degli investimenti sul territorio nazionale al fine di contribuire allo sviluppo della rete dei fondi immobiliari all'interno di un sistema integrato nazionale e locale evitando concentrazioni territoriali di investimenti in presenza di proposte che presentino idonei requisiti di fattibilità tecnico-economica-finanziaria ed amministrativa nonché di sostenibilità urbanistica ed ambientale.

Linee guida per il Piano nazionale di edilizia abitativa. Sistema integrato di Fondi immobiliari (SIF).

e) *composizione degli organi del Fondo tale da assicurare un'adeguata rappresentatività agli investitori.*

Il Fondo nazionale, in quanto organismo di investimento collettivo del risparmio, è istituito dalla SGR che ne approva preliminarmente il Regolamento. Le decisioni relative all'attività gestionale sono pertanto adottate dal Consiglio di amministrazione della SGR.

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che è primo investitore nel sistema dei fondi parteciperà alla governance del Fondo stesso (Assemblea dei partecipanti e Comitato consultivo) senza privilegi rispetto agli altri investitori.

Nel Comitato consultivo, di cui il Consiglio di Amministrazione della SGR può avvalersi nell'assunzione delle decisioni in materia di investimenti/disinvestimenti del Fondo, sarà prevista la presenza di rappresentanti di sottoscrittori che hanno sottoscritto quote per un ammontare minimo di 70 milioni di euro.

f) *criteri di partecipazione agli investimenti locali, acquisendo partecipazioni di minoranza fino ad un limite massimo del 40% sulla base degli elementi di seguito indicati.* Gli investimenti locali dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

1) accrescere la disponibilità di alloggi da destinare all'affitto a canoni più bassi di quelli di mercato;

2) essere orientati verso quegli interventi che non richiedano ulteriore consumo di nuovo territorio e raggiungano elevate prestazioni di sicurezza, energetiche e di sostenibilità ambientale.

Ferma restando la valutazione di competenza della SGR, a parità di "rendimento" sociale, economico, urbanistico, dovrebbero essere preferiti gli interventi di recupero-ristrutturazione e quelli realizzati su aree destinate alla riqualificazione urbana.

f.1) strategia di investimento.

Caratteristiche fondamentali che dovranno avere gli interventi, saranno quelle della sostenibilità economica dell'investimento e della convenienza pubblica in termini di realizzazione e messa a disposizione per la collettività di alloggi destinati ad *alloggio* sociale.

Un intervento sarà significativo e pertanto ammissibile all'istruttoria se consente la realizzazione di un numero di alloggi sociali superiore a quello che un investimento pubblico di pari valore, facendo riferimento alla quota percentuale di investimento attribuibile allo Stato, avrebbe generato qualora effettuato direttamente mediante corresponsione di un contributo pari al 30% del costo di realizzazione o recupero degli alloggi ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009.

Tale valutazione sarà effettuata a livello di fondi locali o altri strumenti finanziari, in relazione alla quota di partecipazione del Fondo nazionale ed in misura proporzionale alla percentuale di investimento attribuibile allo Stato.

Andranno considerati con particolare attenzione quegli interventi che riescono ad incrementare la dotazione di alloggi sociali mediante interventi di recupero e di riqualificazione urbana e sociale.

Gli interventi su cui investire dovranno essere ovviamente rapportati alla dimensione demografica del comune interessato e alla domanda di alloggi presente.

Un ulteriore indice di significatività può essere attribuito, a titolo esemplificativo, a quelle proposte di intervento che prevedano la compresenza e l'integrazione delle differenti tipologie

Linee guida per il Piano nazionale di edilizia abitativa. Sistema integrato di Fondi immobiliari (SIF).
di intervento sotto il profilo residenziale (sovvenzionata, agevolata, libera) nonché tra differenziate destinazioni d'uso,(servizi, commerciale, direzionale, ricettiva ,ecc.).

f.2) rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato.

In analogia a quanto indicato per il punto c) il rendimento obiettivo dei fondi locali o altri strumenti finanziari viene indicato nella misura (minima) del 2% oltre l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati prodotto dall'Istat.

f.3) sostenibilità economico-finanziaria del piano di attività o previsione di adeguati presidi in tal senso.

Gli interventi proposti dalla rete dei fondi locali o altri strumenti finanziari dovranno assumere caratteristiche tali da garantire una adeguata remuneratività.

La fattibilità economico-finanziaria e sociale degli investimenti deve essere valutata dalla SGR nelle singole situazioni concrete, senza subordinare necessariamente la loro valutazione ad una dimensione minima del numero di alloggi o a specifiche localizzazioni, valutando la dimensione ottimale a livello di assets complessivi e in relazione ai costi caratteristici di un Fondo immobiliare chiuso.

f.4) fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in termini di onorabilità e professionalità, esperienza dei promotori e delle società di gestione locali.

Potrà costituire elemento di apprezzamento ai fini della partecipazione agli investimenti dei fondi locali o altri strumenti finanziari la dimostrata esperienza e professionalità maturata nel settore in iniziative di alloggio sociale che siano state portate a conclusione positiva e i cui esiti dimostrino di aver raggiunto gli obiettivi attesi in termini di riduzione del disagio abitativo ed incremento dell'offerta alloggiativa a canoni e prezzi calmierati.

f.5) modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi.

Il mercato immobiliare è il prevalente settore di attività dei fondi locali o di altri strumenti finanziari le cui quote formano oggetto di investimento del Fondo nazionale. Il mercato immobiliare può essere influenzato da fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del comparto immobiliare che risente a sua volta dal più generale andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale. Altri fattori di rischio sono connessi alle eventuali modifiche delle politiche di assetto del territorio attuate dagli enti locali e dai tempi delle amministrazioni locali connessi al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi. Ulteriori fattori di rischio sono legati alla redditività dell'immobile (ad esempio mancanza di locatari o alla loro morosità). Sarà pertanto da valutare il progetto di gestione immobiliare dell'iniziativa attivata dai fondi locali o da altri strumenti finanziari nonché la dimostrata esperienza e professionalità maturata nel settore da parte di soggetti cui verrà affidata tale gestione.

Al fine pertanto di ridurre i fattori di rischio connessi all'intervento immobiliare si ritiene che vadano orientati gli investimenti su quelle proposte che prevedano una pluralità di tipologie di intervento ed una ponderata misurazione del fabbisogno abitativo da soddisfare risultante da adeguati studi di fattibilità tecnico-amministrativa e finanziaria degli interventi.

f.6) dimensione significativa degli interventi.

La "significatività" degli interventi dovrà essere misurata in rapporto alla ricaduta prodotta dall'intervento in termini di alloggi sociali resi disponibili con riferimento dell'investimento pubblico impegnato (intendendo come tale la quota percentuale di investimento attribuibile allo Stato in rapporto alle quote possedute. Risulterà significativo l'intervento che consentirà

Linee guida per il Piano nazionale di edilizia abitativa. Sistema integrato di Fondi immobiliari (SIF).

di realizzare un numero di alloggi sociali superiore a quello che tale investimento pubblico avrebbe generato qualora effettuato direttamente mediante corresponsione di un contributo pari al 30% del costo di realizzazione o recupero degli alloggi ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009.

Tale valutazione sarà effettuata a livello di fondi locali o altri strumenti finanziari, in relazione alla quota di partecipazione del Fondo nazionale ed in misura proporzionale alla percentuale di investimento attribuibile allo Stato.

f.7) durata e modalità di dismissione a scadenza della partecipazione detenuta dal Fondo nazionale.

Gli investitori non potranno recedere dall'investimento per tutta la durata predefinita, salvi i casi previsti dal Regolamento. Restano salvi i casi di liquidazione anticipata o di rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

f.8) regole di governo che consentano al Fondo Nazionale un efficace monitoraggio e partecipazione alle procedure di investimento.

Il regolamento del fondo locale ovvero la documentazione contrattuale che regola la partecipazione del Fondo nazionale ai fondi locali o altri strumenti finanziari deve espressamente prevedere le modalità di monitoraggio e di partecipazione del Fondo nazionale alle procedure di investimento.

f.9) un'efficace strategia di risposta al bisogno abitativo locale attraverso la realizzazione di interventi sostenibili dal punto di vista economico, sociale, ambientale ed energetico.

Le iniziative dovranno essere orientate al soddisfacimento della domanda abitativa proveniente dalle diverse categorie sociali mediante un approccio integrato con particolare riferimento alle aree ad alta tensione abitativa.

Priorità di investimento potrà essere data a quegli interventi che garantiscono, a parità di costo costruzione, un comportamento prestazionale energetico non inferiore quello della classe "B" di cui decreto del ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (pubblicato sulla G.U. 10 luglio 2009, n. 158) e che utilizzano soluzioni progettuali di tipo passivo e bioclimatico in grado di limitare efficacemente il fabbisogno annuo di energia primaria necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione.

f.10) l'integrazione con le politiche pubbliche locali, evidenziata dal coordinamento con programmi regionali e comunali per l'edilizia sociale (piani casa regionali e comunali), programmi di riqualificazione o trasformazione urbana, realizzazione di infrastrutture locali strategiche per il territorio, nonché piani di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico anche ai sensi dell'art. 11, comma 10, e dell'art. 13 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Andranno preferiti gli investimenti in iniziative che meglio si coordinino, anche sotto il profilo di una idonea dotazione infrastrutturale già esistente o comunque da realizzare, con gli interventi pubblici di edilizia residenziale, di riqualificazione urbana e trasformazione e che inneschino processi di rigenerazione urbana e che risultino già coerenti con la programmazione regionale e comunale. In particolare potranno essere favorite quelle iniziative inserite nei programmi di partenariato pubblico-privato orientate alla realizzazione di edilizia sociale mediante integrazione con le politiche pubbliche locali permettendo al contempo, grazie all'effetto "leva finanziaria" tipico delle operazioni di project financing, ad incentivazioni urbanistiche e di fiscalità locale, di produrre un volume di investimento significativo rispetto alle risorse impegnate.

f.11) l'eventuale apporto di contributi pubblici o privati, ad esempio attivati da amministrazioni locali, dallo Stato o dall'Unione Europea compresi quelli di cui all'articolo 44 del regolamento (CE) n. 1083/2006 del Consiglio dell'11 luglio 2006 sui fondi strutturali e quelli in cui può intervenire il Fondo Europeo per gli Investimenti.

A parità di accertate condizioni di fattibilità tecnico-economica ed amministrativa degli interventi, costituirà fattore di apprezzamento la presenza di finanziamenti pubblici e privati nell'ambito dell' intervento proposto dai fondi locali o da altri strumenti finanziari.

f.12) l'eventuale coinvolgimento di più comunità locali.

A parità di accertate condizioni di fattibilità tecnico-economica ed amministrativa degli interventi, costituirà fattore di apprezzamento per l'ammissione all'istruttoria la presenza coordinata di più comuni.

f.13) un processo di investimento che minimizzi i rischi di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari, anche con riferimento al loro percorso economico, tecnico e amministrativo di attuazione

I fondi locali o gli altri strumenti finanziari dovranno prevedere opportune modalità di modulazione dell'investimento da sostenere con riferimento all'effettivo avanzamento dei programmi costruttivi evitando eccessive esposizioni qualora si manifestassero impedimenti amministrativi o difficoltà esecutive nella realizzazione degli interventi proposti.

g) previsione della possibilità di investire fino ad un massimo del 10% del proprio ammontare sottoscritto in iniziative locali anche in deroga al limite massimo del 40% sopra indicato, nel rispetto degli altri criteri indicati ed, in particolare, del rendimento obiettivo del Fondo Nazionale.

Il Fondo nazionale può esercitare la possibilità di investire fino ad un massimo del 10% del proprio ammontare sottoscritto mediante investimenti diretti in deroga al limite di partecipazione del 40%

20.01.2010

Decisione n. 2012/21/UE della Commissione europea

DECISIONE DELLA COMMISSIONE riguardante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale.

LA COMMISSIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare l'articolo 106, paragrafo 3, considerando quanto segue:

(1) Ai sensi dell'articolo 14 del trattato l'Unione, fatti salvi gli articoli 93, 106 e 107 del trattato, provvede affinché i servizi di interesse economico generale funzionino in base a principi e condizioni che consentano loro di assolvere i loro compiti.

(2) Affinché taluni servizi di interesse economico generale funzionino in base a principi e condizioni che consentano loro di assolvere i loro compiti, può rendersi necessario un sostegno finanziario da parte dello Stato destinato a coprire interamente o in parte i costi specifici relativi agli obblighi di servizio pubblico. Conformemente all'articolo 345 del trattato, quale interpretato dalla Corte di giustizia dell'Unione europea, è ininfluenza il fatto che tali servizi di interesse economico generale siano prestati da imprese pubbliche o private.

(3) In questo contesto, ai sensi dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato le imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale o aventi carattere di monopolio fiscale sono sottoposte alle norme del trattato, in particolare alle norme in materia di concorrenza, nella misura in cui l'applicazione di queste norme non osti all'adempimento, in linea di diritto e di fatto, della specifica missione loro affidata. Ciò non dovrebbe tuttavia incidere sullo sviluppo degli scambi in misura contraria agli interessi dell'Unione.

(4) Nella sentenza emessa nella causa «Altmark», la Corte di giustizia ha precisato che le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico non costituiscono aiuti di Stato ai sensi dell'articolo 107 del trattato se sono rispettate le seguenti quattro condizioni cumulative. In primo luogo, l'impresa beneficiaria deve essere effettivamente incaricata dell'adempimento di obblighi di servizio pubblico e detti obblighi devono essere definiti in modo chiaro. In secondo luogo, i parametri in base ai quali viene calcolata la compensazione devono essere previamente definiti in modo obiettivo e trasparente. In terzo luogo, la compensazione non deve eccedere quanto necessario per coprire integralmente o parzialmente i costi originati dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto dei relativi introiti e di un ragionevole margine di profitto. Infine, quando in un caso specifico la scelta dell'impresa da incaricare dell'esecuzione di obblighi di servizio pubblico non venga effettuata mediante una procedura di appalto pubblico che consenta di selezionare il candidato in grado di fornire tali servizi al costo minore per la collettività, il livello della necessaria compensazione deve essere determinato sulla base di un'analisi dei costi che un'impresa media, gestita in modo efficiente e adeguatamente dotata dei mezzi necessari, avrebbe dovuto sopportare.

(5) Qualora questi criteri non siano soddisfatti e siano rispettate le condizioni generali di applicabilità dell'articolo 107, paragrafo 1, del trattato, le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico costituiscono aiuti di Stato e sono soggette alle disposizioni degli articoli 93, 106, 107 e 108 del trattato.

(6) Oltre alla presente decisione, sono tre gli strumenti pertinenti per l'applicazione delle norme in materia di aiuti di Stato alle compensazioni concesse per la prestazione di servizi di interesse economico generale:

a) una nuova comunicazione sull'applicazione delle norme dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato alla compensazione concessa per la prestazione di servizi di interesse economico generale chiarisce l'applicazione dell'articolo 107 del trattato e dei criteri definiti nella sentenza Altmark a tali compensazioni;

b) un nuovo regolamento che la Commissione intende adottare relativamente all'applicazione degli articoli 107 e 108 del trattato agli aiuti di importanza minore («de minimis») per la prestazione di SIEG stabilisce determinate condizioni, fra cui l'importo della compensazione, alle quali si ritiene

che le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico non soddisfino tutti i criteri dell'articolo 107, paragrafo 1;

c) una disciplina aggiornata degli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico precisa le modalità secondo cui la Commissione analizzerà i casi che non rientrano nel campo di applicazione della presente decisione e che pertanto devono essere notificati alla Commissione.

(7) La decisione 2005/842/CE della Commissione, del 28 novembre 2005, riguardante l'applicazione dell'articolo 86, paragrafo 2, del trattato CE agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale precisa il significato e la portata dell'eccezione di cui all'articolo 106, paragrafo 2, del trattato e stabilisce norme che permettano un controllo efficace del rispetto dei criteri previsti in tale disposizione. La presente decisione sostituisce la decisione 2005/842/CE e stabilisce le condizioni alle quali gli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione per i servizi di interesse economico generale non sono soggetti all'obbligo di notifica preventiva stabilito dall'articolo 108, paragrafo 3, del trattato poiché possono essere ritenuti compatibili con l'articolo 106, paragrafo 2, del trattato.

(8) Tale aiuto può essere considerato compatibile solo se è concesso al fine di garantire la prestazione di servizi di interesse economico generale ai sensi dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato. Risulta dalla giurisprudenza che, in assenza di norme settoriali dell'Unione in materia, gli Stati membri dispongono di un ampio margine di discrezionalità nella definizione dei servizi che possono essere definiti di interesse economico generale. È quindi compito della Commissione assicurarsi che non siano commessi errori manifesti nel definire tali servizi.

(9) A condizione che sia rispettata una serie di criteri, le compensazioni di importo limitato concesse ad imprese incaricate di prestare servizi di interesse economico generale non sono atte a pregiudicare lo sviluppo degli scambi e la concorrenza in misura contraria agli interessi dell'Unione. La notifica individuale degli aiuti di Stato non è quindi richiesta per compensazioni annue inferiori a un determinato importo, purché siano rispettate le condizioni stabilite dalla presente decisione.

(10) Visto lo sviluppo del commercio intraunionale nel settore della gestione dei servizi di interesse economico generale, evidenziato in particolare dal forte sviluppo dei gestori multinazionali in vari settori di grande importanza per lo sviluppo del mercato interno, è opportuno abbassare il limite dell'importo delle compensazioni che possono essere esentate dall'obbligo di notifica ai sensi della presente decisione rispetto al limite fissato dalla decisione 2005/842/CE, pur consentendo il calcolo di tale importo come media annua relativa alla durata del periodo d'incarico.

(11) Gli ospedali e le imprese che prestano servizi sociali e sono incaricati di funzioni di interesse economico generale presentano caratteristiche specifiche di cui occorre tener conto. In particolare, va preso in considerazione il fatto che, nelle attuali condizioni economiche e nella fase attuale di sviluppo del mercato interno, i servizi sociali possono necessitare, per compensare i costi dei servizi pubblici, un importo di aiuto che eccede la soglia stabilita nella presente decisione. Un importo compensativo più elevato per i servizi sociali non determina quindi necessariamente un rischio maggiore di distorsione della concorrenza. Di conseguenza, anche le imprese incaricate di svolgere servizi sociali, compresi incarichi di edilizia sociale per fornire alloggi a cittadini svantaggiati o a gruppi sociali più svantaggiati che non sono in grado di trovare un alloggio a condizioni di mercato a causa di limiti a livello di solvibilità, godono dell'esenzione dall'obbligo di notifica di cui alla presente decisione, anche se l'importo della compensazione che ricevono supera la soglia generale di compensazione stabilita dalla presente decisione. Lo stesso vale per gli ospedali che forniscono cure mediche, compresi, ove del caso, servizi di emergenza e attività secondarie direttamente connesse a quelle principali, in particolare nel settore della ricerca. Onde poter beneficiare dell'esenzione dall'obbligo di notifica, i servizi sociali devono essere servizi definiti chiaramente che rispondono ad esigenze sociali essenziali in materia di assistenza sanitaria, assistenza di lungo termine, servizi per l'infanzia, accesso e reintegrazione nel mercato del lavoro, edilizia sociale e assistenza e inclusione sociale di gruppi vulnerabili.

(12) Il grado in cui una determinata misura di compensazione influisce sugli scambi e sulla concorrenza dipende non solamente dall'importo medio della compensazione ricevuta ogni anno e

dal settore interessato ma anche dalla durata complessiva del periodo di incarico. L'applicazione della presente decisione deve essere limitata a periodi d'incarico non superiori a dieci anni, a meno che l'esigenza di un investimento significativo non giustifichi una durata superiore, ad esempio nel settore dell'edilizia sociale.

(13) Ai fini dell'applicazione dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato, l'impresa in questione deve essere stata specificamente incaricata dallo Stato membro della gestione di un determinato servizio di interesse economico generale.

(14) Onde garantire che i criteri di cui all'articolo 106, paragrafo 2, del trattato vengano rispettati, è necessario stabilire condizioni precise da soddisfare per quanto riguarda il conferimento della gestione di servizi di interesse economico generale. Il calcolo e il controllo dell'importo della compensazione possono essere effettuati correttamente solo se vengono definiti con chiarezza, in uno o più atti delle pubbliche autorità competenti dello Stato membro interessato, gli obblighi di servizio pubblico che spettano alle imprese e gli eventuali obblighi che spettano allo Stato. La forma dell'atto può variare da uno Stato membro all'altro ma deve precisare almeno le imprese considerate, l'oggetto e la durata esatti e, se del caso, il territorio interessato dagli obblighi di servizio pubblico, la concessione di diritti esclusivi o speciali, e descrivere il meccanismo della compensazione nonché i parametri per determinarne l'importo e per prevenire e recuperare eventuali sovracompenzazioni. Onde garantire la trasparenza relativamente all'applicazione della presente decisione, l'atto di incarico deve contenere un riferimento alla medesima.

(15) Al fine di evitare distorsioni ingiustificate della concorrenza, la compensazione non deve eccedere quanto necessario per coprire i costi netti sostenuti dall'impresa per gestire il servizio, compreso un margine di utile ragionevole.

(16) La compensazione in eccesso rispetto a quanto necessario per la copertura dei costi netti sostenuti dall'impresa interessata nel gestire il servizio di interesse economico generale non è necessaria per la gestione di tale servizio e costituisce un aiuto pubblico incompatibile, che deve essere restituito allo Stato. Anche la compensazione concessa per la gestione di un servizio di interesse economico generale, ma effettivamente utilizzata dall'impresa interessata per operare su un altro mercato a scopi diversi da quelli precisati nell'atto di incarico, non è necessaria per la gestione del servizio di interesse economico generale e può costituire dunque un aiuto di Stato incompatibile che deve essere rimborsato.

(17) Il costo netto da prendere in considerazione può essere calcolato come differenza fra i costi sostenuti per la gestione del servizio di interesse economico generale e le entrate derivanti da tale servizio oppure come differenza fra il costo netto sostenuto dal gestore in presenza dell'obbligo di servizio pubblico e il costo netto o l'utile derivante al gestore in assenza di tale obbligo. In particolare, se l'adempimento di un obbligo di servizio pubblico comporta una riduzione delle entrate, ad esempio a causa di tariffe regolamentate, ma non incide sui costi, il costo netto derivante dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico può essere determinato in base alle minori entrate. Onde evitare distorsioni ingiustificate della concorrenza, occorre che il calcolo dell'importo della compensazione prenda in considerazione tutte le entrate derivanti dal servizio di interesse economico generale, ovvero tutte le entrate che il fornitore non avrebbe ottenuto senza l'incarico di adempiere gli obblighi. Gli eventuali profitti eccedenti il margine di utile ragionevole derivanti al gestore da diritti speciali o esclusivi connessi ad attività diverse dai servizi di interesse economico generale per i quali è concesso l'aiuto e gli eventuali altri benefici attribuiti dallo Stato devono essere ricompresi nelle entrate indipendentemente dalla loro classificazione ai fini dell'articolo 107 del trattato.

(18) Per «margine di utile ragionevole» si intende il tasso di remunerazione del capitale che tiene conto del livello di rischio sostenuto o dell'assenza di rischio. Per «tasso di remunerazione del capitale» s'intende il tasso di rendimento interno che l'impresa ottiene sul capitale investito per la durata del periodo di incarico.

(19) Gli utili non superiori al tasso swap pertinente maggiorato di 100 punti base sono considerati accettabili. A tal riguardo, per «tasso swap pertinente» si intende un tasso adeguato di remunerazione per un investimento privo di rischio. Il premio di 100 punti base serve, tra l'altro, a compensare il rischio di liquidità relativo al conferimento di capitale che è impegnato per la gestione del servizio per la durata del periodo di incarico.

(20) Utili superiori al livello di riferimento del tasso swap pertinente maggiorato di 100 punti base non sono considerati ragionevoli qualora l'impresa incaricata di un servizio di interesse economico generale non sopporti un livello di rischio commerciale significativo, ad esempio perché i costi sostenuti per la prestazione del servizio sono interamente compensati.

(21) Qualora, a causa di specifiche circostanze, non sia opportuno assumere a parametro il tasso di rendimento del capitale, gli Stati membri devono potersi basare su altri indicatori del livello dell'utile per determinare il margine di utile ragionevole, quali il tasso medio di remunerazione del capitale proprio, il rendimento del capitale investito, il rendimento delle attività o l'utile sulle vendite.

(22) Per stabilire cosa costituisca un margine di utile ragionevole, gli Stati membri dovrebbero poter introdurre criteri di incentivazione, in funzione in particolare della qualità del servizio reso e degli aumenti di efficienza produttiva. Gli incrementi di efficienza non dovrebbero ridurre la qualità del servizio prestato. Ad esempio, gli Stati membri dovrebbero poter definire obiettivi di efficienza produttiva nell'atto di incarico in base ai quali il livello della compensazione è subordinato alla misura in cui gli obiettivi sono stati raggiunti. L'atto di incarico può prevedere una riduzione o un aumento della compensazione, calcolati secondo un metodo specificato nell'atto stesso, se l'impresa, rispettivamente, non raggiunge o supera gli obiettivi stabiliti. Le remunerazioni associate agli incrementi di efficienza devono essere fissate a un livello tale da consentire una ripartizione equilibrata dei benefici fra l'impresa e lo Stato membro e/o gli utenti.

(23) L'articolo 93 del trattato costituisce una *lex specialis* rispetto all'articolo 106, paragrafo 2, del trattato. Esso stabilisce regole applicabili alle compensazioni degli obblighi di servizio pubblico nel settore dei trasporti terrestri. L'articolo 93 è stato interpretato dal regolamento (CE) n. 1370/2007 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 ottobre 2007, relativo ai servizi pubblici di trasporto di passeggeri su strada e per ferrovia e che abroga i regolamenti del Consiglio (CEE) n. 1191/69 e (CEE) n. 1107/70, il quale stabilisce le norme applicabili alla compensazione degli obblighi di servizio pubblico nel settore dei servizi pubblici di trasporto di passeggeri. La sua applicazione ai trasporti di passeggeri per via navigabile interna è a discrezione degli Stati membri. Il regolamento (CE) n. 1370/2007 esonera dall'obbligo di notifica di cui all'articolo 108, paragrafo 3, del trattato tutte le compensazioni nel settore dei trasporti terrestri che soddisfano le condizioni stabilite dal regolamento medesimo. Conformemente alla sentenza nella causa *Altmark*, le compensazioni nel settore dei trasporti terrestri che non rispettano le disposizioni dell'articolo 93 del trattato non possono essere dichiarate compatibili con il trattato in base all'articolo 106, paragrafo 2, del trattato o ad altra disposizione del trattato. Di conseguenza la presente decisione non si applica al settore dei trasporti terrestri.

(24) A differenza del settore dei trasporti terrestri, i settori dei trasporti aerei e marittimi sono soggetti alle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato. Alcune norme applicabili alla compensazione degli obblighi di servizio pubblico nei settori dei trasporti aerei e marittimi figurano nel regolamento (CE) n. 1008/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 settembre 2008, recante norme comuni per la prestazione di servizi aerei nella Comunità e nel regolamento (CEE) n. 3577/92 del Consiglio, del 7 dicembre 1992, concernente l'applicazione del principio della libera prestazione dei servizi ai trasporti marittimi fra Stati membri (cabotaggio marittimo). Tuttavia, contrariamente al regolamento (CE) n. 1370/2007, questi regolamenti non riguardano la compatibilità degli eventuali elementi di aiuto di Stato e non prevedono un'esenzione dall'obbligo di notifica di cui all'articolo 108, paragrafo 3, del trattato. La presente decisione deve pertanto applicarsi alle compensazioni degli obblighi di servizio pubblico nei settori dei trasporti aerei e marittimi a condizione che, oltre a soddisfare le condizioni di cui alla presente decisione, tali compensazioni rispettino anche le norme settoriali contenute nei regolamenti (CE) n. 1008/2008 e (CE) n. 3577/92, ove applicabili.

(25) Nei casi specifici di compensazioni di obblighi di servizio pubblico concesse per collegamenti aerei o marittimi con le isole o per aeroporti o porti che costituiscono servizi di interesse economico generale ai sensi dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato, risulta opportuno fissare soglie sulla base del numero medio annuo di passeggeri, il che riflette meglio la realtà economica di tali attività e il loro carattere di servizi di interesse economico generale.

(26) L'esenzione dall'obbligo di notifica preventiva per taluni servizi di interesse economico generale non esclude la possibilità che gli Stati membri notifichino un progetto di aiuto specifico.

Nel caso in cui venga presentata tale notifica, o se la Commissione valuta la compatibilità di una specifica misura di aiuti a seguito di una denuncia o d'ufficio, la Commissione valuterà il rispetto delle condizioni di cui alla presente decisione. Diversamente, la misura verrà valutata sulla base dei principi contenuti nella comunicazione della Commissione relativa a una disciplina degli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico.

(27) La presente decisione deve lasciare impregiudicate le disposizioni della direttiva 2006/111/CE della Commissione, del 16 novembre 2006, relativa alla trasparenza delle relazioni finanziarie fra gli Stati membri e le loro imprese pubbliche e alla trasparenza finanziaria all'interno di talune imprese .

(28) La presente decisione deve lasciare impregiudicate le disposizioni dell'Unione in materia di concorrenza, in particolare gli articoli 101 e 102 del trattato.

(29) La presente decisione deve lasciare impregiudicate le disposizioni dell'Unione in materia di appalti pubblici.

(30) La presente decisione deve lasciare impregiudicate le disposizioni più restrittive in materia di obblighi di servizio pubblico, contenute in normative settoriali dell'Unione.

(31) È opportuno definire disposizioni transitorie per gli aiuti individuali concessi prima dell'entrata in vigore della presente decisione. I regimi di aiuto messi ad esecuzione a norma della decisione 2005/842/CE prima dell'entrata in vigore della presente decisione devono continuare a essere considerati compatibili con il mercato interno e essere esentati dall'obbligo di notifica per un ulteriore periodo di due anni. Gli aiuti messi ad esecuzione prima dell'entrata in vigore della presente decisione in difformità dalla decisione 2005/842/CE, ma che soddisfano le condizioni stabilite dalla presente decisione, devono essere considerati compatibili con il mercato interno e ed esentati dall'obbligo di notifica,

(32) La Commissione intende riesaminare la presente decisione cinque anni dopo la sua entrata in vigore,

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

Articolo 1 Oggetto

La presente decisione stabilisce le condizioni alle quali gli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale sono compatibili con il mercato interno e esenti dall'obbligo di notifica di cui all'articolo 108, paragrafo 3, del trattato.

Articolo 2 Ambito di applicazione

1. La presente decisione si applica agli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico ad imprese incaricate di servizi di interesse economico generale di cui all'articolo 106, paragrafo 2, del trattato, che rientrano in una delle seguenti categorie:

a) compensazioni di importo annuo inferiore a 15 milioni di EUR per la prestazione di servizi di interesse economico generale in settori diversi da quello dei trasporti e delle relative infrastrutture; qualora l'importo della compensazione vari nel corso dell'incarico, l'importo annuo è calcolato come media degli importi annui della compensazione che si prevede di ricevere durante il periodo d'incarico;

b) compensazioni per la prestazione di servizi di interesse economico generale da parte di ospedali che forniscono cure mediche, compresi, ove del caso, servizi di emergenza. Lo svolgimento di attività secondarie connesse a quelle principali, in particolare nel settore della ricerca, non preclude tuttavia l'applicazione del presente paragrafo;

c) compensazioni per la prestazione di servizi di interesse economico generale rispondenti ad esigenze sociali in materia di assistenza sanitaria, assistenza di lunga durata, servizi per l'infanzia, accesso e reintegrazione nel mercato del lavoro, edilizia sociale e assistenza e inclusione sociale di gruppi vulnerabili;

d) compensazioni per la prestazione di servizi di interesse economico generale relativi ai collegamenti aerei o marittimi verso le isole e con traffico annuale medio non superiore a 300.000

passaggeri nei due esercizi precedenti quello in cui è stato affidato il servizio di interesse economico generale;

e) compensazioni per la prestazione di servizi di interesse economico generale relativi ad aeroporti e porti con un traffico annuale medio non superiore a 200.000 passeggeri per gli aeroporti e a 300.000 passeggeri per i porti nei due esercizi precedenti quello in cui è stato affidato il servizio di interesse economico generale.

2. La presente decisione si applica esclusivamente quando il periodo durante il quale l'impresa è incaricata della gestione di servizi di interesse economico generale ha durata inferiore a dieci anni. Qualora il periodo di incarico sia superiore a dieci anni, la presente decisione si applica soltanto nella misura in cui il fornitore del servizio debba effettuare investimenti significativi da ammortizzare su un arco di tempo più lungo in base a principi contabili generalmente riconosciuti.

3. Se durante l'incarico non sono più rispettate le condizioni per l'applicazione della presente decisione, la misura deve essere notificata a norma dell'articolo 108, paragrafo 3, del trattato.

4. Nel settore dei trasporti aerei e marittimi, la presente decisione si applica soltanto agli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione di obblighi di servizio pubblico alle imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale di cui all'articolo 106, paragrafo 2, del trattato e che soddisfano, all'occorrenza, rispettivamente le disposizioni dei regolamenti (CE) n. 1008/2008 e (CE) n. 3577/92.

5. La presente decisione non si applica agli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione di obblighi di servizio pubblico ad imprese del settore dei trasporti terrestri.

Articolo 3 Compatibilità ed esenzione dall'obbligo di notifica

Gli aiuti di Stato sotto forma di compensazione di obblighi di servizio pubblico che soddisfano le condizioni stabilite dalla presente decisione sono compatibili con il mercato interno ed esenti dall'obbligo di notifica preventiva di cui all'articolo 108, paragrafo 3, del trattato, purché rispondano altresì alle prescrizioni derivanti dal trattato e dalle normative settoriali dell'Unione.

Articolo 4 Incarico

La gestione del servizio di interesse economico generale è affidata all'impresa mediante uno o più atti, la cui forma può essere stabilita da ciascuno Stato membro. Tali atti devono in particolare indicare:

- a) l'oggetto e la durata degli obblighi di servizio pubblico;
- b) l'impresa e, se del caso, il territorio interessati;
- c) la natura dei diritti esclusivi o speciali eventualmente conferiti all'impresa dall'autorità che assegna l'incarico;
- d) la descrizione del sistema di compensazione e i parametri per il calcolo, il controllo e la revisione della compensazione;
- e) le disposizioni intese a prevenire ed eventualmente recuperare le sovracompensazioni e
- f) un riferimento alla presente decisione.

Articolo 5 Compensazione

1. 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.

2. Il costo netto può essere calcolato come differenza fra costi definiti a norma del paragrafo 3 ed entrate definite a norma del paragrafo 4. In alternativa, può essere calcolato come differenza fra il costo netto sostenuto dal gestore del servizio soggetto all'obbligo di servizio pubblico e il costo netto o l'utile derivante al gestore in assenza di tale obblighi.

3. I costi da prendere in considerazione comprendono tutti i costi sostenuti nella gestione del servizio di interesse economico generale. Essi sono calcolati come segue, sulla base di principi di contabilità analitica generalmente riconosciuti:

- a) quando le attività dell'impresa considerata si limitano al servizio di interesse economico generale, possono essere presi in considerazione tutti i suoi costi;

b) quando l'impresa svolge anche attività al di fuori dell'ambito del servizio di interesse economico generale, vengono presi in considerazione solo i costi relativi al servizio di interesse economico generale;

c) i costi imputati al servizio di interesse economico generale possono includere tutti i costi diretti connessi alla gestione del servizio di interesse economico generale stesso e una quota adeguata dei costi comuni sia al servizio di interesse economico generale che ad altre attività;

d) i costi connessi ad investimenti, in particolare relativi a infrastrutture, possono essere presi in considerazione quando risultano necessari per la gestione del servizio di interesse economico generale.

4. Le entrate da tenere in considerazione comprendono perlomeno tutte le entrate percepite grazie al servizio di interesse economico generale, a prescindere dalla loro qualificazione come aiuti di Stato ai sensi dell'articolo 107 del trattato. Gli eventuali profitti eccedenti il margine di utile ragionevole derivanti al gestore da diritti speciali o esclusivi connessi ad attività diverse dai servizi di interesse economico generale per i quali è concesso l'aiuto e gli eventuali altri benefici attribuiti dallo Stato devono essere ricompresi nelle entrate indipendentemente dalla loro classificazione ai fini dell'articolo 107 del trattato. Lo Stato membro interessato può altresì decidere che gli utili risultanti da altre attività, che esulano dall'ambito del servizio di interesse economico generale in questione, debbano essere destinati interamente o in parte al finanziamento del servizio di interesse economico generale.

5. Ai fini della presente decisione, per «margine di utile ragionevole» si intende il tasso di remunerazione del capitale che un'impresa media esigerebbe nel valutare se prestare o meno il servizio di interesse economico generale per l'intero periodo di incarico, tenendo conto del livello di rischio. Per «tasso di remunerazione del capitale» s'intende il tasso di rendimento interno che l'impresa ottiene sul capitale investito nel periodo di incarico. Il livello di rischio dipende dal settore interessato, dal tipo di servizio e dalle caratteristiche della compensazione.

6. 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. Quest'ultimi non devono ridurre la qualità del servizio prestato. Le remunerazioni associate agli incrementi di efficienza sono fissate a un livello tale da consentire una ripartizione equilibrata dei benefici fra l'impresa e lo Stato membro e/o gli utenti.

7. 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. 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.

8. Qualora, a causa di specifiche circostanze, non sia opportuno assumere a parametro il tasso di rendimento del capitale, gli Stati membri, per determinare l'ammontare del margine di utile ragionevole, possono basarsi su indicatori del livello dell'utile diversi dal tasso di rendimento del capitale, quali il tasso medio di remunerazione del capitale proprio, il rendimento del capitale investito, il rendimento degli attivi o l'utile sulle vendite. Per rendimento s'intende il risultato al lordo delle imposte e degli oneri finanziari nell'anno di cui trattasi. Il rendimento medio è calcolato applicando il tasso di attualizzazione sul periodo contrattuale a norma della comunicazione della Commissione relativa alla revisione del metodo di fissazione dei tassi di riferimento e di attualizzazione. 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.

9. Qualora un'impresa svolga sia attività che rientrano nell'ambito del servizio di interesse economico generale sia attività che ne esulano, dalla contabilità interna devono risultare distintamente i costi e i ricavi derivanti dal servizio di interesse economico generale e quelli degli altri servizi, nonché i parametri di imputazione dei costi e delle entrate. I costi imputabili ad eventuali attività diverse dal servizio di interesse economico generale devono comprendere tutti i

costi diretti nonché una quota adeguata dei costi fissi comuni e una remunerazione adeguata del capitale. Non può essere concessa alcuna compensazione relativamente a tali costi.

10. Gli Stati membri devono ingiungere alle imprese interessate di restituire le eventuali sovracompensozioni ricevute.

Articolo 6 Controllo della sovracompensozione

1. Gli Stati membri provvedono affinché la compensazione concessa per la gestione del servizio di interesse economico generale risponda alle condizioni stabilite nella presente decisione e, in particolare, che le imprese non ricevano una compensazione eccedente l'importo determinato conformemente all'articolo 5. Essi devono essere in grado di fornire prove su richiesta della Commissione. Gli Stati membri effettuano o provvedono affinché siano effettuate verifiche periodiche almeno ogni tre anni nel corso del periodo di incarico e al termine di tale periodo.

2. Qualora un'impresa abbia ricevuto una compensazione che ecceda l'importo determinato a norma dell'articolo 5, lo Stato membro richiede all'impresa interessata di restituire le sovracompensozioni ricevute. I parametri di calcolo della compensazione devono essere aggiornati per il futuro. Qualora l'importo della sovracompensozione non superi il 10% dell'importo della compensazione media annua, la sovracompensozione può essere riportata al periodo successivo e dedotta dall'importo della compensazione da versare relativamente a questo periodo.

Articolo 7 Trasparenza

Per le compensazioni superiori a 15 milioni di EUR concesse a imprese che svolgano anche attività al di fuori dell'ambito del servizio di interesse economico generale, lo Stato membro interessato pubblica le seguenti informazioni, su Internet o in altro modo adeguato:

- a) l'atto di incarico o una sintesi che comprenda quanto richiesto all'articolo 4;
- b) gli importi di aiuto erogati all'impresa su base annua.

Articolo 8 Disponibilità delle informazioni

Gli Stati membri mettono a disposizione, durante il periodo di incarico e per almeno dieci anni dalla fine del periodo di incarico, tutte le informazioni necessarie per determinare se le compensazioni concesse sono compatibili con la presente decisione.

Su richiesta scritta della Commissione, gli Stati membri le trasmettono tutte le informazioni che la Commissione reputa necessarie per stabilire la compatibilità delle misure di compensazione in vigore con la presente decisione.

Articolo 9 Relazioni

Ogni due anni gli Stati membri presentano alla Commissione una relazione sull'attuazione della presente decisione. Tali relazioni forniscono una descrizione dettagliata dell'applicazione della decisione alle differenti categorie di servizi di cui all'articolo 2, paragrafo 1, e in particolare:

- a) una descrizione dell'applicazione della presente decisione e delle sue disposizioni ai servizi che rientrano nel suo campo di applicazione, comprese le attività interne;
- b) l'indicazione dell'importo totale degli aiuti concessi in forza della presente decisione, ripartito per settore economico di appartenenza dei beneficiari;
- c) l'indicazione se, per un particolare tipo di servizio, l'applicazione della presente decisione ha occasionato difficoltà o denunce di terzi;

e

- d) ogni altra informazione richiesta dalla Commissione in merito all'applicazione della presente decisione, che verrà indicata in tempo utile prima del termine per la trasmissione della relazione.

La prima relazione deve essere trasmessa entro il 30 giugno 2014.

Articolo 10 Disposizioni transitorie

La presente decisione si applica agli aiuti individuali e ai regimi di aiuti secondo le seguenti modalità:

- a) qualsiasi regime di aiuti messo ad esecuzione prima dell'entrata in vigore della presente decisione, che fosse compatibile con il mercato interno ed esente dall'obbligo di notifica a norma

della decisione 2005/842/CE, continua a essere compatibile con il mercato interno e esente dall'obbligo di notifica per un ulteriore periodo di due anni;

b) qualsiasi aiuto messo ad esecuzione prima dell'entrata in vigore della presente decisione, che non sia conforme alla decisione 2005/842/CE ma che soddisfi le condizioni stabilite nella presente decisione, è compatibile con il mercato interno e esente dall'obbligo di notifica preventiva.

Articolo 11 Abrogazione

La decisione 2005/842/CE è abrogata.

Articolo 12 Entrata in vigore

La presente decisione entra in vigore il 31 gennaio 2012.

Articolo 13 Destinatari

Gli Stati membri sono destinatari della presente decisione.

Fatto a Bruxelles, il 20 dicembre 2011

Per la Commissione

Joaquín ALMUNIA

Vicepresidente