



# FAQ

## 1. MICROCREDITO PER L'HOUSING

### ***Cosa si intende per Microcredito per l'Housing?***

Il microcredito per l'Housing è una misura che prevede il finanziamento e l'erogazione di servizi di assistenza tecnica e di tutoraggio a favore di persone in possesso di partita IVA, proprietari o affittuari di immobili, che intendono utilizzare tali strutture per un'attività microricettiva di tipo alberghiero, quali ad esempio B&B ed affittacamere.

L'avvio di una struttura microricettiva infatti comporta, anche attraverso l'intervento di un tecnico abilitato, una serie di adeguamenti mirati alla messa a norma dell'immobile al fine di renderlo confacente al nuovo uso.

La definizione di "Microcredito per l'Housing" è stata adottata in modo convenzionale dall'Ente Nazionale per il Microcredito al fine di evidenziare le finalità di questa misura, che rientra a pieno titolo nella tipologia del "microcredito imprenditoriale" introdotto in Italia dall'art. 111, c.1 del Testo Unico Bancario (TUB) e dal titolo I del decreto 176/2014.

La misura è studiata in particolar modo per quei soggetti, proprietari o affittuari di immobili, che riscontrano difficoltà nell'accesso al credito bancario a causa di carenza o mancanza di garanzie.

## 2. CARATTERISTICHE DEL MICROCREDITO PER L'HOUSING

### ***Quali sono le caratteristiche del Microcredito per l'Housing?***

**Finalità** – Sostenere l'avvio o lo sviluppo di attività microricettivo di tipo extralberghiero.

**Beneficiari** – Soggetti in possesso di partita IVA da non più di cinque anni, con forma giuridica di ditta individuale, società di persone, società a responsabilità limitata semplificata, società cooperativa o associazione.

**Tipo di finanziamento** – Mutuo chirografario a tasso fisso.

**Importo massimo** – I finanziamenti non possono eccedere il limite di euro 25.000 per ciascun beneficiario elevabile, a determinate condizioni, fino a 35.000 euro.

**Durata** – Durata minima 24 mesi e massima 60 mesi, oltre 6 mesi in caso di preammortamento.

**Tasso d'interesse e altre spese** – Tasso clienti ordinari e tasso soci della banca in base alle condizioni della banca convenzionata. Spese d'istruttoria sull'importo erogato in base alle condizioni della banca convenzionata.

**Destinazione dei finanziamenti** – I soggetti che intendono avviare un'attività microricettiva possono ottenere un microcredito per finanziare spese del seguente tipo:

- interventi edilizi;
- adeguamento e messa a norma degli impianti energetici, idrici ed elettrici;
- acquisto degli arredi, del mobilio e degli elettrodomestici necessari per l'ospitalità;
- pagamento di servizi strumentali all'attività (come i servizi di pulizia);
- pagamento di polizze assicurative per la sicurezza dei locali adibiti ad attività, anche a tutela degli ospiti;
- retribuzione di eventuali collaboratori/dipendenti del titolare o di soci lavoratori;
- pagamento di eventuali corsi di formazione volti ad elevare la qualità professionale e le capacità tecniche e gestionali del titolare o degli eventuali dipendenti o soci;
- superamento delle barriere architettoniche per un'utenza allargata;
- pagamento delle parcelle dei tecnici specializzati che realizzano i lavori di progettazione, ristrutturazione ed adeguamento e messa a norma dei locali.

**Garanzie** – Garanzia pubblica del Fondo di garanzia per le PMI, a valere sulla “Sezione speciale microcredito”, pari all’80% dell’importo erogato dalla banca. La banca può richiedere ulteriori garanzie personali (non reali) solo sulla parte del finanziamento non coperta dalla garanzia pubblica.

### **3. SERVIZI AUSILIARI NELL’AMBITO DI MICROCREDITO PER L’HOUSING**

***Quali servizi ausiliari vengono erogati nell’ambito del Microcredito per l’Housing? Qual è la loro importanza?***

Sulle operazioni di microcredito per l’Housing vengono erogati obbligatoriamente i servizi ausiliari di assistenza, monitoraggio e tutoraggio previsti dall’art. 3 del decreto 176/2014.

Tali servizi possono essere erogati direttamente dalla banca finanziatrice convenzionata ovvero da altri soggetti (i cosiddetti tutor del microcredito) iscritti nell’apposito elenco tenuto dall’Ente Nazionale per il Microcredito. Nell’erogazione dei servizi i tutor devono osservare le linee guida e il codice deontologico pubblicati dall’Ente medesimo. I servizi, come esplicitamente previsto dal predetto art. 3 del decreto 176/2014 vengono prestati a partire dalla fase di pre-istruttoria e per tutta la durata del finanziamento.

I servizi da prestare obbligatoriamente sono i seguenti:

- Nel periodo antecedente l’erogazione del prestito:
  - a) supporto alla definizione dell’idea d’impresa, al fine di verificarne la sostenibilità economico finanziaria;
  - b) supporto alla definizione della strategia di sviluppo del progetto imprenditoriale e all’analisi di soluzioni per il miglioramento dello svolgimento dell’attività.
- Durante il periodo di ammortamento del prestito:
  - c) supporto all’individuazione e diagnosi di eventuali criticità del progetto finanziato;
  - d) orientamento verso le possibili soluzioni al fine di prevenire eventuali criticità dell’impresa.

Possono essere eseguiti facoltativamente ulteriori servizi di assistenza, quali:

- a) supporto per la soluzione di problemi legali, fiscali e amministrativi e informazioni circa i relativi servizi disponibili sul mercato;
- b) supporto alla definizione dei prezzi e delle strategie di vendita, con l’effettuazione di studi di mercato;
- c) formazione sulle tecniche di amministrazione dell’impresa, sotto il profilo della gestione contabile, della gestione finanziaria, della gestione del personale;
- d) formazione sull’uso delle tecnologie più avanzate per innalzare la produttività dell’attività

Grazie ai servizi ausiliari, il Microcredito per l’Housing si configura come uno strumento finanziario più vicino alle persone che intendono avviare un’attività ricettiva di tipo microimprenditoriale: questi servizi, adattati a ogni singolo caso, consentono di coinvolgere e responsabilizzare maggiormente i soggetti beneficiari, nonché di accrescere il loro grado di educazione finanziaria. I servizi ausiliari di assistenza, tutoraggio e monitoraggio rappresentano il vero valore aggiunto di ogni operazione di microcredito e quindi anche della misura del microcredito per l’Housing.

È infatti sperimentato che i programmi di microcredito assistiti da tali servizi presentano le migliori performance anche nella restituzione dei prestiti e contribuiscono a superare le “asimmetrie informative” e quindi a ridurre il rischio del finanziamento e i tassi di default.

### **4. COSTO DEI SERVIZI DI TUTORAGGIO**

***Quali sono i costi del tutoraggio?***

I costi per il tutor sono inclusi nel tasso d’interesse che il beneficiario deve corrispondere alla banca a fronte del finanziamento ottenuto. È compito della banca far pervenire al tutor la percentuale stabilita a titolo di remunerazione dei servizi prestati.

## 5. GARANZIE SUL FINANZIAMENTO

***Tenuto conto del divieto, previsto dall'art. 111 del TUB, di richiedere garanzie reali al beneficiario del microcredito, in qual modo la banca si garantisce dal rischio di insolvenza?***

A differenza delle operazioni di credito ordinario, rispetto al quale le banche sono solite tutelarsi anche con garanzie di tipo reale, nel caso del microcredito sono stati individuati e sperimentati con successo i seguenti fattori di tutela per le banche:

- 1) innanzitutto, i servizi di tutoraggio (obbligatori per legge) mirano proprio a rafforzare il grado delle conoscenze e competenze del soggetto beneficiario, anche sul piano finanziario, e pertanto ne accrescono il livello di responsabilizzazione. Tutto questo, insieme al costante monitoraggio che il tutor effettua sul piano di rimborso del finanziamento, rappresenta una forte garanzia morale nei confronti del soggetto finanziatore. Ne è prova il livello estremamente esiguo delle insolvenze sui microcrediti e, in particolare, su quelli forniti dalle banche convenzionate con l'Ente Nazionale per il Microcredito;
- 2) inoltre, nel modello sviluppato dall'Ente Nazionale per il Microcredito, le operazioni in questione beneficiano della garanzia del Fondo centrale di garanzia per le PMI, a valere sull'apposita Sezione riservata al microcredito. Tale garanzia copre i rischi della banca fino all'80% dell'importo del finanziamento, lasciando quindi scoperta solo una quota di rischio del 20% a carico della banca stessa. Tale quota di rischio, peraltro, può essere coperta con una garanzia di tipo personale (ad esempio fideiussione bancaria o assicurativa) a favore della banca.

## 6. ITER PROCEDURALE PER LA RICHIESTA DEL MICROCREDITO PER L'HOUSING

***Qual è l'iter procedurale per richiedere il Microcredito per l'Housing?***

Il soggetto interessato può avviare il processo di finanziamento sia recandosi personalmente presso una banca convenzionata con l'Ente Nazionale per il Microcredito sia rivolgendosi direttamente a uno dei tutor iscritti nell'elenco tenuto dall'Ente stesso.

*A) Se il cliente si reca presso la banca:*

- presenta la richiesta di finanziamento con la copertura della garanzia pubblica del Fondo PMI – Sezione Microcredito;
- la banca effettua un primo esame sulle caratteristiche del soggetto richiedente e sulle finalità del finanziamento e, in caso di esito positivo, accede al portale dedicato dell'Ente per inserire la richiesta di tutoraggio;
- il Tutor di microcredito contatta il cliente per definire un primo incontro e dà avvio all'istruttoria acquisendo tutte le informazioni necessarie per la valutazione dell'idea imprenditoriale presentata;
- successivamente, lo stesso Tutor entro 30 giorni (o in casi eccezionali entro 120 giorni) porta a termine l'istruttoria, elaborando il business plan e comunicando poi l'esito del tutoraggio alla filiale;
- l'operatore di sportello, una volta presa visione del documento di business plan, comunica entro 30 giorni l'erogazione o la mancata concessione del finanziamento;
- l'importo deliberato viene reso disponibile al cliente per il 20% dell'importo richiesto, previa firma di un'autodichiarazione di destinazione d'uso dell'importo, mentre il restante 80% viene vincolato con prenotazione sul conto corrente e i pagamenti vengono effettuati direttamente dalla Banca alla presentazione dei giustificativi di pagamento.

*B) Se il cliente si rivolge direttamente al tutor:*

- il tutor effettua una pre-istruttoria finalizzata a verificare che il richiedente sia in possesso dei requisiti per accedere al microcredito;
- in caso di esito positivo il tutor invita il richiedente a recarsi presso una delle filiali delle banche convenzionate con l'Ente;
- la banca verifica che il soggetto richiedente sia in possesso dei requisiti qualitativi e quantitativi per accedere al microcredito. In caso di esito positivo, l'operatore di filiale

- preispone e invia all'Ente un modulo predefinito in cui sono raccolti tutti i dati del soggetto richiedente, nonché l'autorizzazione al trattamento dei suoi dati personali;
- l'Ente verifica la corretta compilazione del modulo inviatogli dall'istituto di credito e censisce il soggetto richiedente nella propria piattaforma gestionale;
  - l'Ente assegna la richiesta di microcredito al tutor che inizialmente ha indirizzato il soggetto presso la filiale della banca:
  - entro 5 giorni dalla data di assegnazione della richiesta di microcredito, il tutor contatta il soggetto richiedente per fissare un incontro finalizzato all'erogazione dei servizi ausiliari. Attraverso la piattaforma gestionale il tutor invia alla banca il business plan. Il tutor esprime un parere di indirizzo in ordine alla finanziabilità dell'idea imprenditoriale analizzata, nonché in ordine alla vocazione imprenditoriale del soggetto richiedente;
  - la banca, qualora decida di finanziare il soggetto richiedente, provvede a richiedere la garanzia al Fondo centrale di garanzia per le PMI che a sua volta, espletate le verifiche del caso, procede al rilascio della stessa garanzia senza alcuna valutazione di merito in ordine alla finanziabilità del richiedente. Tale valutazione infatti, nel caso del microcredito, è riservata al soggetto finanziatore;
  - l'importo deliberato viene reso disponibile al cliente come nel caso A).

## **7. ACCESSO AL MICROCREDITO PER L'HOUSING**

### ***Il Microcredito per l'Housing è una misura a bando? È previsto un limite al numero di progetti finanziabili?***

No, il Microcredito per l'Housing, come definito dall'Ente Nazionale per il Microcredito, è una misura finanziata dalle banche convenzionate con l'Ente stesso, a valere su risorse proprie. Pertanto, non si tratta di una misura "a bando", ma "a sportello" e non è previsto un limite al numero massimo dei progetti finanziabili, se non in caso di esaurimento delle risorse messe a disposizione dalle banche.

## **8. CUMULABILITÀ DEL MICROCREDITO PER L'HOUSING**

### ***L'operazione di microcredito per l'Housing può essere cumulata con un'altra operazione di finanziamento?***

Partendo, dal presupposto che il Microcredito per l'Housing si configura come un microcredito di tipo imprenditoriale e, in quanto tale, è disciplinato dalle norme di cui all'art. 111, comma 1, del Testo Unico Bancario e dal Titolo I del decreto n. 176 del 2014, distinguiamo due casi:

- a) il caso in cui un finanziamento di Microcredito per l'Housing integri un altro finanziamento non rientrante nella disciplina sul microcredito (ad esempio un finanziamento bancario ordinario o anche un finanziamento agevolato a valere su fondi pubblici);
- b) il caso in cui il soggetto beneficiario di un microcredito per l'Housing intenda richiedere un nuovo microcredito.

Nel primo caso, non sussiste alcun vincolo di cumulabilità, fermo restando la facoltà della banca di concedere o rifiutare il microcredito in considerazione del livello di indebitamento del cliente e, quindi, della sua "capacità di rimborso".

Nel secondo caso, si applica la disposizione di cui all'art. 4, comma 2, del decreto 176/2014, che prevede quanto segue: "L'operatore di microcredito può concedere allo stesso soggetto un nuovo finanziamento per un ammontare, che sommato al debito residuo, non superi il limite di 25.000 euro o, nei casi previsti dal comma 1, di 35.000 euro".

Si ricorda che il comma 1 del decreto 176/2014 prevede la possibilità di elevare l'importo massimo del microcredito da € 25.000 a 35.000 nel caso in cui il contratto di finanziamento preveda l'erogazione frazionata, subordinando i versamenti successivi al verificarsi delle seguenti condizioni:

- il pagamento puntuale di almeno le ultime sei rate pregresse;
- lo sviluppo del progetto finanziato, attestato dal raggiungimento di risultati intermedi stabiliti dal contratto e verificati dall'operatore di microcredito.

Esempio: se il soggetto beneficiario ha già ottenuto un microcredito per 25.000 euro (oltre interessi) e, avendo già rimborsato rate per complessivi 15.000 euro (oltre interessi) ha a suo carico un residuo debito di 10.000 euro, potrà beneficiare di un nuovo microcredito per un massimo di 15.000 euro.

Ovviamente, occorrerà verificare che la nuova operazione di microcredito non sia stipulata oltre i 5 anni dall'apertura della partita IVA.

## 9. CARATTERISTICHE DEL SOGGETTO "NON BANCABILE"

***Ho letto che il microcredito è riservato ai cosiddetti "non bancabili". Si può dare una definizione di tale categoria di soggetti?***

Non esiste alcuna definizione giuridica di "non bancabilità". Tale concetto è entrato nell'uso comune – soprattutto quando si parla dei soggetti destinatari di microcredito – per definire quelle persone o imprese considerate non idonee a fruire di servizi e/o prodotti del settore finanziario tradizionale: quindi, non solo i precari, i disoccupati, gli immigrati, i giovani, ma anche numerose persone appartenenti al ceto medio o ex imprenditori che, a causa della crisi economica, hanno subito eventi di fallimento o di impoverimento.

Di fatto, ogni banca o intermediario finanziario - nel rispetto delle norme generali di sana e prudente gestione disposte dalla Banca d'Italia - adotta criteri specifici per la valutazione dell'affidabilità di un cliente. In particolare, durante la fase di istruttoria valuta tutte le informazioni raccolte ed esprime un giudizio sull'affidabilità creditizia del cliente stesso.

Per esprimere tale giudizio, la banca si basa su elementi oggettivi e soggettivi.

a) Gli elementi oggettivi sono ricavati da tre fonti:

- i dati anagrafici del cliente, forniti al momento della richiesta;
- la Centrale Rischi di Banca d'Italia, che fornisce informazioni sulla storia creditizia del cliente riguardo ai finanziamenti di importo elevato;
- le banche-dati private (come CRIF), che forniscono informazioni sui prestiti di importo più contenuto.

Ad esempio, un soggetto può essere considerato "non bancabile" o "non affidabile" quando abbia subito nel passato protesti e/o risultino evidenze di mancati pagamenti relativi a prestiti precedentemente ottenuti (segnalazione negativa da parte di banche dati sui rischi di credito).

b) Gli elementi soggettivi dipendono dalla *credit policy* della banca. Il più importante è il rapporto rata-reddito, con il quale si misura la "capacità di rimborso" del cliente in relazione a tutti i suoi impegni mensili di pagamento (quali affitto, bollette, rate di altri prestiti, ecc.). L'erogazione di un prestito può essere pertanto rifiutata quando si evidenzia una "capacità di rimborso" non sufficiente, ad esempio a causa di altri finanziamenti in corso che, in aggiunta al prestito richiesto, impegnerebbero il soggetto richiedente oltre un limite per lui sostenibile (rischio di sovra-indebitamento).

## 10. COSTI DEL MICROCREDITO PER L'HOUSING

***Quale è il tasso di interesse (TAEG) applicato al microcredito per l'Housing? Quali costi aggiuntivi sono previsti per l'istruzione e l'espletamento della pratica?***

Per quanto riguarda il microcredito imprenditoriale – e quindi anche il Microcredito per l'Housing – la normativa (in particolare il decreto 176/2014) non prevede alcun limite per la determinazione del tasso d'interesse. Pertanto, la determinazione del costo del finanziamento è lasciata alla piena facoltà delle banche o degli operatori di microcredito che, al fine di definire una misura di tasso remunerativa, terranno conto del costo della provvista e delle spese di gestione, più una maggiorazione (*spread*).

Il costo totale del credito, comprensivo degli interessi e di tutti gli altri oneri da sostenere per l'utilizzazione del credito è definito Tasso Annuale Effettivo Globale (TAEG). Il TAEG è espresso in percentuale del credito concesso e su base annua.

Il TAEG è composto dal Tasso Annuo Nominale (TAN) – cioè il tasso di interesse espresso in percentuale e su base annua, applicato all'importo del finanziamento al netto delle altre spese – e dai seguenti costi accessori, qualora applicati:

- spese di istruttoria, spese di apertura pratica, spese di incasso delle rate, spese invio comunicazioni;
- eventuali spese assicurative;
- imposta sostitutiva nella misura di legge;
- nel caso del Microcredito per l'Housing e del microcredito in generale, costo dei servizi ausiliari di accompagnamento, monitoraggio e tutoraggio forniti da tutor iscritti in un apposito elenco previsto dalla legge 225/2016 e gestito e vigilato dall'Ente Nazionale per il Microcredito.

Tenuto conto di quanto sopra, il TAEG – cioè il costo finale del finanziamento – può differire anche in misura notevole tra i diversi soggetti finanziatori.

L'unico limite è quello fissato dalla legge antiusura (legge 108/96), per la quale bisogna fare riferimento al "Tasso soglia" determinato in base al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato ogni tre mesi dalla Banca d'Italia per ciascuna categoria di finanziamento.

## **11.TITOLO DI POSSESSO DI UN IMMOBILE**

***Nel caso di attività che contempra l'utilizzo di un immobile in affitto, è contemplata la possibilità di un contratto di comodato d'uso a titolo gratuito (regolarmente registrato)?***

Dal punto di vista della compatibilità con la normativa sul microcredito, la risposta è affermativa. Infatti, tale normativa (art. 111 TUB e decreto 176/2014) nulla prevede in relazione al titolo di proprietà o di affitto/comodato degli immobili da utilizzare ai fini di un'attività microimprenditoriale.

Anche ai sensi delle varie normative extralberghiere, declinate a livello regionale, la tipologia del contratto di locazione viene determinata a discrezione dell'affittuario in accordo con il proprietario. Per l'avvio di un'attività extralberghiera non occorre il cambio della destinazione d'uso (l'immobile rimane a tutti gli effetti un'abitazione privata) e, pertanto, non sono previsti vincoli a livello normativo.

## **12.TERMINI PER L'AVVIO DEL PROGETTO FINANZIATO**

***Quale è la decorrenza per l'avvio del progetto di Microcredito per l'Housing per il quale è stato confermato l'accredito del finanziamento?***

I termini di avvio e conclusione del progetto sono stabiliti nel contratto di finanziamento.

## **13.TEMPISTICA PER L'AVVIO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO**

***Qual è la decorrenza del piano di ammortamento?***

La data di decorrenza del piano di ammortamento viene stabilita da ciascuna banca in maniera differente in base a processi interni che coinvolgono, ad esempio, le esigenze di tesoreria, la preparazione delle provviste per le erogazioni e i sistemi informativi.

## **14.PENALI SU MANCATO O RITARDATO PAGAMENTO DELLE RATE**

***Cosa accade in caso di mancato o ritardato pagamento di una o più rate?***

Il primo effetto del mancato o ritardato pagamento di una o più rate è la maggiorazione degli interessi contrattualmente dovuti, attraverso l'applicazione di un tasso di mora. Tale maggiorazione è decisa dalla singola banca o operatore di microcredito e viene specificata nel contratto di finanziamento, nonché nel foglio informativo che deve essere portato a conoscenza della clientela anche prima della richiesta del finanziamento.



Inoltre, il beneficiario inadempiente viene segnalato agli enti di tutela del credito (centrali rischi, banche dati), che condividono l'informazione con l'intero sistema bancario e finanziario. Questa segnalazione compromette la reputazione creditizia del cliente.

Se si prevedono difficoltà nel rispettare i termini previsti (anche per una sola rata) è molto utile prendere subito contatto con la banca per trovare soluzioni alternative.

## 15. DEFINIZIONE DELL'IDEA IMPRENDITORIALE

### **Come devo descrivere l'idea imprenditoriale?**

L'idea volta ad avviare un progetto di microricettività, al pari di tutte le altre idee imprenditoriali, andrà valutata insieme al tutor, che ti aiuterà a verificarne la praticabilità e la sostenibilità. In caso di valutazione positiva, il tutor ti supporterà nella redazione di un vero e proprio business plan il cui scopo è duplice:

- innanzitutto, ha uno scopo interno, perché è una sorta di guida strategica su cosa fare, su come farlo, sull'economicità dell'iniziativa e sui rischi che possono compromettere l'attività;
- inoltre, ha uno scopo esterno, perché deve consentire ai finanziatori (banca o operatore di microcredito) che l'attività è realizzabile, è capace di generare reddito e che, pertanto, è finanziabile.

Il business plan deve essere scritto in un linguaggio chiaro e semplice, perché verrà letto da persone che possono anche non avere alcuna conoscenza tecnica specifica nel particolare settore in cui si intende avviare l'iniziativa imprenditoriale (nel nostro caso la microricettività extralberghiera). Il business plan deve sempre contenere la risposta alla seguente domanda: *"questo progetto di impresa è abbastanza convincente da indurci a finanziarlo?"*.

In particolare, il business plan va articolato nelle seguenti sezioni:

- A. Sintesi dell'idea imprenditoriale.** Contrariamente a quanto si pensa, è la parte più importante del business plan perché è la prima ad essere letta e serve a far capire se l'idea proposta è valida ed interessante. La sintesi deve racchiudere le seguenti informazioni: prodotto o servizio; elementi di novità; potenziali clienti; contesto competitivo.
- B. Il mercato di riferimento (domanda/offerta/competitors).** Il compito dell'analisi di mercato è quello di individuare le opportunità di business per l'idea imprenditoriale, attraverso la raccolta, l'analisi e l'elaborazione di dati ed informazioni.
- C. Il prodotto/servizio offerto.** In questa sezione occorre descrivere la natura del prodotto/servizio offerto dall'impresa, secondo questo schema:
  - descrizione tecnica del prodotto/servizio che si vuole commercializzare;
  - novità/diversificazione rispetto a quelli dei concorrenti (vantaggio competitivo);
  - eventuali servizi aggiuntivi offerti.
- D. Il piano di marketing.** Il marketing è uno degli elementi fondamentali per il successo di un'impresa. Nel descrivere il piano di marketing occorre fare leva sulle seguenti variabili (*marketing mix*): prezzo, promozione e distribuzione.
- E. Il piano organizzativo ed il proponente/i del business.** Elementi fondamentali per la realizzazione di un buon piano organizzativo sono:
  - a. la forma giuridica e la struttura societaria (la compagine sociale);
  - b. le risorse umane a disposizione;
  - c. le competenze mancanti e come si intende procurarsele;
  - d. la tecnologia che si intende usare e come si produce il prodotto/servizio;
  - e. gli approvvigionamenti;
  - f. l'impatto ambientale.
- F. Il piano economico-finanziario.** I punti da affrontare nel piano economico-finanziario sono o seguenti:

- a. previsione dei ricavi basata sulle dimensioni del mercato, sulla quantificazione della potenziale clientela e sulla corretta definizione dei prezzi;
- b. previsione dei costi suddivisi nelle varie categorie di spesa (generali e amministrativi);
- c. previsione delle esigenze finanziarie e delle fonti di copertura: capitale proprio, finanziamenti esterni;
- d. bilancio previsionale, formato dal conto economico e dallo stato patrimoniale.

L'Ordine degli Architetti di Roma, attraverso la piattaforma iM@teria, ha messo a disposizione di tutti gli iscritti ad un Ordine degli Architetti italiano un programma di formazione FAD intitolato "Housing Microfinance per la Microricettività", che tratta temi come il business planning, l'analisi di mercato nello specifico settore micro-ricettivo e altri argomenti correlati.

## 16. SEMPLIFICAZIONE BUSINESS PLAN

***Il business plan può essere semplificato se l'importo è più basso del tetto massimo stabilito per i finanziamenti di Microcredito per l'Housing?***

La redazione del business plan – e quindi anche l'opportunità di eventuali semplificazioni – deve essere valutata dal tutor che supporta il soggetto richiedente, non in relazione all'importo del finanziamento ma avuto riguardo al grado di complessità del progetto. Tuttavia, il business plan dovrà fornire sempre sufficienti informazioni sull'idea imprenditoriale, sul mercato di riferimento, sui prodotti/servizi offerti, sul piano di marketing, sul piano organizzativo e sul piano finanziario.

## 17. PROGETTO DI MICRORICETTIVITÀ COME AFFITTO TURISTICO

***Per fare valere il progetto sul Microcredito per l'Housing, è obbligatorio avviare la struttura microricettiva con partita IVA o è possibile realizzare un progetto come affitto turistico con 30 giorni annui?***

Sì, è obbligatorio scegliere una formula imprenditoriale che preveda l'apertura, oppure l'esistenza da un massimo di 5 anni, di una partita IVA, come previsto dalla normativa sul microcredito imprenditoriale.

## 18. CLAUSOLE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ATTIVITÀ MICRORICETTIVA

***Ci sono delle clausole specifiche da rispettare per il contratto di locazione tra il gestore di una struttura microricettiva e il proprietario di tale immobile?***

Non ci sono delle clausole specifiche oltre il fatto, quasi scontato, che il proprietario (in alcuni casi anche il condominio) deve essere a conoscenza dell'attività che si ha intenzione di svolgere nei locali affittati e che naturalmente deve acconsentire allo svolgimento di tale attività. Solitamente, un locatario che intende svolgere un'attività microricettiva nell'abitazione da lui affittata richiederà un contratto di locazione con una durata elevata, in modo da assicurarsi la disponibilità dei locali a medio-lungo termine.

## 19. CONOSCENZA DEL PRODOTTO MICROCREDITO PER L'HOUSING PRESSO IL SISTEMA BANCARIO

***Ho chiesto a una banca informazioni sul Microcredito per l'Housing, ma mi è stato risposto di non conoscere questo prodotto.***

Il Microcredito per l'Housing è una nuova misura messa a punto dall'Ente Nazionale per il Microcredito, che viene messa a disposizione dalle banche convenzionate con l'Ente stesso. È pertanto possibile che alcune banche non forniscano ancora informazioni a riguardo.

## 20. SCELTA DELLA BANCA FINANZIATRICE

***La mia banca non eroga microcrediti, posso rivolgermi ad un'altra banca? Dove trovo l'elenco delle banche convenzionate con l'Ente Nazionale per il Microcredito?***

Non esiste alcun obbligo di richiedere il microcredito presso la banca con la quale già si intrattengono rapporti. Per quanto riguarda il Microcredito per l'Housing, sarà comunque



necessario rivolgersi ad una banca convenzionata con l'Ente, il cui elenco è consultabile al seguente indirizzo internet: <http://microcredito.gov.it/about-us.html>.

## **21. ULTERIORI INFORMAZIONI**

### ***Dove posso chiedere ulteriori informazioni sul "Microcredito per l'Housing"?***

Per ulteriori informazioni è possibile inviare una mail all'indirizzo di posta elettronica [housing@microcredito.gov.it](mailto:housing@microcredito.gov.it).