



**COMUNE DI NAPOLI**  
**AREA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO**  
**UOA Coordinamento e monitoraggio degli interventi diretti all'attuazione del PdG sito UNESCO**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

(approvata con Deliberazione G.C. n. 24 del 28 gennaio 2021 – allegato 1)

Affidamento del servizio di gestione del fondo di garanzia nell'ambito del progetto denominato *"Incentivi relativi agli interventi di recupero delle parti comuni degli edifici privati ricadenti nel centro storico sito UNESCO"*, con risorse a valere sul Patto per la Città di Napoli FSC 2014-2020.

CUP: B65C16000390001 CIG: 8940191EFD

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>1 RIFERIMENTI PER PROMUOVERE IL RINNOVAMENTO DEI FABBRICATI</b> .....	<b>4</b>
1.1 Incentivi indiretti di detrazione fiscale .....	4
1.2 Simulazione dei costi dell'interventi.....	7
1.3 Incentivi diretti per l'erogazione di prestiti .....	7
<b>2 SISTEMA ORGANIZZATIVO</b> .....	<b>8</b>
2.1 Amministrazione Comunale.....	8
2.2 Gestore del fondo di garanzia.....	9
2.3 Soggetti finanziatori .....	9
2.4 Beneficiari .....	9
2.5 Ulteriori soggetti .....	10
<b>3 SELEZIONE DEL GESTORE DEL FONDO FINANZIARIO</b> .....	<b>10</b>
3.1 Selezione delle offerte per la scelta del soggetto attuatore.....	11
3.2 Individuazione del soggetto attuatore in assenza di confronto concorrenziale .	12
<b>4 CRITERI PER L'ACCESSO ALLA GARANZIA DEL FONDO</b> .....	<b>13</b>
4.1 Requisiti .....	13
4.2 Tipologia degli interventi ammissibili .....	14
4.3 Importo per la copertura del finanziamento .....	14
4.4 Presentazione della richiesta .....	15
4.5 Selezione dei beneficiari .....	15
4.6 Erogazione del finanziamento.....	15
<b>5 FASI PROCEDURALI PER L'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO</b> .....	<b>16</b>
5.1 Concessione del prestito garantito dal fondo .....	16
5.2 Gestione delle operazioni finanziarie .....	18
5.3 Escussione della garanzia .....	19
5.4 Controllo e verifica per la concessione del prestito garantito dal fondo .....	19
<b>6 PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE</b> .....	<b>20</b>
6.1 Piattaforma telematica .....	20
6.2 Redazione documentazione di riferimento.....	21
6.3 Partecipazione e divulgazione.....	23
6.4 Sistemi comunicativi .....	24
<b>7 CONCLUSIONI</b> .....	<b>25</b>

## IMMAGINI

**FTO.1-** Documentazione fotografica

**SCH.1-** Dati generali e consistenza degli immobili ricadenti nel sito UNESCO

**SCH.2-** Quadro di sintesi dei principali incentivi fiscali

**SCH.3-** Simulazione dei costi sostenuti per gli interventi edilizi

**SCH.4-** Raffronto delle procedure per l'individuazione del gestore del fondo

**SCH.5-** Procedura per la concessione del prestito ai privati

**SCH.6-** Simulazione del fondo

**SCH.7-** Cronoprogramma delle attività

**SCH.8-** Indirizzi propositivi e operativi

## PREMESSA

La necessità di procedere alla rigenerazione e al miglioramento della qualità dello straordinario patrimonio edilizio ricadente nel centro storico, proclamato nel 1995 dall'UNESCO "patrimonio mondiale dell'umanità", è uno degli obiettivi specifici dell'asse strategico "Tutela e Conservazione" previsti dal **Piano di Gestione** approvato con Delibera Giunta Comunale n.78 del 27 gennaio 2011. Il **centro storico sito UNESCO**, individuato dalla cartografia allegata al citato piano [ALL.2], presenta **un'estensione di 2.371 ettari** (di cui il 57% in buffer zone e il 43% in core zone), pari al 23% territorio comunale, con una popolazione residente di 355.936 abitanti. Il patrimonio immobiliare all'interno del medesimo sito è costituito da **16.098 edifici/compleksi** di cui 13.239 ad uso residenziale. Dallo **Schema dei dati generali e consistenza degli immobili ricadenti nel sito UNESCO** [SCH.1] risulta che, con riferimento al censimento ISTAT 2011, la **tipologia costruttiva** prevalente di tali immobili residenziali è con struttura in muratura portante (74%) e l'**epoca di costruzione** interessa maggiormente immobili **a prima del 1919** (43%) e **compresa tra il 1919/1960** (38%) e con uno **stato di conservazione** dei fabbricati **buono** (49%).

Questo straordinario patrimonio insediativo della città, che ricade in buona parte anche nel sito UNESCO, è interessato però da un **diffuso degrado** sia da un punto di vista estetico/percettivo, che prestazionale/funzionale. In particolare lo **stato di fatiscenza di numerosi fabbricati**, con la conseguente carenza delle condizioni di sicurezza e decoro, è dovuto alla grave incuria dei paramenti e apparati decorativi delle facciate e delle strutture stesse. Tale condizione è confermata dai dati statistici forniti dal *Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Napoli*. Infatti con riferimento ai dissesti strutturali degli elementi costruttivi, da gennaio a giugno 2019, sono stati eseguiti dai *Vigili del Fuoco* 1811 interventi di soccorso nella Provincia di Napoli di cui 819 hanno riguardato il territorio del Comune di Napoli, con una media mensile di circa 136 interventi. La causa della fragilità del medesimo patrimonio immobiliare è dovuta principalmente sia alla vetustà dei fabbricati che alle inadempienze dei condomini e dei proprietari nella programmazione degli interventi di conservazione e/o messa in sicurezza e nell'esecuzione di interventi, anche recenti, non idonei con l'impianto tipologico, le strutture e gli apparati decorativi [FTO.1]. La criticità dello stato conservativo del patrimonio immobiliare risulta, anche dal numero delle *Ordinanze Sindacali* connesse alla **tutela della pubblica incolumità in relazione ai dissesti dei fabbricati** (art.54, co.4 della Legge n.267/2000 smi) che in questi ultimi sei anni è costantemente aumentato (2013-> n.704 OS; 2014-> n.1034 OS; 2015-> n.1252 OS; 2016-> n.1345 OS; 2017-> n.1164 OS; 2018-> n.844 OS; 2019-> n.903 OS). Questa situazione determina un notevole impegno da parte dell'Amministrazione Comunale per gestire le procedure inibitorie e sanzionatorie con la verifica dell'esecuzione degli adempimenti.

Il medesimo stato di fatiscenza di numerosi fabbricati privati a destinazione residenziale, inoltre, reca pregiudizio proprio al decoro e all'igiene pubblica generando un degrado percettivo dell'immagine dei diversi contesti urbani e minacciando l'incolumità di persone e l'integrità di beni. A tal fine l'Amministrazione Comunale ha disposto anche ulteriori provvedimenti inibitori e sanzionatori (cfr. Ordinanza Sindacale n.17 del 22 gennaio 2020) relativi alla **prevenzione dei fenomeni di incuria e degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana** (art.50, co.5 della Legge n.267/2000 smi).

Con riferimento alle motivazioni espresse, il **rinnovamento funzionale e manutentivo dei fabbricati** costituisce un'attività imprescindibile per il recupero dell'immagine e della riconoscibilità dei luoghi urbani caratterizzati dalle cortine edilizie delle strade e delle piazze, nonché per superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale con pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana e per prevenire potenziali situazioni di pericolo per la sicurezza e la salute delle persone [FTO.1].

Infatti, con il cosiddetto **Patto per lo sviluppo della Città Metropolitana di Napoli** sottoscritto in data 26 ottobre 2016 dalla *Presidenza del Consiglio dei Ministri* e dalla *Città Metropolitana di Napoli*, tra gli interventi finanziati con le risorse *Fondo per lo Sviluppo e la Coesione* (FSC) 2014-2020 è stato previsto di stanziare specifiche risorse relative al progetto denominato "Incentivazione agli interventi di edilizia privata nel centro storico UNESCO". Tale orientamento è stato confermato dalla medesima Amministrazione Comunale, con le Delibere di

Giunta Comunale n.10 del 17 gennaio 2020 in cui è stato approvato il **Documento d'indirizzo per l'erogazione degli incentivi economici** relativi agli interventi di recupero delle parti comuni degli edifici privati ricadenti nel centro storico sito UNESCO e n.132 del 8 maggio 2020 in cui nella riprogrammazione dei fondi FSC 2014/2020 è stato previsto lo **stanziamento della somma di €15.000.000,00** per i medesimi interventi relativi ai fabbricati privati.

## **1 RIFERIMENTI PER PROMUOVERE IL RINNOVAMENTO DEI FABBRICATI**

Le norme statali finanziarie emanate in questi ultimi anni hanno previsto forme indirette d'incentivi per promuovere gli interventi di rinnovamento funzionale e manutentivo dei fabbricati. In particolare il previsto **sistema di detrazioni fiscali** è stato confermato tra l'altro anche dalla **Legge finanziaria bilancio di previsione anno 2020**, dal **Decreto rilancio** (convertito in legge nel luglio 2020) e anche dal recente **Documento programmatico del bilancio 2021**. Pertanto l'Amministrazione Comunale, per agevolare e/o integrare il ricorso alle detrazioni fiscali previste dalle norme statali, con la citata **Delibera di Giunta Comunale n.10/2020** ha individuato indirizzi operativi e propositivi per erogare incentivi ai privati mediante **l'istituzione di un fondo di garanzia** che copra i finanziamenti richiesti dai medesimi privati agli istituti finanziari e bancari.

### **1.1 Incentivi indiretti di detrazione fiscale**

In quest'ultimo decennio per rilanciare il settore economico dell'edilizia, le normative finanziarie statali hanno previsto come incentivo indiretto per i lavori edilizi, la **detrazione fiscale delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia** (art. 16bis del DPR n.917/1986 smi, *Testo unico delle imposte sui redditi*). Dal gennaio 2012 tale agevolazione è stata resa permanente con il Dlgs n.201/2011 e inserita tra gli oneri detraibili dall'IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche). Ulteriori maggiori benefici sono poi stati confermati più volte dai provvedimenti successivi, come la Legge n.160 del 27 dicembre 2019, **Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e Bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022**, che ha prorogato le detrazioni fiscali in materia di edilizia, relative agli interventi di recupero edilizio, riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica, e ha introdotto anche quella per il recupero e il restauro delle facciate esterne degli edifici esistenti.

In particolare dello **Schema del quadro di sintesi dei principali incentivi fiscali [SCH.2]** sono riportate le modalità di **detrazione fiscale** dei relativi interventi che potenzialmente possono interessare le parti condominiali dei fabbricati.

- 1.** Per gli interventi di **ristrutturazione di edifici residenziali** (cosiddetto **bonus casa**) con riferimento alle parti comuni (art. 1117 del Codice Civile) è prevista la detrazione del **50% delle spese sostenute** fino al 31 dicembre 2020, con un limite massimo di spesa di €96.000 per ciascuna unità immobiliare. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo dall'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Scaduto detto termine, e salvo ulteriori proroghe, la detrazione è ridotta al 36%, con un limite massimo di spesa di €48.000 per ciascuna unità immobiliare, come disciplinato dall'art.16bis del DPR n.917/86 smi.
- 2.** Per gli interventi di **manutenzione, conservazione e trasformazione di fabbricati** (cosiddetto **sismabonus**) ubicati nelle zone 1, 2 e 3 della classificazione sismica del territorio (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20 marzo 2003), riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, per il **miglioramento della sicurezza antisismica** spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del **50% delle spese sostenute** fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a €96.000,00 per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo dall'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Per gli interventi che comportano una **riduzione del rischio sismico** con il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta, mentre nel caso di due classi inferiori, la detrazione prevista è del 80%. Con il successivo Dm n.65/2017 sono state stabilite le linee guida per la classificazione di

rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati. Qualora gli interventi siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta per il passaggio di una o due classi inferiori sono rispettivamente pari al **75% oppure 85% delle spese sostenute**. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a €96.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

3. Per interventi di **riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali** (cosiddetto **ecobonus**), che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione spetta nella misura del **70% oppure 75% delle spese sostenute** per interventi di riqualificazione energetica finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva conseguendo almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015. Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a €40.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. La sussistenza delle condizioni di miglioramento energetico è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici (DM 26 giugno 2015). L'*Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile* (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su tali dichiarazioni. La mancata veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio. Invece per gli interventi finalizzati all'efficienza energetica degli edifici è prevista la detrazione al 50% o 65% delle spese sostenute, da suddividere in dieci quote annuali, per l'installazione di pannelli solari, di impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A con sistemi di termoregolazione evoluti, di micro-cogeneratori, di dispositivi per il controllo da remoto degli impianti. Tale incentivo riguarda anche gli immobili degli Istituti autonomi per le case popolari.
4. Per gli interventi sulle parti comuni condominiali finalizzati **alla riduzione congiunta del rischio sismico e riqualificazione energetica** (cosiddetto **sismabonus + ecobonus**), limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3, nella misura del **80% oppure 85% delle spese sostenute** in caso di passaggio, rispettivamente, ad una o due classi inferiori di rischio, ripartita in dieci quote annuali e per un ammontare di spesa non superiore a €136.000,00 per ciascuna unità immobiliare del condominio.
5. Per gli interventi di **recupero o restauro delle facciate esterne** (cosiddetto **bonus facciate**) degli edifici esistenti è prevista una detrazione d'imposta del **90% delle spese sostenute** nell'anno 2020 da suddividere in dieci quote annuali nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. L'agevolazione riguarda le spese per interventi per il rinnovamento e consolidamento della facciata esterna (paramento, decori, fregi, parapetti, balconi, impianti smaltimento acque, ecc.), compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, degli edifici esistenti ubicati nelle zone A e B, di cui dall'articolo 2 del DM n. 1444/1968. Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, o su balconi, ornamenti e fregi. Se i lavori di rifacimento della facciata, quando non sono di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardano interventi che influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, è richiesto che siano soddisfatti i requisiti di cui al DM 26 giugno 2015 *Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici* e quelli, relativi ai valori di trasmittanza termica, indicati alla tabella 2 allegato B) del DM 11 marzo 2008 smi. In queste ipotesi, si applicano le stesse procedure e adempimenti previsti per le detrazioni fiscali del cosiddetto **ecobonus**.

Le **detrazioni delle spese per gli interventi edilizi non sono cumulabili** con le agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi di ristrutturazione, riduzione del rischio sismico, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico con riqualificazione energetica e recupero/restauro delle facciate. Pertanto, nel caso in cui gli interventi eseguiti rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese sostenute, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse. Inoltre per quanto concerne il **bonus facciate** il termine di conclusione fissato entro il 31 dicembre 2020. Allo stato è incorso di approvazione la proposta della *Legge finanziaria bilancio di previsione 2021* in cui è stata prevista una proroga al 31 dicembre 2021 per tutte le detrazioni fiscali relative agli interventi edilizi.

Per tali interventi, inoltre, già la precedente Legge n.232/2016 prevede la possibilità che, a decorrere dal 1 gennaio 2017, in luogo della detrazione i beneficiari possono optare per la **cessione del corrispondente credito ai fornitori**, che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le relative modalità di

attuazione sono state disciplinate dai provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate del 8 giugno 2017 e 28 agosto 2017 e successivi chiarimenti di cui alle Circolari n.11/E del 18 maggio 2018 e n.17/E del 23 luglio 2018, relative alla cessione del credito di imposta corrispondente all'**ecobonus** e al **sismabonus**, e la Circolare n.84/E del 5 dicembre 2018, relativa alla cessione del credito per lavori in condominio.

Il cosiddetto *Decreto Crescita* (convertito con Legge n. 58 del 28 giugno 2019) ha, infine, previsto la cessione del credito corrispondente al **bonus casa** per gli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1 lettera h), cioè "opere finalizzate al conseguimento di risparmio energetico con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia", e ha introdotto, in alternativa alla detrazione, la possibilità di ricevere un **contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo spettante**, anticipato dal fornitore che effettua i lavori, il quale lo potrà recuperare sotto forma di credito di imposta di pari ammontare o, in alternativa, cedere il credito ai propri fornitori di beni e servizi.

Nella citata *Legge di Bilancio 2020* è stata introdotta, inoltre, a partire dal 1 gennaio 2020, la possibilità di usufruire del citato **sconto in fattura** per i soli interventi di **ristrutturazione importante** di primo livello di cui al Decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, per le parti comuni degli edifici condominiali e con un importo dei lavori pari o superiore a €200.000,00. In questi casi il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore esecutore degli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'art.17 del Dlgs n.241/1997, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della Legge n.388/2000 e all'art.1, co.53 della Legge n.244/2007. Il fornitore esecutore degli interventi ha facoltà, a sua volta, di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.

Con il **Decreto Legge n.34 del 19 maggio 2020**, convertito nella **Legge n. 77 del 17 luglio 2020** la **detrazione è stata portata al 110%** per gli interventi inerenti i cosiddetti **ecobonus** e **sismabonus** per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021. Così come chiarito anche nella *Guida al Superbonus 110%* dell'Agenzia delle Entrate (luglio 2020), per tutti gli interventi, in luogo della detrazione fiscale, i beneficiari possono optare per la **cessione di un credito d'imposta, corrispondente alla detrazione spettante**, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni, oppure, in alternativa, per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati.

Ai fini dell'applicazione e della piena operatività delle nuove misure introdotte dal citato DL n.34/2020, il quadro normativo è stato in seguito completato dall'emanazione dei seguenti **provvedimenti attuativi**:

- **Decreto interministeriale del 6 agosto 2020** (cosiddetto *Decreto Requisiti*), definisce i requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici;
- **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020** (cosiddetto *Decreto Asseverazioni*), stabilisce i requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici;
- **Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.329 del 6 agosto 2020**, aggiorna il D.M. n.58/2017 inerente alla classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi;
- **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 8 agosto 2020**, dispone, per l'attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge n.34/2020, l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
- **Circolare n. 24 dell'Agenzia delle Entrate del 8 agosto 2020** chiarisce aspetti in ordine alla detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché all'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione.

Oltre ai suddetti incentivi, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è sempre prevista, senza alcuna data di scadenza, l'**applicazione dell'aliquota IVA del 10% ai costi dei lavori edilizi** (DPR n.633/72 smi, *Istituzione e disciplina dell'imposta del valore aggiunto*) con riferimento:

- alle **prestazioni di servizi** dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- all'**acquisto di beni**, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

L'aliquota IVA del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti beni finiti, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, ecc.).

## 1.2 Simulazione dei costi degli interventi

Per **valutare l'impatto economico dei costi** che devono sostenere i soggetti privati (condomini) rispetto agli incentivi fiscali, nello **Schema di simulazione dei costi sostenuti per gli interventi** [SCH.3] sono **confrontate cinque ipotesi di intervento** tipo con i relativi importi dei lavori e oneri per la progettazione e l'esecuzione e i costi effettivamente sostenuti dai condomini in termini monetari e percentuali. Da tale disamina risulta che, per gli interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico, il medesimo condominio, in proporzione all'importo dei lavori, deve sostenere dei maggiori costi iniziali per la redazione del progetto esecutivo. Di contro i corrispondenti incentivi fiscali consentono una riduzione dell'impegno economico da parte del condominio in quanto lo stesso può cedere il credito della detrazione fiscale alla impresa incaricata per l'esecuzione dell'intervento oppure avere uno sconto in fattura.

Pertanto l'istituzione del fondo di garanzia a copertura di finanziamenti consente ai privati (condomini, proprietari, ecc.) di sostenere i costi iniziali per la redazione del progetto e l'esecuzione dei lavori edilizi, nonché di avviare le eventuali attività propedeutiche per accedere alle detrazioni fiscali previste dalla citata disciplina statale inerenti agli interventi di ristrutturazione, riduzione del rischio sismico, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico con riqualificazione energetica e recupero/restauro delle facciate.

## 1.3 Incentivi diretti per l'erogazione di prestiti

Il **Documento d'indirizzo per l'erogazione degli incentivi economici**, approvato con la citata Delibera G.C. n.10/2020, contiene l'analisi degli aspetti salienti di due diverse procedure: **avviso pubblico per l'assegnazione di contributi a fondo perduto** direttamente ai privati oppure in alternativa **manifestazione d'interesse per la concessione di mutui** a progetti d'iniziativa privata.

Con riferimento agli "strumenti di ingegneria finanziaria" indicati nel Si.Ge.Co. (agg. vers.3.0 ottobre 2019), alle scadenze previste e all'importo stanziato dal "Patto per Napoli" e alle risorse organizzative dell'Amministrazione Comunale, nelle conclusioni del medesimo *Documento d'indirizzo* risulta che la procedura gestionale e attuativa più idonea da seguire è quella relativa all'**istituzione di un fondo di garanzia** che consenta di coprire **operazioni di finanziamento** erogate da banche, intermediari finanziari o altri soggetti autorizzati all'esercizio del credito, a favore di soggetti privati (condomini, proprietari, aventi titolo in genere) per progetti di recupero delle parti comuni dei fabbricati.

Il beneficio principale della procedura indicata nel *Documento d'indirizzo* è che, trattandosi di erogazione di finanziamenti, la **gestione delle operazioni è svolta dalle banche o da altri soggetti abilitati**, convenzionate con l'istituto di credito per la gestione del fondo di garanzia. Pertanto il medesimo **istituto di credito** selezionato dall'Amministrazione Comunale ha il compito:

- di **stipulare convenzioni con le banche** concedendo garanzie a copertura dell'importo del finanziamento erogato dalla medesima banca al privato ed eventuale contributo in conto interessi;
- di **gestire i contenziosi** con i medesimi soggetti in caso di garanzia escussa dalla banca attivando le procedure per il recupero delle somme erogate.

Mentre alle stesse **banche o agli altri soggetti abilitati** è demandato proprio il compito di **effettuare un controllo formale sulla documentazione dei beneficiari**, finanziare i progetti, rendicontare e monitorare le spese dei finanziamenti assegnati.

Tale modalità, così come indicato nel *Documento d'indirizzo*, permette di utilizzare le risorse economiche stanziare nel "Patto per Napoli" entro il termine previsto per la rendicontazione che, salvo proroghe, è fissato per fine 2025. La stessa **procedura per la concessione di finanziamenti**, inoltre, consente di:

- **evitare il blocco degli investimenti** ai privati oltre il termine del 2025 in quanto sono strumenti "aperti" senza finestre temporali legati alla reale disponibilità del fondo di garanzia;
- **agevolare il destinatario del prestito** poiché riceve anticipatamente la somma da investire a differenza delle sovvenzioni che vengono assegnate solo dopo la presentazione giustificativa delle spese sostenute;
- **responsabilizzare il destinatario** che, diversamente per i contributi a fondo perduto, dovrà rimborsare gli importi avuti in prestito per svincolare le garanzie;
- **associare il finanziamento** anche ad altre forme di incentivi come quelli fiscali.

Inoltre va verificata la possibilità di **riutilizzare il rimborso dei finanziamenti** trasformando, quindi, le medesime risorse in capitali disponibili per altri progetti di opere pubbliche dell'Amministrazione Comunale oppure per l'utilizzo di nuovi incentivi per favorire l'esecuzione degli interventi sui fabbricati da parte dei privati.

Il fondo di garanzia consente proprio di **facilitare l'accesso al credito** da parte dei soggetti privati che presentano progetti di sistemazione dei fabbricati tecnicamente validi e finanziariamente sostenibili. La facilitazione consente di ottenere finanziamenti **senza l'aggravio dei costi aggiunti** per fidejussioni o polizze assicurative, in quanto gli importi concessi sono garantiti dal fondo. I successivi recuperi degli stessi crediti, inoltre, potrebbero finanziare ulteriori progetti producendo un incremento di potenziali beneficiari evitando così i limiti temporali indicati dal "Patto per Napoli" per gli investimenti privati. Inoltre con tale sistema il **destinatario del capitale riceve prima la somma da investire** per l'attuazione dell'intervento, a differenza delle sovvenzioni che invece sono erogate dopo la spesa anticipata dal medesimo soggetto privato. In particolare il fondo di garanzia consente di coprire a titolo gratuito fino al massimo di 80% del finanziamento erogato a medio/lungo termine a favore di soggetti privati (condomini, proprietari, aventi titolo in genere) e di erogare un eventuale contributo in conto interessi.

I beneficiari accedono all'erogazione del prestito attraverso il soggetto finanziatore, convenzionato con il gestore del fondo, con la **possibilità di dilazionare le rate a 5-10 anni** in analogia con gli incentivi fiscali. Inoltre gli stessi possono ridurre la somma del prestito da restituire mediante vendita degli spazi pubblicitari sui ponteggi installati per l'esecuzione dei lavori, nonché mediante cessione della corrispondente detrazione fiscale riferita ai cosiddetti *bonus casa, bonus facciate, ecobonus, sismabonus e superbonus* oppure richiesta di sconto in fattura al fornitore, esecutore degli interventi, con importi variabili da 50% a 110% delle spese sostenute per le opere edilizie eseguite per ristrutturazioni importanti.

Nello **Schema di simulazione del fondo [SCH.6]** sono riportati i dati finanziari dell'intervento. In particolare a titolo esemplificativo dalla simulazione per un importo pari a €13.200.000,00 da trasferire al **fondo di garanzia** risulta un **effetto amplificatore degli importi finanziati pari a circa €58.700.000,00**.

## **2 SISTEMA ORGANIZZATIVO**

Per la definizione del **sistema organizzativo per la gestione dei finanziamenti** a progetti d'iniziativa privata un utile riferimento è costituito dagli "strumenti di ingegneria finanziaria" di cui al *Regolamento UE n.1303/2013*. Tali strumenti sono caratterizzati dal fatto che comportano l'assunzione da parte delle amministrazioni pubbliche di una porzione del rischio associato all'investimento, attraverso l'istituzione di un **fondo di garanzia**, rendendo così il medesimo rischio più tollerabile per i **soggetti finanziatori** (banche, intermediari finanziari, ecc.). Gli "strumenti di ingegneria finanziaria", come già detto, permettono di agevolare il **beneficiario** del prestito poiché riceve anticipatamente dal soggetto finanziatore la somma da investire, che nel caso in esame può essere associata anche ai bonus fiscali previsti dalle leggi finanziarie. In

tale sistema organizzativo l'**Amministrazione Comunale** svolge, pertanto, il ruolo d'investitore e/o finanziatore proprio attraverso l'istituzione di un fondo di garanzia gestito da un istituto di credito.

## 2.1 Amministrazione Comunale

Come già evidenziato nel *Documento d'indirizzo*, per gestire le fasi propedeutiche e operative relative all'istituzione e all'attività del fondo di garanzia, nonché quelle di coordinamento, verifica e monitoraggio degli interventi è opportuno **individuare l'ufficio competente** dotandolo di idonee e adeguate risorse umane e strumentali. All'organizzazione dell'ufficio, vanno comunque affiancate delle **strutture operative esterne** di supporto tecnico, informatico e amministrativo per svolgere alcune delle attività rilevanti inerenti alla gestione del fondo di garanzia. In particolare il medesimo ufficio svolge le seguenti **funzioni**:

- **stipulare la convenzione con il gestore del fondo** che disciplina le modalità d'istituzione del fondo da parte del gestore con i relativi adempimenti e modalità organizzative di attuazione;
- **eseguire gli adempimenti inerenti all'attuazione e gestione dei servizi** finanziari per l'erogazione di incentivi economici;
- **curare i rapporti con il gestore del fondo** fornendo indirizzi operativi per la messa a punto del sistema gestionale di erogazione dei prestiti da parte dei soggetti finanziatori;
- **promuovere**, in accordo con il gestore del fondo, **idonee forme divulgative** inerenti alla concessione di prestiti agevolati per le spese di redazione del progetto esecutivo e/o realizzazione dei lavori edilizi relativi agli interventi di recupero degli edifici privati del centro storico sito UNESCO;
- **istituire appositi elenchi aperti** per l'iscrizione dei professionisti tecnici e delle imprese edili, incaricati per la progettazione e l'esecuzione degli interventi;
- **promuovere conferenze dei servizi** con gli altri uffici dell'Amministrazione Comunale e con gli enti esterni per definire procedure coerenti con gli indirizzi operativi individuati per gli interventi di recupero dei fabbricati del sito UNESCO.

## 2.2 Gestore del fondo di garanzia

Per la **gestione del fondo di garanzia** va individuato un istituto di credito che amministra i rapporti con i soggetti finanziatori (banche e altri soggetti abilitati alla concessione di credito) per l'erogazione dei relativi prestiti in favore dei privati. In particolare il medesimo svolge i seguenti **compiti**:

- **stipulare convenzioni con i soggetti finanziatori** che erogano il prestito, al fine di concedere garanzie pari a 80% dell'importo del prestito concesso al privato per gli interventi edilizi sui fabbricati e concordare, eventualmente, i tassi d'interesse da applicare;
- **istruire le richieste dei finanziamenti garantiti dal fondo trasmesse dai soggetti finanziatori**, valutando la sostenibilità economica dei progetti presentati dai privati, che documentano di essere in possesso dei requisiti per l'accesso alle garanzie del fondo;
- **vigilare sull'attività svolta dai soggetti finanziatori** monitorando lo stato di avanzamento di concessione dei prestiti garantiti dal fondo, delle procedure e dell'attuazione degli interventi finanziati;
- **erogare il contributo in conto interessi**;
- **subentrare al soggetto finanziatore** nelle procedure di recupero delle somme erogate ai beneficiari in caso di escussione della garanzia.
- **promuovere lo strumento** attraverso idonee procedure pubblicitiche al fine di attivare gli interventi di recupero delle parti comuni degli edifici ricadenti nel sito UNESCO.

## 2.3 Soggetti finanziatori

I **soggetti finanziatori**, presenti con propri sportelli sul territorio comunale, attivano il processo di concessione per **l'erogazione di finanziamenti** a favore di persone fisiche quali aventi titolo (condomini, proprietari, ecc.) dei fabbricati oggetto degli interventi. Così come

indicato dal Dlgs n.385/1993 smi, cosiddetto *Testo Unico Bancario* (TUB), i soggetti finanziatori sono quelli abilitati alla "concessione di credito" a favore di persone fisiche e in particolare: le **banche** (titolo II del TUB) e gli **intermediari finanziari** (titolo V del TUB).

Al medesimo soggetto finanziatore, che eroga il prestito è demandato il **compito** di:

- **ricevere le istanze presentate dai privati**, eseguendo i controlli relativi ai requisiti del richiedente e verificando la completezza della documentazione tecnica e amministrativa;
- **inoltrare al gestore del fondo l'istanza** di accesso alle agevolazioni attraverso la piattaforma telematica completa della documentazione tecnica e amministrativa e dell'esito degli accertamenti effettuati;
- **rendicontare e monitorare il credito erogato**, effettuando le relative verifiche formali degli atti relativi all'attuazione dell'intervento finanziato nelle diverse fasi di progettazione, esecuzione e ultimazione dei lavori.

Le attività gestionali sono pertanto affidate al soggetto finanziatore, in quanto si occuperebbe direttamente degli adempimenti di ricezione delle istanze e di erogazione dei prestiti, mentre spetta all'Amministrazione Comunale e al gestore del fondo la verifica, il controllo e il monitoraggio dell'intervento.

## 2.4 Beneficiari

L'incentivo economico può essere erogato a favore di persone fisiche, cosiddetti **beneficiari**, che devono **possedere o detenere l'immobile** oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo (proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento, quale usufrutto, uso abitazione o superficie, detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione o di comodato) oppure **rappresentare gli interi condomini**, con delega all'amministratore in carica o ad altro soggetto titolato.

In caso di edifici costituiti da più parti funzionali separate tra loro, è comunque consentita la presentazione di richieste di finanziamento per ogni singolo condominio. Nella procedura comunque non è possibile ammettere istanze presentate da singoli comproprietari o da singoli condomini, né istanze relative a immobili con destinazione prevalente diversa da quella residenziale o di proprietà afferente a società immobiliari e finanziarie, istituti e fondazioni bancarie, istituti previdenziali, società finanziarie e assicurative se aventi quote di proprietà dell'immobile di oltre 50% sul totale, come rilevabile dalle tabelle di ripartizione delle spese generali del condominio o da idonei titoli.

## 2.5 Ulteriori soggetti

Nel sistema organizzativo oltre ai soggetti indicati, direttamente interessati dal processo di erogazione del finanziamento garantito dal fondo, un ruolo importante e strategico nel processo è svolto anche da ulteriori soggetti che, come imprese e professionisti tecnici, si occupano degli aspetti operativi degli interventi sui fabbricati. Tali soggetti, infatti, sono chiamati a svolgere le prestazioni tecniche e quelle per l'esecuzione dei lavori edilizi. A tal fine l'Amministrazione Comunale, in accordo con i competenti ordini e collegi professionali, può promuovere l'individuazione di un apposito elenco di **professionisti tecnici** accreditati (ingegneri, architetti, geometri e periti edili) che applicano costi parametrizzati per le prestazioni all'attività di progettazione ed esecuzione dei lavori.

In accordo con le associazioni di categoria (Associazioni Costruttori Edili Napoli, ecc.), può essere individuato in analogia anche ulteriore elenco per le **imprese edili** che devono rispettare i requisiti delle categorie di lavori inerenti al restauro e i relativi capitolati speciali da applicare alle lavorazioni previste. È facoltà delle stesse precisare se intendono:

- **acquisire il credito d'imposta** del soggetto beneficiario anticipando il valore delle medesime detrazioni per sostenere il costo dell'intervento;
- **applicare lo sconto nelle fatture** relative al corrispettivo spettante per i lavori eseguiti.

**L'istituzione di appositi elenchi aperti** per l'iscrizione delle imprese edili e dei professionisti tecnici incaricati per la progettazione e l'esecuzione degli interventi, consentirebbe di semplificare le procedure di verifica dei requisiti richiesti da parte dell'Amministrazione Comunale con riferimento agli accertamenti dell'art.80 del Dlgs n.50/2016 smi e all'adempimento degli oneri fiscali di cui al cosiddetto "Programma 100".

### 3 INDIVIDUAZIONE DEL GESTORE DEL FONDO FINANZIARIO

Con riferimento alle direttive comunitarie e alle norme nazionali in materia di appalti pubblici vanno stabilite idonee procedure per l'individuazione della **struttura per la gestione del fondo di garanzia** relativa all'erogazione dei prestiti ai privati da parte dei soggetti finanziatori quali banche, intermediari finanziari e altri soggetti abilitati. A tal fine per la selezione dell'organismo attuatore per i "servizi di gestione finanziari", vanno considerati principalmente gli aspetti salienti dello "strumento di ingegneria finanziaria", l'esperienza dell'organismo con riferimento a strumenti simili, la competenza e l'esperienza dei componenti del medesimo soggetto e la capacità operativa e finanziaria dello stesso organismo. In particolare i **requisiti del soggetto attuatore** da selezionare, come è prassi per prestazioni simili, riguardano la capacità giuridica, finanziaria, economica e organizzativa dell'organismo a cui sono affidati i compiti di esecuzione dello "strumento di ingegneria finanziaria" così come meglio specificato:

REQUISITO	DESCRIZIONE
<b>Capacità giuridica</b>	Autorizzazione a svolgere i servizi di gestione di strumenti finanziari in base all'ordinamento nazionale e comunitario. Il Dlgs n.385/1993 smi (Testo Unico Bancario) individua le categorie di soggetti abilitati a svolgere servizi bancari e finanziari.
<b>Capacità economica e finanziaria</b>	La capacità economica e finanziaria dell'organismo incaricato deve essere adeguata alla tipologia di compito affidato e alle modalità di attuazione, compresa la durata.
<b>Capacità organizzativa</b>	Struttura organizzativa e quadro di <i>governance</i> in grado di fornire le necessarie garanzie all'AdG (pianificazione, impostazione, comunicazione, monitoraggio dello stato di avanzamento rispetto agli obiettivi, gestione dei rischi e controlli di gestione); un sistema di controllo interno efficiente ed efficace anche ai fini del rispetto delle procedure in atto per l'esecuzione, la misurazione, il monitoraggio e la mitigazione dei rischi; l'uso di un sistema di contabilità in grado di fornire tempestivamente dati precisi, completi e attendibili.
<b>Esperienza</b>	Esperienza nell'attuare strumenti finanziari analoghi (legati a fondi UE o nazionali) nonché la competenza e l'esperienza dei componenti dell'istituto di credito. Tale requisito non dovrebbe impedire la designazione di una entità di nuova costituzione, previa valutazione dell'esperienza dei membri dell'équipe. La valutazione dell'esperienza costituisce un criterio di aggiudicazione per valutare l'offerta della fornitura dei servizi appaltati, e non l'offerente.

In tutti i casi, oltre ai citati requisiti di idoneità e capacità tecnico-professionale ed economici-finanziari, l'**istituto di credito** per la gestione del fondo di garanzia deve **possedere idonei requisiti soggettivi di carattere generale** indicati dalle direttive comunitarie e dalle normative statali e regionali vigenti, con particolare riferimento a quanto indicato all'art.80 del Dlgs n.50/2016 smi cosiddetto *Codice dei Contratti Pubblici*.

Trattandosi di prestazione di servizi, è opportuno valutare la possibilità di ricorrere all'istituto dell'**accordo quadro** di cui all'art. 54 del Dlgs n.50/2016 smi, in quanto per la stazione appaltante potrebbe risultare difficile stimare prioritariamente i costi complessivi della prestazione richiesta al gestore del fondo con la conseguenza di eventuali continue modifiche alle condizioni contrattuali. Questa forma contrattuale è, infatti, caratterizzata dall'**affidamento di una pluralità di prestazioni non predeterminate** nel numero di istanze per l'erogazione dei prestiti da parte dei soggetti beneficiari, ma che si rendono necessarie di volta in volta per tutta la durata del rapporto contrattuale, e, pertanto, non è necessaria una preventiva determinazione quantitativa delle prestazioni. Tale strumento risulta particolarmente idoneo per garantire nel tempo i rapporti tra il medesimo gestore del fondo e i soggetti finanziatori che erogano il finanziamento. In particolare le **prestazioni dei servizi** affidati con la modalità dell'accordo quadro non risultano esattamente individuate sotto l'aspetto operativo, tecnico ed economico, ma soltanto definite, a livello generale, in relazione all'oggetto delle attività specifiche da erogare con riferimento ai prestiti. Le stesse prestazioni, quindi, andranno specificate in fase di esecuzione del contratto, sulla base delle priorità e delle necessità rilevate dalla stazione appaltante. Tuttavia per tale istituto contrattuale va evidenziata la **limitazione temporale**, in quanto la norma prevede una durata del contratto non superiore a quattro anni, salvo casi eccezionali debitamente giustificati.

Per l'**individuazione dell'organismo attuatore** del sistema finanziario è possibile procedere attraverso le modalità di **procedure a evidenza pubblica** indicate nella disciplina statale di riferimento in materia di appalti pubblici oppure di **affidamento tramite cooperazione interistituzionale** (collaborazione pubblico/pubblico). A prescindere dell'importo del contratto della prestazione dei servizi sia nel caso di evidenza pubblica che di accordo di cooperazione i requisiti precedentemente indicati costituiscono, comunque, criteri guida per individuare il soggetto attuatore. Nello **Schema di raffronto delle procedure per l'individuazione del gestore del fondo [SCH.4]** delle due procedure indicate sono individuati gli adempimenti salienti con le relative risorse da impiegare e i tempi previsti.

### **3.1 Selezione delle offerte per la scelta del soggetto attuatore**

La **scelta del soggetto attuatore** può essere effettuata con **procedura aperta** di cui all'art. 60 del Dlgs n.50/2016 smi. In particolare qualsiasi operatore economico interessato può presentare un'offerta in risposta a un bando di indizione di gara accompagnata dalle informazioni richieste dall'amministrazione comunale per la selezione qualitativa e quantitativa. Per la determinazione dell'importo complessivo dell'appalto dei servizi bancari e gli altri servizi finanziari di gestione del fondo sono stati considerati: la commissione di base in misura del 0,571% della giacenza media annua del deposito vincolato, pari a €980.000,00; la commissione di risultato, commisurata al numero di istanze istruite, stimate in 740, pari a €370.000,00; la commissione di recupero, determinata in percentuale dell'importo complessivo delle somme recuperate stimate relative alla singola posizione, pari a €30.000,00. L'importo è da intendersi comprensivo degli onorari, le commissioni da pagare, gli interessi e altre forme di remunerazione (art.5, par.13 della Direttiva Comunitaria 2014/24/UE).

Oltre alle consuete procedure aperte, per acquisti particolarmente complessi, ad esempio, è possibile utilizzare **procedure specifiche** come quella **competitiva con negoziazione** o il **dialogo competitivo**. Il *Codice dei Contratti* all'art.59, co.2, indica le condizioni del ricorso alle citate procedure, prevedendo che esse possano essere impiegate, tra l'altro, nel caso in cui le esigenze dell'amministrazione aggiudicatrice non possano essere soddisfatte senza l'adozione di soluzioni immediatamente disponibili e nel caso in cui l'appalto non possa essere aggiudicato senza preventive negoziazioni a causa di circostanze particolari in relazione alla loro natura, complessità o impostazione finanziaria e giuridica o a causa dei rischi ad esse collegati. Spetta all'amministrazione aggiudicatrice, quindi, la valutazione circa la sussistenza di tali circostanze specifiche. Le stesse procedure possono essere, inoltre, esperite in caso di fallimento della procedura di aggiudicazione, qualora, in risposta a una procedura aperta o ristretta, siano presentate soltanto offerte irregolari o inaccettabili.

Tali **procedure aperta o competitiva comportano degli oneri aggiuntivi** per l'Amministrazione Comunale. In particolare determinano una **tempistica di circa otto mesi** per completare la scelta dell'istituto di credito [SCH.4] e un **incremento dei costi**, da detrarre all'importo del fondo, per il ricorso a componenti specialistici nella commissione di gara per valutare l'offerta tecnica. Inoltre la stessa tempistica potrebbe avere un ulteriore incremento dei tempi difficilmente valutabile nel caso di ricorsi da parte dei partecipanti alla gara d'appalto.

### **3.2 Individuazione del soggetto attuatore in assenza di confronto concorrenziale**

Senza un confronto concorrenziale l'Amministrazione Comunale può concludere mandati per l'attuazione degli strumenti finanziari mediante **affidamento a istituzioni finanziarie statali** a condizione che i compiti affidati rientrino nella missione statutaria della medesima istituzione. A tal fine possono essere attivate forme di **cooperazione interamministrativa**, ovvero accordi contrattuali tra amministrazioni pubbliche. A norma dell'art.5, co.6 del Dlgs n.50/2016 smi, un contratto concluso esclusivamente tra due o più amministrazioni non rientra nell'ambito di applicazione del medesimo codice degli appalti, quando sono soddisfatte le seguenti tre condizioni:

- a) l'accordo stabilisce o realizza una cooperazione tra le amministrazioni, finalizzata a garantire servizi pubblici prestati nell'ottica di conseguire obiettivi comuni;

- b) l'attuazione di tale cooperazione è retta esclusivamente da considerazioni inerenti all'interesse pubblico;
- c) le amministrazioni partecipanti svolgono sul mercato aperto meno del 20% delle attività interessate dalla cooperazione.

La possibilità dell'utilizzo di tale modalità è anche espressamente indicata dalle direttive comunitarie in materia di tutela della concorrenza. In particolare, il Regolamento Finanziario UE 2018/1046, tra l'altro, prevede la possibilità per le autorità di gestione di assegnare direttamente i fondi a istituzioni che operino sotto mandato pubblico con l'obiettivo di promuovere le attività di sviluppo economico.

La **gestione del fondo di garanzia dei prestiti** può essere svolta in questo caso da **istituti di credito finanziari a partecipazione pubblica**, come l'Istituto per i *Servizi Assicurativi del Commercio Estero* (SACE), il *Mediocredito Centrale* (MCC), ecc., la cui finalità è quella di promuovere lo sviluppo del sistema economico mediante l'integrazione di strumenti agevolativi pubblici, quali fondi di garanzia per le operazioni finanziarie direttamente finalizzate all'attività d'impresa concesse da un soggetto finanziatore (banca o altro intermediario finanziario). Pertanto, come già avvenuto con altre amministrazioni, è possibile la conclusione diretta di un accordo di finanziamento tra l'Amministrazione Comunale e il medesimo istituto di credito pubblico quale organismo che attua lo "strumento di ingegneria finanziaria".

Verificata l'effettiva disponibilità di un istituto di credito pubblico, la **procedura non implica un incremento di oneri aggiuntivi**. Infatti rispetto alla precedente procedura va considerata una **riduzione della tempistica di circa cinque mesi** per definire gli adempimenti contrattuali [SCH.4]. Anche in questo caso va **previsto un costo aggiuntivo** necessario per il supporto amministrativo e giuridico relativo alla stipula dell'accordo di cooperazione.

## 4 CRITERI PER L'ACCESSO ALLA GARANZIA DEL FONDO

La **garanzia del fondo** è concessa per la **copertura di non oltre 80% dell'ammontare del finanziamento erogato ai privati**, insieme all'eventuale **contributo in conto interessi**, per gli interventi di manutenzione, recupero e/o trasformazione degli involucri dei fabbricati (facciate e coperture) con i relativi spazi comuni (cortile, atrio, collegamenti verticali, disimpegni, ecc.), ma anche, ove necessario, di miglioramento strutturale, di risparmio energetico e di messa a norma degli impianti. A tal fine sono individuati, secondo gli indirizzi indicati ai paragrafi precedenti, i criteri per l'erogazione dei prestiti garantiti dal fondo, compatibilmente con le risorse disponibili del "Patto per Napoli" e alle disposizioni del Si.Ge.Co. (agg. vers. 3.0 ottobre 2019).

In particolare, con riferimento alle fasi d'attuazione da seguire per la **gestione delle procedure**, sono definiti gli aspetti salienti inerenti ai requisiti per la richiesta del prestito, alla tipologia degli interventi ammissibili, all'importo per la copertura del prestito, alla presentazione della richiesta, alla selezione dei beneficiari e all'erogazione degli incentivi.

### 4.1 Requisiti

I prestiti garantiti dal fondo vanno erogati, nei limiti delle risorse disponibili, per gli interventi su edifici che all'atto della **richiesta del finanziamento**, presentata dagli aventi titolo al soggetto finanziatore convenzionato (banca o altri operatori finanziari abilitati), sono in possesso dei seguenti **requisiti**:

1. **devono interessare fabbricati localizzati all'interno del perimetro del centro storico sito UNESCO**, come individuato con Delibera di GC n.78/2011. Nel caso in cui un fabbricato ricada solo parzialmente in detta perimetrazione, ai soli fini della presente procedura, lo si considera totalmente incluso;
- oltre due terzi dei **millesimi di proprietà** delle unità immobiliari **sono destinati a uso residenziale**;
- **l'intervento proposto deve essere conforme alla disciplina urbanistico ed edilizia** e, in particolare, alle prescrizioni vigenti degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia con riferimento alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica e di tutela dei beni culturali e del paesaggio;

- **non deve riguardare un fabbricato abusivo o interessare parti abusive** del medesimo ovvero oggetto di provvedimenti restrittivi per interventi eseguiti in assenza o in difformità di idoneo titolo edilizio di cui al titolo IV del DPR n.380/2001 smi;
- il **condominio non deve essere interessato da provvedimenti restrittivi** a tutela della pubblica incolumità e/o del decoro urbano per i quali le procedure non si sono concluse con idoneo certificato di eliminato pericolo e/o certificato di regolare esecuzione dei lavori.

I suddetti requisiti sono tutti ugualmente necessari, quindi, la mancanza anche di uno di essi, determina l'inammissibilità dell'istanza di richiesta del prestito coperto dal fondo di garanzia.

Ai fini dell'ammissibilità della garanzia, il **beneficiario** (condominio, comproprietari o aventi titolo in caso di unica proprietà) deve essere **iscritto all'anagrafe dei contribuenti**, ove dovuta, ed essere in regola con i **versamenti relativi ai tributi locali** (IMU, IUC, TARSU, TARES, COSAP, ecc.) e il sottoscrittore dell'istanza deve attestare l'**assenza di carichi pendenti** e indicare le informazioni necessarie per acquisire l'**informativa antimafia**. Nel caso il sottoscrittore dell'istanza è delegato dagli aventi titolo dell'immobile, l'attestazione di assenza di carichi pendenti e l'informativa antimafia deve essere resa anche dai singoli soggetti titolari. Anche le **imprese** incaricate all'esecuzione delle opere e i **professionisti** incaricati alla redazione del progetto e all'esecuzione dei lavori (progettisti, direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza, ecc.) devono **documentare** il possesso dei requisiti indicati da parte dell'Amministrazione Comunale con riferimento all'**art.80 del Dlgs n.50/2016 smi** e al cosiddetto "**Programma100**".

## 4.2 Tipologia degli interventi finanziabili

La **garanzia è concessa al finanziamento erogato** inerente all'importo per la redazione del progetto esecutivo (spese tecniche e oneri accessori) e/o per la realizzazione dei lavori edilizi (costi opere edilizie, sicurezza e oneri accessori) relativi agli **interventi finalizzati al recupero delle parti comuni dei fabbricati**, come definite dall'articolo 1117 del *Codice Civile*, ricadenti nel perimetro del centro storico sito UNESCO.

L'erogazione del prestito, quindi, riguarda la **progettazione e/o l'esecuzione dei lavori edilizi** inerenti agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, come definiti all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n.380/2001 smi, cosiddetto *Testo unico in materia edilizia*, e agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle *Norme tecniche d'attuazione della Variante generale al prg*. Gli stessi interventi devono **interessare le parti comuni degli edifici** e tutti gli elementi che, pur essendo di proprietà privata, caratterizzano e sono parte integrante degli **involucri (facciate e coperture) degli edifici**, ovvero sono direttamente a queste connesse dal punto di vista strutturale, impiantistico e/o stilistico e contribuiscono al mantenimento dello stato di consistenza e del decoro complessivo di dette parti. Rientrano, pertanto, tra i lavori ammissibili alla richiesta del prestito le opere che rivestano carattere di completezza e che interessano balconi, parapetti e serramenti che, ancorché di proprietà privata, sono elementi caratterizzanti le facciate dell'edificio.

## 4.3 Importo per la copertura del finanziamento

La **garanzia concessa copre al massimo 80% dell'ammontare del prestito** richiesto dai soggetti privati con riferimento al costo di progettazione e all'importo dei lavori inerente all'intervento relativo alle parti comuni (facciate, coperture, spazi scoperti, atrio, collegamenti verticali, ecc.). L'importo finanziabile in caso di lavori è determinato dai costi unitari delle singole opere edilizie riportate nel relativo computo metrico, che non possono essere superiori a quelli indicati nel *Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania* in vigore al momento della presentazione della richiesta. Il corrispettivo massimo per le prestazioni tecniche nelle fasi di progettazione ed esecuzione dei lavori, invece, va determinato secondo le modalità indicate nel Decreto Ministero della Giustizia del 17 giugno 2016 smi, *Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione*.

In particolare l'**importo complessivo dell'intervento finanziabile**, sul quale va calcolato l'ammontare massimo del prestito, include:

- il **costo delle opere edilizie** di manutenzione, conservazione e trasformazione delle parti comuni del fabbricato con i relativi spazi scoperti di pertinenza dell'appalto dei lavori comprensivo di oneri di sicurezza e IVA;
- le **spese tecniche e generali** (progettazione, direzione tecnica, collaudi, verifiche tecniche, spese tecnico-amministrative), comprensive di cassa di previdenza e IVA;
- le **spese per indagini specifiche** quali quelle geologiche e geotecniche e quelle relative alla consistenza dei materiali costituenti le strutture portanti e quelle per la valutazione energetica, IVA compresa;
- gli **imprevisti** nella misura massima del 8% del costo delle opere edilizie o delle spese tecniche e generali;
- le **spese per l'occupazione di suolo pubblico**, determinato secondo i parametri di occupazione temporanea del vigente *Regolamento COSAP*, nella misura massima del 4% del costo delle opere edilizie.

Al fine di consentire una maggiore partecipazione alla richiesta di finanziamenti garantiti dal fondo, risulta opportuno stabilire il **limite massimo degli importi finanziabili** pari a **€300.000,00**.

Il limite è stato stabilito con riferimento ai costi medi che i beneficiari devono anticipare per avviare le relative attività dei lavori edilizi con la procedura del recupero del credito. Inoltre tali importi vanno commisurati alle risorse disponibili per il fondo di garanzia e alla durata del prestito in modo da consentire al beneficiario di eseguire gli interventi e avviare contestualmente il recupero del credito attraverso le procedure degli incentivi fiscali e/o degli introiti per affissione pubblicitaria sugli impianti di cantiere [SCH.3].

#### 4.4 Presentazione della richiesta

La **richiesta del finanziamento va inoltrata dai rappresentanti legali dei beneficiari** (condominio, comproprietari o aventi titolo in caso di unica proprietà) al soggetto finanziatore (banca, intermediario finanziario o agli altri soggetti abilitati) convenzionato con il gestore del fondo che provvede, dopo una prima verifica formale della documentazione tecnica e amministrativa e una valutazione del merito di credito, a trasmetterla, con modalità telematica, al medesimo gestore per l'accensione del prestito.

L'utilizzo di idonea **piattaforma telematica** consente proprio di gestire il flusso documentale dell'istruttoria dell'istanza e delle verifiche da parte del soggetto finanziatore e del gestore del fondo e, allo stesso momento, permette al richiedente di seguire costantemente il procedimento amministrativo, provvedendo direttamente a eventuali integrazioni documentali.

#### 4.5 Selezione dei beneficiari

A seguito della presentazione da parte dei privati delle istanze di richiesta dei finanziamenti garantiti dal fondo, vanno definite modalità per la **selezione dei beneficiari**, previa verifica della completezza delle istanze con la relativa documentazione in formato elettronico. La selezione dei beneficiari è effettuata dai soggetti finanziatori che erogano il prestito al destinatario. Trattandosi di strumenti aperti, in cui il beneficiario deve rimborsare le risorse percepite in prestito per svincolare le relative garanzie del fondo, **non sono previsti termini di efficacia dell'elenco dei richiedenti** con il conseguente blocco del fondo di garanzia degli investimenti. Le risorse economiche stanziare per garantire i finanziamenti erogati dalle banche possono costituire un fondo capace di rigenerarsi e autoalimentarsi ciclicamente per altri interventi, fino alla conclusione del progetto stabilita dall'Amministrazione Comunale.

L'**elenco delle istanze** va inteso come uno **strumento ricognitivo dei soggetti destinatari del finanziamento**, che segue l'ordine di presentazione al gestore del fondo da parte dei soggetti finanziatori. Lo stesso elenco, infatti, può essere sempre integrato ciclicamente da altre istanze di concessione del prestito, non sussistendo delle limitazioni temporali con riferimento agli adempimenti di erogazione del fondo, in quanto la procedura è legata alla relativa disponibilità economica del fondo di garanzia oppure alla conclusione del contratto di gestione del fondo.

## 4.6 Erogazione del finanziamento

La garanzia viene concessa ai prestiti per **progetti d'iniziativa privata conformi alla disciplina urbanistico ed edilizia** e, in particolare, alle prescrizioni vigenti degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia con riferimento alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica e di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Una volta concesso il **finanziamento al beneficiario**, lo stesso può essere **erogato in diverse fasi**, secondo lo stato di avanzamento della redazione del progetto esecutivo o della realizzazione dei lavori edilizi, alle relative figure professionali e alle imprese incaricate per l'esecuzione dei lavori dal medesimo beneficiario. A seguito dell'erogazione del mutuo il beneficiario provvede a restituire a rate il prestito secondo le modalità definite con il soggetto finanziatore (banca o altri soggetti abilitati alla concessione del credito). Mentre spetta al gestore del fondo garantire la copertura massima del 80% del prestito ed erogare l'eventuale contributo in conto interessi.

## 5 FASI PROCEDURALI PER L'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO

La **procedura per l'erogazione del finanziamento** garantito dal fondo prevede **diverse fasi operative** gestite dai soggetti competenti. In particolare le fasi salienti sono: la pubblicazione dell'**avviso pubblico** da parte dell'Amministrazione Comunale; la **richiesta del prestito** da parte di soggetti privati (condomini, aventi titolo, ecc.) per progetti inerenti alla sistemazione dei fabbricati ubicati nel centro storico sito UNESCO; il **controllo dei requisiti** del richiedente, da parte del soggetto finanziatore, necessari per erogare il prestito relativo agli interventi; l'inoltro dell'istanza da parte del soggetto finanziatore al gestore del fondo per le necessarie **verifiche per la concessione delle garanzie**; la comunicazione al soggetto finanziatore da parte del gestore del fondo degli **esiti delle verifiche** per concedere le agevolazioni del fondo; l'**emissione del finanziamento** da parte del soggetto finanziatore al beneficiario privato.

A queste attività vanno associate anche quelle di gestione dell'Amministrazione Comunale con riferimento ai **controlli dei corretti adempimenti** da parte del gestore del fondo e dei soggetti finanziatori, nonché di escussione della garanzia in caso di mancato pagamento delle rate del prestito da parte dei beneficiari.

A maggior chiarimento inerente al **processo di erogazione del prestito garantito dal fondo**, si riportano nello **Schema della procedura per la concessione del prestito ai privati [SCH.5]** le diverse fasi del processo per l'assegnazione del prestito con i soggetti interessati dal procedimento.

### 5.1 Concessione del prestito garantito dal fondo

Al fine di garantire la più ampia diffusione, l'**Amministrazione Comunale** con il gestore del fondo provvede a **pubblicare apposito avviso pubblico** per la concessione di prestiti garantiti, inerenti all'importo per la redazione del progetto esecutivo e/o per la realizzazione dei lavori edilizi relativi agli interventi di recupero degli edifici privati del centro storico sito UNESCO. Nell'avviso vanno indicate alcune informazioni salienti come la tipologia delle agevolazioni, le modalità di ammissione alle stesse e gli eventuali termini per la presentazione delle istanze.

I **privati** (condomini, proprietari, rappresentanti legali, ecc.) interessati a beneficiare delle agevolazioni offerte dal fondo, devono **presentare richiesta di finanziamento**, compilando l'apposito modello e consegnandone copia alla filiale di uno dei soggetti finanziatori (banche o altri istituti finanziari abilitati) convenzionati con il gestore del fondo. In tale istanza va previsto espressamente l'impegno da parte del richiedente, dei tecnici e delle imprese, a rispettare, nelle fasi di redazione del progetto esecutivo e/o realizzazione dei lavori edilizi, i contenuti del *Manuale delle tecniche d'intervento e dei materiali*.

Alla medesima istanza va allegata:

- **la documentazione amministrativa** inerente alla titolarità del richiedente e alle disposizioni per l'esecuzione dei lavori con i relativi incarichi ai tecnici e alle imprese. In particolare: verbale di nomina dell'amministratore, delibera di approvazione dei lavori e della spesa, con riferimento alla richiesta del finanziamento, anagrafe condominiale e rendiconti annuali, nonché le relative dichiarazioni di assenza di carichi pendenti e di interdizione antimafia del delegato alla presentazione dell'istanza e dei singoli aventi titolo;
- **gli elaborati tecnici** richiesti dalla specificità dell'intervento relativa alla redazione del progetto esecutivo e/o alla realizzazione dei lavori edilizi. In particolare:
  - nel caso di **redazione del progetto esecutivo**, il **documento d'indirizzo per la progettazione** completo della descrizione dello stato di fatto e della proposta d'intervento con l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, dell'inquadramento urbanistico con i relativi vincoli, delle indagini diagnostiche da effettuare, del preventivo degli oneri di progettazione e del cronoprogramma con le relative dichiarazioni attestanti il rispetto dei requisiti di ammissibilità alle agevolazioni del fondo;
  - nel caso di **esecuzione dei lavori**, il **progetto esecutivo** comprensivo del computo metrico dell'importo dei lavori per i quali si richiede l'agevolazione, del cronoprogramma del medesimo intervento, del titolo edilizio acquisito, dei dati dell'impresa e dei tecnici, incaricati per la progettazione e l'esecuzione delle opere, con le relative dichiarazioni attestanti il rispetto dei requisiti di ammissibilità alle agevolazioni del fondo. In particolare nel computo metrico va indicato l'importo dei lavori da ammettere alle agevolazioni del fondo di garanzia.

Non è prevista la possibilità di presentare direttamente l'istanza di ammissione al gestore del fondo, in quanto la stessa **richiesta va trasmessa esclusivamente al soggetto finanziatore**. I privati, così come i tecnici incaricati e le imprese, possono avere accesso alla piattaforma telematica al solo fine di visualizzare lo stato di avanzamento e l'esito delle istanze e di implementare gli adempimenti a proprio carico disposti dal soggetto finanziatore o dal gestore del fondo.

Il **soggetto finanziatore** procede a **eseguire i controlli** relativi ai **requisiti del richiedente** per accedere al fondo di garanzia e alla **completezza della documentazione amministrativa e tecnica** relativa alla proposta per la **redazione del progetto esecutivo** e/o all'**esecuzione dei lavori edilizi** con riferimento al progetto esecutivo. Considerato che i prestiti sono erogati con risorse economiche del medesimo soggetto finanziatore, allo stesso spetta l'onere anche dei controlli per evitare i reati di riciclaggio e abuso del credito. Completate le verifiche, previo accreditamento alla apposita piattaforma telematica, il soggetto finanziatore provvede a **inoltrare l'istanza di accesso al finanziamento garantito dal fondo** al gestore del medesimo fondo, inserendo le informazioni inerenti agli interventi finanziati, l'importo complessivo del prestito per il quale si richiede l'agevolazione, le condizioni economiche applicate ai beneficiari e le modalità di erogazione e restituzione del prestito e, in particolare, i dati relativi al tasso applicato (se fisso o variabile, il parametro di riferimento, il relativo valore, lo *spread* applicato e il tasso finito, espresso in punti percentuali) e le eventuali commissioni bancarie applicate all'operazione finanziaria. Con l'istanza va inoltrata in formato digitale al gestore del fondo anche la relativa **documentazione amministrativa e gli elaborati tecnici** e **l'esito degli accertamenti effettuati** dal soggetto finanziatore.

Il **gestore del fondo** deve **svolgere l'istruttoria delle richieste pervenute** dai soggetti finanziatori, assegnando un numero di posizione identificativo con la data e l'ora di arrivo. Le istanze presentate con modalità diverse da quelle previste, carenti di contenuti essenziali e/o riferite a soggetti o interventi, non rispondenti ai requisiti di ammissibilità, sono dichiarate improcedibili. In caso di carenza di qualsiasi elemento meramente formale dell'istanza, il gestore del fondo, nel corso dell'istruttoria, può richiedere il completamento della documentazione, ivi compresa la rettifica o l'integrazione di dichiarazioni erronee o incomplete, ovvero ulteriori informazioni necessarie ai fini dell'istruttoria stessa, che devono essere rese, pena la decadenza dell'istanza, entro i termini indicati nella comunicazione.

Fatta eccezione per le istanze dichiarate improcedibili, il gestore del fondo **esamina le istanze, complete dei dati e delle informazioni necessarie per la verifica dei requisiti di ammissibilità** per l'accesso al fondo di garanzia e svolge la successiva attività istruttoria, nel rispetto dell'ordine cronologico di arrivo o di completamento dei medesimi dati e informazioni,

dandone comunicazione dell'esito ai soggetti finanziatori e ai beneficiari, attraverso la piattaforma telematica. Nella **comunicazione di non ammissione**, sono specificate le motivazioni che hanno indotto a ritenere inammissibile la richiesta. Mentre nei **provvedimenti di accettazione** sono esplicitamente richiamati gli obblighi e gli adempimenti a carico di questi ultimi per la realizzazione degli interventi.

L'**ammissione al fondo di garanzia** è soggetta alla vigente **normativa antimafia** e all'iscrizione **all'anagrafe dei contribuenti** del soggetto beneficiario, intestatario del prestito, ove dovuta, e al pagamento dei tributi locali, nonché al possesso dei requisiti di regolarità contributiva da parte dei tecnici incaricati e delle imprese. L'acquisizione delle informazioni previste dalla normativa sulla materia va regolamentata in apposita circolare del gestore del fondo. Inoltre la stessa ammissione è subordinata alla **disponibilità di cassa** per gli oneri a carico del fondo di garanzia. In caso di mancanza di disponibilità delle risorse economiche, sono sospese le istruttorie delle istanze già presentate e la ricezione di nuove istanze. In tali casi, l'elenco dei beneficiari delle istanze di ammissione già trasmesse ma non perfezionate rimane vigente, almeno fino al termine di durata del fondo. Le attività istruttorie sono sospese e riprendono quando sono disponibili nuove risorse, con la progressiva restituzione dei prestiti già erogati o con eventuali ulteriori disponibilità, previa comunicazione, da parte del gestore del fondo, attraverso la piattaforma telematica e/o altre forme di pubblicità. Eventuali **rinunce all'istanza di ammissione** devono essere comunicate al gestore del fondo dal soggetto finanziatore. La rinuncia comporta la cancellazione dalla piattaforma telematica della documentazione trasmessa e la perdita del numero di posizione identificativo acquisito al momento della trasmissione dell'istanza, ma non preclude la possibilità, per il soggetto finanziatore, di presentare nuova istanza per lo stesso intervento.

Conclusa l'istruttoria da parte del gestore del fondo con esito favorevole per l'erogazione del prestito garantito dal fondo, il **soggetto finanziatore** provvede a **stipulare il contratto con il beneficiario**. In tale atto vanno indicati: i dati dei proprietari dell'immobile oggetto di intervento, con l'indicazione delle relative quote di proprietà; le condizioni economiche applicate per l'erogazione del prestito con le relative modalità di restituzione e il tasso d'interesse applicato; il piano di ammortamento; i riferimenti dei conti correnti dedicati da utilizzare per l'operazione. Inoltre nel medesimo va previsto il consenso degli aventi titolo dell'immobile, dell'impresa e dei tecnici incaricati, per gli eventuali controlli, verifiche, accertamenti documentali e ispezioni in loco presso i cantieri, in ogni momento e senza limitazioni, da parte degli enti competenti o della medesima amministrazione. Come parte integrante e sostanziale del contratto va allegata e/o richiamata la **documentazione amministrativa e tecnica** consegnata dal beneficiario.

## 5.2 Gestione delle operazioni finanziarie

Il **perfezionamento dell'operazione finanziaria**, ossia l'erogazione e/o la messa a disposizione dell'importo concesso, può avvenire in un'unica soluzione attraverso il conto dedicato del beneficiario o mediante diversi acconti, secondo le diverse fasi per la redazione del progetto esecutivo e lo stato di avanzamento per la realizzazione dei lavori.

Il **beneficiario** provvederà alla **restituzione del prestito a rate in 60 o 120 mesi**, secondo le modalità concordate con il soggetto finanziatore.

Il **soggetto finanziatore** deve, in ogni caso, **informare il gestore del fondo**, attraverso la piattaforma telematica, della data effettiva di perfezionamento dell'operazione finanziaria ed eventuali variazioni dei dati comunicati al momento della trasmissione dell'istanza o nel corso dell'istruttoria della stessa.

In caso di comunicazione di variazione di dati, il **gestore del fondo verifica la sussistenza dei requisiti di ammissibilità** e rimodula, se necessario, le condizioni dell'agevolazione. Non sono ammessi, in nessun caso, variazioni in aumento dell'importo garantito, mentre sono ammissibili, previa valutazione da parte del gestore del fondo, variazioni in aumento della durata dell'operazione finanziaria, se debitamente motivate e una sola volta per ciascuna operazione. Nei casi in cui, a seguito della comunicazione di ammissione da parte del gestore del fondo, l'operazione finanziaria garantita non sia successivamente perfezionata con le modalità e nei termini fissati, il soggetto finanziatore è tenuto a versare al gestore del fondo una commissione di importo forfettario. Il gestore del fondo procederà a **svincolare la garanzia su ciascun prestito** previa comunicazione da parte dei soggetti finanziatori dell'effettiva restituzione delle rate, nonché all'eventuale pagamento degli interessi secondo le scadenze previste dal piano di ammortamento.

Il **soggetto finanziatore** dà comunicazione dell'effettiva **conclusione dell'operazione** al gestore del fondo, attraverso la piattaforma telematica, allegando la documentazione relativa alla conclusione della redazione del progetto esecutivo e/o alla fine dei lavori edilizi, inclusa l'asseverazione del professionista abilitato in merito al rispetto dei requisiti tecnici degli interventi progettati o effettuati, nonché alla congruità delle spese prevista e sostenuta in relazione ai lavori per i quali si è richiesto il finanziamento. Le **somme svincolate**, al termine dell'operazione, potrebbero eventualmente finanziare altre istanze ammesse alle agevolazioni.

### 5.3 Escussione della garanzia

In caso di accertata insolvenza da parte del beneficiario, il **soggetto finanziatore**, previa comunicazione di avvio del procedimento nei confronti del medesimo beneficiario inadempiente, **richiede al gestore del fondo l'escussione della garanzia** inerente all'ammontare dell'esposizione debitoria.

In caso del permanere dello stato di insolvenza, il gestore del fondo dispone di **liquidare la perdita a favore del soggetto finanziatore**, nei limiti dell'importo massimo garantito. È facoltà del medesimo gestore richiedere al soggetto finanziatore oppure al medesimo beneficiario inadempiente ulteriori integrazioni documentali e/o eventuali chiarimenti e precisazioni. In tutti i casi spetta ai soggetti finanziatori, nell'avvio e nella prosecuzione delle azioni di recupero, assumere ogni iniziativa per tutelare le ragioni del credito e contenere la perdita per il fondo.

Negli **atti di avvio delle azioni di recupero** e negli atti legali relativi alle eventuali procedure di recupero in via giudiziale, i soggetti finanziatori devono precisare che l'operazione è assistita dalla garanzia del fondo pubblico. A seguito dell'escussione della stessa somma, il **gestore del fondo acquisisce il diritto di rivalersi sul beneficiario** inadempiente per il recupero della somma garantita, a titolo di escussione mediante autonomo procedimento configurandosi come "credito di natura pubblica".

### 5.4 Controllo e verifica per la concessione del prestito garantito dal fondo

Nelle diverse fasi della procedura amministrativa di assegnazione ed erogazione del prestito, sono previste specifiche attività di controllo e verifica da parte dei soggetti finanziatori, del gestore del fondo e dell'Amministrazione Comunale. Pertanto i **soggetti controllati** consentono espressamente, a seconda dei casi, a essere **sottoposti a verifiche, accertamenti documentali e ispezioni dei cantieri**, in ogni momento e senza limitazioni, da parte dei controllori. In caso di accertamento di dichiarazioni non veritiere o fuorvianti, rese dai soggetti sottoposti a controlli, gli stessi saranno denunciati alle Autorità Giudiziarie competenti ai sensi degli articoli 496 e 640 del Codice Penale e dell'articolo 76 del DPR n.445/2000 smi.

In particolare i **soggetti finanziatori** sono tenuti a **effettuare accertamenti sui requisiti dei beneficiari e sul merito di credito**, mentre il **gestore del fondo** sulla **veridicità delle dichiarazioni** rese dagli stessi beneficiari e dai tecnici e sull'ammissibilità degli interventi avvalendosi dei competenti uffici dell'Amministrazione Comunale. Le avvenute verifiche delle relative dichiarazioni rese sono necessarie per l'accesso alle agevolazioni del fondo.

Il **gestore del fondo** deve **trasmettere all'Amministrazione Comunale gli esiti delle verifiche** effettuate durante la redazione del progetto e l'esecuzione dell'intervento, nel caso di prestiti erogati mediante diversi acconti, secondo lo stato di avanzamento di redazione del progetto e/o di esecuzione dei lavori, e a conclusione dello stesso. In caso di esito negativo di detti accertamenti e verifiche da parte del soggetto finanziatore e del gestore del fondo, vanno adottati i relativi **provvedimenti sanzionatori**.

L'**Amministrazione Comunale** effettua, a sua volta, **controlli a campione sulle operazioni ammesse alle agevolazioni** ed esegue ulteriori **controlli documentali**, di propria iniziativa o su specifica disposizione da parte degli organi competenti anche con riferimento a fatti o circostanze rilevanti nei confronti di beneficiari, tecnici incaricati e imprese o agli aspetti degli interventi stessi. È facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre **eventuali sopralluoghi in cantiere** tramite gli uffici competenti a conclusione o durante l'esecuzione degli interventi.

L'erogazione del finanziamento comporta il controllo sull'**assolvimento o meno dei pagamenti tributari** nei confronti del beneficiario e il **controllo antimafia** e sull'**assenza di carichi pendenti** sul soggetto delegato dai beneficiari a presentare l'istanza. Le verifiche sui cantieri, invece, riguardano l'accertamento dell'effettiva esecuzione degli interventi, conformemente alla documentazione tecnica allegata all'istanza di ammissione alle agevolazioni e ai contenuti del *Manuale delle tecniche d'intervento e dei materiali*.

Nel **caso di irregolarità**, verrà data comunicazione al gestore del fondo, ai fini dell'**irrogazione dei provvedimenti sanzionatori**. Se le irregolarità riscontrate violano la normativa edilizia e urbanistica o altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ne è data, inoltre, comunicazione agli uffici e agli enti interessati, affinché possano attivare le procedure di propria competenza. La medesima **Amministrazione Comunale** ha altresì la facoltà di effettuare **verifiche sul gestore del fondo per accertare la corretta esecuzione del contratto** stipulato con riferimento alle clausole indicate.

Ai fini della semplificazione delle procedure di verifica, l'**Amministrazione Comunale promuove l'istituzione di appositi elenchi di tecnici e imprese**, incaricati per la progettazione e l'esecuzione degli interventi. L'iscrizione agli stessi è subordinata alla sussistenza dei requisiti indicati da parte dell'Amministrazione Comunale con riferimento all'art.80 del Dlgs n.50/2016 smi e al cosiddetto "Programma 100", oltre a quanto indicato nei punti precedenti.

## **6 PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE**

Per lo svolgimento delle fasi rilevanti inerenti il processo per l'erogazione dei prestiti, è opportuno programmare le principali **attività operative per la gestione del fondo**. In particolare va **realizzata una piattaforma telematica** per la gestione informatizzata dei flussi documentali relativi alle procedure previste per l'erogazione del prestito garantito dal fondo. Oltre alla piattaforma vanno **redatti atti tecnici e amministrativi** che riguardano aspetti inerenti alla presentazione delle istanze dei prestiti e alla modalità esecutiva degli interventi di recupero delle parti comuni degli edifici privati ricadenti nel centro storico sito UNESCO. Inoltre già a partire dalla fase preliminare, si è ritenuto opportuno procedere alla **consultazione delle istituzioni e associazioni** competenti per gli aspetti amministrativi e tecnici e **degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale e delle Pubbliche amministrazioni** per gli aspetti procedurali inerenti ai titoli edilizi per l'esecuzione degli interventi. Infine vanno comunque **garantite adeguate forme di pubblicità, informazione e divulgazione** delle attività svolte nell'ambito del progetto finanziato con le risorse del "Patto per Napoli".

### **6.1 Piattaforma telematica**

Una delle principali attività riguarda proprio quella di sviluppare una **piattaforma telematica per la gestione informatizzata dei flussi documentali** relativi alle procedure di concessione di finanziamenti ai beneficiari, al monitoraggio dello stato di avanzamento degli interventi e all'implementazione dell'anagrafe edilizia integrata con i dati del *sistema informativo territoriale* (SIT) attualmente in uso presso il Comune di Napoli. In particolare si prevede che siano svolte le seguenti **principali funzioni**:

- 1. gestire le istanze di erogazione del finanziamento** con l'individuazione dei beneficiari ammessi alla garanzia del fondo, nonché con l'implementazione dei relativi flussi documentali inerenti alle procedure dei singoli interventi;
- 2. verificare lo stato di avanzamento** finanziario, procedurale e attuativo degli interventi con il relativo monitoraggio per l'estrazione di dati significativi;
- 3. consentire di interfacciarsi con il sistema informativo territoriale** ai fini della costituzione dell'anagrafe edilizia georeferenziata;
- 4. monitorare i contenziosi** con i medesimi beneficiari in caso di garanzia escussa dal soggetto finanziatore attivando le procedure per il recupero delle somme erogate.

Lo **sviluppo della piattaforma** è incluso tra le prestazioni richieste al **gestore del fondo** oppure in alternativa può essere eventualmente realizzata dai servizi competenti dell'Amministrazione Comunale o affidati a un operatore esterno. I **requisiti per lo sviluppo**

**della piattaforma** devono essere individuati e descritti in apposito **capitolato tecnico e prestazionale**, da concordare con i servizi competenti e con il medesimo gestore. La piattaforma va **configurata come un sito web** attraverso il quale è consentito agli utenti, operatori e gestori, il trattamento dei differenti dati multimediali con una interfaccia "user-friendly" per la loro consultazione e il relativo aggiornamento e implementazione.

Lo stesso sistema prevede un **accreditamento differenziato**, corrispondente a diversi livelli di accesso, per le seguenti tipologie di utenti:

- i **beneficiari** (condomini, proprietari, procuratori legali, ecc.), le **imprese** e i **tecnici** incaricati dai medesimi beneficiari potranno verificare lo stato di avanzamento delle pratiche relative alle istanze.;
- i **soggetti finanziatori** (banche, intermediari finanziari o altri soggetti abilitati alla concessione del credito) trasmettono al gestore del fondo le istanze con i dati del beneficiario e gli esiti delle verifiche in merito alla completezza della documentazione allegata all'istanza. Potranno seguire sulla piattaforma lo stato di avanzamento della procedura e accedere a tutte le funzioni di compilazione di moduli, di *download* e di *upload*, finalizzate alla trasmissione delle istanze e allo scambio delle informazioni e della documentazione necessarie all'espletamento della procedura;
- il **gestore del fondo** (istituto di credito scelto dall'Amministrazione Comunale) ha accesso alla piattaforma in qualità di amministratore per eseguire le istruttorie delle istanze pervenute dai soggetti finanziatori assegnando un numero di posizione identificativo delle medesime. A completamento dell'istruttoria trasmette l'esito ai soggetti finanziatori e all'Amministrazione Comunale;
- all'**Amministrazione Comunale** deve essere garantito l'accesso, l'estrazione, la conservazione, l'elaborazione e l'utilizzo dei dati necessari agli adempimenti di competenza, anche relativi alla gestione degli archivi delle istanze, al controllo e monitoraggio degli interventi e all'integrazione dei dati nel SIT in uso, attraverso un apposito cruscotto.

Nella procedura di accreditamento alla piattaforma va previsto l'obbligo di specificare e comprovare l'identità e la tipologia dell'utente. Una volta accreditato, ciascun utente potrà accedere, utilizzando nella maschera di login le proprie credenziali, alle sezioni della piattaforma telematica, specifiche per la sua tipologia di utenza.

L'**aspetto operativo del sistema telematico** deve prevedere l'inserimento dei dati del beneficiario e dell'intervento, consentendo **un controllo formale automatico** sui dati inseriti anche con l'ausilio di specifici menu a tendina per la scelta tra elenchi di voci predefinite. Questa modalità consente un controllo formale automatico al termine della compilazione dei campi e/o di altre operazioni eseguite dagli utenti sulla piattaforma, con messaggi sull'esito della verifica e di segnalazione dell'errore in caso di esito negativo della stessa. Per un uso agevole della piattaforma telematica da parte degli utenti è opportuno **predisporre un apposito tutorial** esplicativo della procedura, della modalità di utilizzo e della compilazione dei relativi modelli.

Il sistema deve consentire ai diversi soggetti accreditati la gestione delle **diverse fasi operative della procedura per l'erogazione del prestito** garantito dal fondo. In particolare le fasi salienti sono: la pubblicazione dell'apposito **avviso pubblico**; la **richiesta del prestito** da parte dei privati (condomini, aventi titolo, ecc.) per progetti inerenti alla sistemazione dei fabbricati ubicati nel centro storico sito UNESCO; il **controllo dei requisiti del** richiedente, da parte del soggetto finanziatore, necessari per erogare il prestito relativo agli interventi; l'inoltro delle istanze da parte del soggetto finanziatore al gestore del fondo per le necessarie **verifiche per la concessione delle garanzie**; la comunicazione al soggetto finanziatore da parte del gestore del fondo degli **esiti delle verifiche** per concedere le agevolazioni del fondo; l'**emissione del finanziamento** da parte del soggetto finanziatore al beneficiario privato.

A queste attività vanno associate anche quelle di gestione dell'Amministrazione Comunale con riferimento ai **controlli dei corretti adempimenti** da parte del gestore del fondo e dei soggetti finanziatori, nonché di **escussione della garanzia** in caso di mancato pagamento delle rate del prestito da parte dei beneficiari.

## 6.2 Redazione documentazione di riferimento

La redazione di **elaborati tecnici e documenti amministrativi** riguarda gli aspetti inerenti alla presentazione delle istanze dei prestiti garantiti dal fondo e alla modalità esecutiva degli interventi di recupero delle parti comuni degli edifici privati ricadenti nel centro storico sito UNESCO. Pertanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono indicati i principali documenti e/o atti che sono predisposti dai diversi soggetti interessati dalla procedura individuata ai punti precedenti.

L'**Amministrazione Comunale**, attraverso i propri uffici competenti, redige elaborati tecnici che costituiscono una guida operativa per la progettazione, per l'affidamento e per l'esecuzione delle opere edilizie previste dalle proposte presentate dai soggetti privati compatibili con gli indirizzi di conservazione individuati dal *Piano di Gestione* del sito UNESCO. In particolare è opportuno predisporre i seguenti **elaborati tecnici**:

1. **Planimetria della perimetrazione del centro storico sito UNESCO** (aggiornamento gennaio 2011) in cui è individuata la parte del centro storico, proclamato nel 1995 dall'UNESCO "patrimonio mondiale dell'umanità", con le due zonizzazioni denominate "buffer zone" e "core zone";
2. **Manuale delle tecniche d'intervento e dei materiali** che contiene le norme cogenti e prestazionali a cui attenersi per la progettazione di interventi relativi agli involucri esterni dei fabbricati esistenti, compresi delle parti coperte e scoperte di pertinenza. Nel medesimo sono indicate le metodologie relative agli interventi riferiti agli involucri esterni dei fabbricati, comprese le parti comuni e quelle scoperte di pertinenza, e sono state individuate per ogni singolo elemento o parte dei piani verticali ed orizzontali le modalità di intervento, i materiali, i colori e le forme da impiegarsi. Le norme si articolano per parti omogenee (coperture, facciate, parti comuni coperte e scoperte, impianti tecnologici e accessori) per ciascuna delle quali sono previste delle modalità di conservazione degli elementi originari, senza escludere gli adeguamenti innovativi come la realizzazione di tetti giardino, di schermature e pareti ventilate o di opere di ingegneria naturalistica, o come l'installazione di pannelli fotovoltaici, climatizzatori e ripetitori per le comunicazioni;
3. **Tavolozza dei colori** costituita dalle tinte a cui riferirsi per il trattamento dei fondi ad intonaco e dei rilievi ad intonaco quali cornici, lesene, capitelli, ecc., e per le coloriture a smalto relative alle parti in legno e ferro. Le tinte sono riportate in *cartelle delle gamme cromatiche* e in *pannelli tinteggiati* con pittura minerale opaca;
4. **Modello di autocertificazione**, compilato a cura di tecnico abilitato incaricato dal beneficiario, in cui siano riportati: i dati generali e urbanistici, la descrizione dei principali elementi architettonici dello stato di fatto e di progetto e le modalità d'intervento. Lo stesso modello può concorrere alla formazione di un *data base* degli interventi che permette l'implementazione e il trattamento dei differenti dati multimediali con una interfaccia "user-friendly" e la loro consultazione in via telematica.

Inoltre, i medesimi uffici competenti con l'eventuale supporto di assistenza tecnica predispongono i **documenti amministrativi** per la gestione del rapporto con l'istituto di credito gestore del fondo di garanzia per la copertura dei finanziamenti erogati ai privati con riferimento ai seguenti atti salienti:

1. **Regolamento per il funzionamento del fondo di garanzia**, in cui sono definiti le modalità di intervento del fondo, i requisiti di ammissibilità dei beneficiari, dei tecnici incaricati e delle imprese, i requisiti di ammissibilità degli interventi, la procedura per la concessione delle agevolazioni, le modalità di gestione delle operazioni garantite, le procedure di escussione della garanzia, le sanzioni previste e applicabili dal gestore del fondo e il sistema di controllo e verifica. Inoltre nello stesso vanno disciplinati le modalità istruttorie a cui si devono attenere i *soggetti finanziatori* per l'erogazione dei prestiti;
2. **Bando pubblico per la selezione del soggetto gestore del fondo** di garanzia, nel caso che l'Amministrazione Comunale intenda procedere alla scelta del soggetto attuatore con procedura aperta così come indicato nel precedente paragrafo;
3. **Documentazione per l'affidamento del servizio di gestione del fondo** che include il disciplinare di gara, il capitolato prestazionale e i modelli per la presentazione delle offerte, nel caso che l'Amministrazione Comunale intenda procedere alla scelta del soggetto attuatore con *procedura aperta*. In alternativa, nel caso di assegnazione del fondo direttamente a istituzioni che operino sotto mandato pubblico mediante *accordo di cooperazione interamministrativa*, tale documentazione va allegata all'atto con cui

L'Amministrazione Comunale istituisce il fondo di garanzia, ne affida la gestione all'istituto di credito, previa verifica dei requisiti, e stabilisce la commissione da corrispondere a quest'ultimo per le spese di gestione del fondo stesso;

- 4. Convenzione di gestione tra il Comune di Napoli e l'Istituto di Credito** per l'affidamento della gestione delle risorse economiche destinate all'istituzione di un fondo di garanzia. In tale atto vanno indicati gli impegni delle controparti, le remunerazioni previste per la prestazione richiesta al gestore, le modalità di rendicontazione e i motivi di recesso.

L'**Istituto di Credito** per la gestione del fondo di garanzia selezionato dall'Amministrazione Comunale ha il compito di predisporre gli **ulteriori atti amministrativi** per disciplinare i rapporti con i soggetti finanziatori (banche, istituti finanziari, ecc.) che erogano il finanziamento garantito dal fondo. In particolare vanno previsti la redazione dei seguenti atti che vanno validati dall'Amministrazione Comunale:

- 1. Convenzione per l'attivazione delle garanzie** ossia la convenzione tra il Gestore del Fondo e il soggetto finanziatore, in cui sono definite le relative competenze, nell'ambito della procedura di erogazione dei prestiti agevolati, il livello massimo del tasso di interesse praticato, la durata e l'importo massimo dei finanziamenti garantibili, nonché la tipologia e l'ammontare massimo delle garanzie, e in cui le parti si impegnano a rispettare le modalità di attuazione della stessa. Nella convenzione, il soggetto finanziatore sottoscrive il consenso per eventuali controlli, verifiche e accertamenti documentali, da parte del Gestore del Fondo o dell'Amministrazione Comunale;
- 2. Avviso pubblico per l'erogazione di finanziamenti** a favore dei privati garantiti dal fondo inerenti agli interventi di recupero dei fabbricati, contenente le informazioni sulla tipologia delle agevolazioni previste, sui prestiti erogati e sulla procedura di concessione dei prestiti da parte dei soggetti finanziatori, le modalità e i termini per la presentazione delle istanze;
- 3. Modulo di istanza**, impostato come autocertificazione resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n.445/2000 smi, in merito al possesso dei requisiti di ammissibilità. In tale modulo vanno indicati i dati del beneficiario, il tipo di intervento e le relative dichiarazioni in merito al numero di unità immobiliari, al numero di condomini, alla consistenza dell'immobile e all'importo del contributo o prestito richiesto;
- 4. Format degli allegati tecnici e amministrativi** da accludere al contratto di finanziamento in caso di redazione del progetto esecutivo oppure di realizzazione dei lavori edilizi, con riferimento alle dichiarazioni dell'impresa e dei tecnici incaricati attestanti il rispetto dei requisiti di ammissibilità alle agevolazioni del Fondo e il consenso, sottoscritto dagli aventi titolo dell'immobile, dell'impresa e dei tecnici incaricati, per gli eventuali controlli, verifiche, accertamenti documentali e ispezioni in loco presso i cantieri, in ogni momento e senza limitazioni, da parte degli enti competenti o della medesima amministrazione;
- 5. Check-list per la verifica di eventuali anomalie** in cui sono elencati, per le diverse fasi della procedura, gli elementi da controllare e l'esito degli accertamenti. La check-list deve essere obbligatoriamente compilata dai soggetti finanziatori, quale strumento di verifica, e allegata alla dichiarazione attestante l'esito positivo della stessa, da trasmettere al Gestore del Fondo contestualmente all'istanza di ammissione alle agevolazioni e nelle successive fasi di erogazione.

### **6.3 Partecipazione e divulgazione**

Al fine di conoscere le proposte dei diversi soggetti coinvolti nell'operazione (beneficiari, gestore del fondo, soggetti finanziatori e imprese e tecnici), si è ritenuto opportuno promuovere la convocazione di **tavoli di consultazione** a cui hanno partecipato i medesimi soggetti, l'*Assessorato ai Beni Comuni e all'Urbanistica*, gli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale (*Area Trasformazione del Territorio, UOA Coordinamento e Monitoraggio degli Interventi diretti all'attuazione del Piano di Gestione del centro storico sito UNESCO e UOA Attuazione delle Politiche di Coesione*). In particolare, nel periodo tra giugno e settembre **sono stati programmati incontri specifici** presso la sede del Comune di Napoli con i seguenti soggetti a cui è stato presentato il progetto attraverso le "slide" predisposte dall'*UOA sito UNESCO*.

- Per i **beneficiari** sono state incontrate le principali associazioni di amministratori condominiali con le quali sono stati discussi alcuni aspetti operativi relativi all'accesso ai finanziamenti garantiti dal fondo e alla gestione per il rimborso del prestito concesso. In

particolare alle agevolazioni offerte dal fondo, alla responsabilità solidale dei condomini relativamente ai prestiti erogati, alla possibilità di accesso ai finanziamenti agevolati per edifici, o parti di edifici, oggetto di domanda di condono, alla possibilità di accesso ai finanziamenti agevolati per interventi parziali (per es. singole facciate), all'importo massimo dei prestiti agevolati dal fondo ed eventuale possibilità di scaglionare le agevolazioni in base all'importo dei prestiti richiesti e alla possibilità di fruire delle agevolazioni del fondo in combinazione con i bonus fiscali previsti dall'attuale normativa.

- Per i **soggetti finanziatori e gestori del fondo** sono stati consultati l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le principali banche e istituti di credito presenti sul territorio comunale con i quali sono stati affrontati alcuni aspetti economici, amministrativi e tecnici dell'operazione di erogazione dei mutui, con riferimento alla natura delle verifiche tecniche a carico dei soggetti finanziatori, alle caratteristiche e titolarità del fondo di garanzia, all'importo totale dei prestiti garantiti e al fattore moltiplicativo del fondo. Gli istituti presenti hanno mostrato interesse verso la procedura evidenziando le potenzialità dello strumento del fondo adeguato per garantire prestiti nei confronti dei condomini.
- Per i **professionisti tecnici e imprese edili** sono state consultate le associazioni delle imprese e degli ordini e collegi professionali con i quali sono stati discussi alcuni aspetti operativi relativi all'esecuzione degli interventi agevolati dal fondo di garanzia. In particolare gli aspetti inerenti all'istituzione degli elenchi di professionisti e imprese incaricati della progettazione e dell'esecuzione degli interventi, alla semplificazione delle procedure con eventuale elaborazione di linee-guida (approvate anche dalla *Soprintendenza BAAP*) per la realizzazione degli interventi sugli edifici vincolati, alla necessità di ridurre i tempi per acquisire i relativi titoli edilizi e gli eventuali pareri. Gli stessi hanno proposto di individuare soluzioni tecniche e di intervento condivise per gli interventi sui fabbricati, di valutare l'estensione delle agevolazioni offerte dal fondo (esenzione COSAP, riduzione IMU) e di fruire delle agevolazioni del fondo in combinazione con i bonus fiscali previsti dall'attuale normativa.

Invece per gli aspetti amministrativi inerenti all'acquisizione dei relativi titoli edilizi con i relativi atti di assenso per eseguire gli interventi finanziati con i prestiti va effettuato un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nei procedimenti. In particolare è opportuno convocare, prima della definizione dell'avviso pubblico, una **conferenza dei servizi preliminare** con gli uffici competenti dell'**Amministrazione Comunale** (*Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES, Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio, U.O.A. Coordinamento e monitoraggio degli interventi del Piano di Gestione del centro storico sito UNESCO e Area tecnica delle Direzioni di Municipalità territorialmente competenti*) e con le **Pubbliche Amministrazioni** interessate dalle procedure (*Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, Regione Campania Ufficio Genio Civile di Napoli, Ente Parco Metropolitan delle Colline, ecc.*). Tale conferenza ha come finalità quella di indicare ai richiedenti per la presentazione di comunicazione, segnalazione o istanza per eseguire gli interventi edilizi le condizioni per ottenere i relativi pareri, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso richiesti dalle normative vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

## 6.4 Sistemi comunicativi

Essendo il progetto finanziato con risorse a valere sul *Patto per Napoli FSC 2014-2020*, va previsto di **pubblicizzare il finanziamento** ricevuto così come disposto al punto 6.4 e seguenti del *Sistema di Gestione e Controllo* (Si.Ge.Co.) del Patto per la Città di Napoli (vers.3 ottobre 2019). In particolare, nella fase esecutiva degli interventi edilizi finanziati con i prestiti garantiti dal fondo, è opportuno obbligare i **beneficiari a esporre tabella temporanea di cantiere** riportando, secondo le modalità indicate nel citato Si.Ge.Co, oltre alle informazioni previste dalla normativa edilizia anche i loghi della Presidenza del Consiglio dei Ministri, del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, del Patto per Napoli e del Comune di Napoli.

Spetta, invece, all'**Amministrazione Comunale** con il supporto del **gestore del fondo svolgere attività comunicativa** per informare quali interventi siano stati effettuati nel territorio con le risorse del FSC 2014/2020 mediante l'aggiornamento dei contenuti della pagina web dedicata del sito istituzionale del Comune di Napoli. Inoltre in tutti gli atti di rilevanza interna ed esterna, riconducibili agli interventi finanziati con il prestito garantito dal fondo, vanno inseriti i loghi indicati.

## 7 CONCLUSIONI

Con riferimento alle indicazioni del *Documento d'indirizzo per l'erogazione degli incentivi economici* (Delibera GC n.10/2020), agli *Strumenti di ingegneria finanziaria* del Si.Ge.Co. (agg. Versione 3.0-ottobre 2019), alle scadenze previste e al finanziamento stanziato dal *Patto per Napoli* e alle risorse organizzative dell'Amministrazione Comunale, sono state individuate le **modalità operative per la gestione dei servizi finanziari** inerenti all'erogazione degli incentivi economici ai privati.

In particolare l'**istituzione di un fondo di garanzia**, gestito da un istituto di credito convenzionato con l'Amministrazione Comunale, **consente di coprire l'erogazione di finanziamenti a medio/lungo termine** da parte di soggetti finanziatori (banche, intermediari finanziari, ecc.) a favore di beneficiari privati (condomini, proprietari, aventi titolo in genere) per l'esecuzione di interventi edilizi di manutenzione, recupero e/o trasformazione degli involucri dei fabbricati (facciate e coperture) con i relativi spazi comuni (cortile, atrio, collegamenti verticali, disimpegni, ecc.). Nello **Schema degli indirizzi propositi e operativi [SCH.8]** sono indicate le finalità, gli obiettivi e risultati attesi inerenti all'istituzione del fondo, così come meglio evidenziati nei punti seguenti.

La **finalità** del fondo è quella di **facilitare l'accesso al credito bancario a condizioni agevolate in favore di soggetti privati**, che presentano progetti tecnicamente validi e finanziariamente sostenibili.

L'erogazione di tali finanziamenti consente, quindi, di promuovere un processo di riqualificazione del patrimonio edilizio del sito UNESCO perseguendo i seguenti **obiettivi**:

1. **valorizzare parti del territorio cittadino** attraverso l'eliminazione o, quanto meno, la riduzione delle cause di degrado degli edifici e degli spazi di pertinenza mediante l'attivazione di processi di tutela e riqualificazione dei caratteri tipologici, prestazionali, decorativi e cromatici;
2. **migliorare la qualità estetica e funzionale del patrimonio edilizio** formato da palazzi, casolari e ville caratterizzati da diversi impianti tipologici e da differenti materiali, apparati decorativi e finiture, tenendo conto dell'inserimento dell'involucro dell'unità edilizia, formata da facciate e coperture, nel contesto ambientale con riguardo alla visibilità dall'alto che caratterizza l'immagine del paesaggio antropico e naturale della città.

Il **beneficio** dell'erogazione di prestiti consiste nella **salvaguardia del patrimonio edilizio** mediante la mitigazione delle cause di degrado e alterazione delle parti decorative e cromatiche dei fabbricati.

La corretta programmazione per l'erogazione di tali incentivi, infatti, permette di conseguire i seguenti **risultati attesi**:

1. **promuovere una politica attiva di coinvolgimento dei soggetti privati** nel processo di salvaguardia e valorizzazione del centro storico sito UNESCO;
2. **diffondere una nuova cultura della conservazione del paesaggio storico urbano** mediante la riqualificazione di ambiti urbani e percorsi turistici con riferimento alla vivibilità degli abitanti e alla valorizzazione del patrimonio edilizio;
3. **rimettere in moto un processo finanziario e occupazionale** rilevante per l'economia locale nel settore dell'edilizia con riferimento alla manutenzione, al recupero e alla trasformazione dei fabbricati;
4. **monitorare costantemente la consistenza del patrimonio edilizio** interessato dagli interventi finanziati attraverso la messa a punto di una "anagrafe edilizia".

Per comprendere le reali ricadute conseguenti al progetto, attraverso l'erogazione di prestiti garantiti dal fondo, per gli interventi sui fabbricati ricadenti nel sito UNESCO, come **indicatore di risultato** può essere considerato il numero dei beneficiari che hanno accesso al prestito. In particolare, nello **Schema di simulazione del Fondo [SCH.6]** risulta che i potenziali beneficiari sono stati determinati considerando l'importo di €13.200.000,00 da trasferire al fondo di garanzia e un **valore medio del finanziamento di €150.000,00**, che garantisce finanziamenti per un **numero di interventi pari a circa 500** nel caso della durata del prestito a 10 anni. Il numero di beneficiari può sostanzialmente aumentare se combinato anche con gli incentivi fiscali precedentemente indicati che, in alcuni casi, possono essere ceduti direttamente alle imprese e alle banche che eseguono i lavori edilizi. In pratica con gli incentivi fiscali al 110% i privati potrebbero eseguire interventi di sistemazione dei condomini a costo zero.

L'erogazione di prestiti garantiti dal fondo per il recupero di edifici privati va inquadrato come **azione complementare** per **attuare gli indirizzi programmatici individuati dall'Amministrazione**

**Comunale** con riferimento al *Grande Progetto centro storico di Napoli valorizzazione del sito UNESCO* relativo agli interventi pubblici in corso di esecuzione per la sistemazione di chiese, complessi conventuali, monumenti e strade/piazze e alla disciplina urbanistica ed edilizia delle *Norme di attuazione della Variante generale al prg* (marzo 2004) e del *Piano di Gestione* (gennaio 2011) relativa all'attuazione degli interventi per il recupero e la valorizzazione degli insediamenti d'interesse storico e di rilevanza paesaggistica.

Con Delibera GC n.132/2020 si è preso atto della nuova programmazione del FSC 2014-2020 prevedendo di stanziare €15.000.000,00 per il progetto d'incentivazione di cui trattasi. A tal fine nel **Bilancio di previsione 2020-2022** sono stati previsti i relativi capitoli di spesa indicati nel **Quadro economico previsto per l'attuazione dell'intervento [ALL.3]**

Le attività salienti per l'erogazione degli incentivi relativi agli interventi di recupero negli edifici privati, da svolgersi durante il periodo (2017-2025) indicato dal "Patto per Napoli", sono riportate nello **Schema del cronoprogramma delle attività [SCH.7]**. Tuttavia lo stesso è stato aggiornato rispetto a quelli precedenti a seguito delle diverse disposizioni organizzative dovute all'evento del COVID-19 che ha comportato un rallentamento per l'individuazione degli aspetti salienti, da definire anche con il supporto della *UOA Attuazione delle Politiche di Coesione* inerenti alla procedura per l'individuazione del gestore del fondo e con la *Società Iniziativa Cube srl* affidataria del servizio di assistenza tecnica, specialistica e gestionale al progetto.

Proprio la definizione di tali orientamenti operativi, consente di **avviare le successive procedure attuative** necessarie all'individuazione dell'istituto di credito per la gestione del fondo di garanzia e alla successiva emanazione dell'avviso pubblico per la concessione del prestito a progetti d'iniziativa privata con le relative modalità per l'erogazione del mutuo ai beneficiari, nonché alla predisposizione degli atti amministrativi. Tali aspetti sono riportati nel **Quadro economico previsto per l'attuazione dell'intervento [ALL.3]**, nello **Schema di Regolamento per il funzionamento del fondo di garanzia [ALL.4]** e nello **Schema di Convenzione di gestione tra il Comune di Napoli e l'Istituto di Credito [ALL.5]**.



**Foto 1-** Edificio novecentesco con distacchi di intonaco da balconi e cornicioni



**Foto 2-** Edificio pre-ottocentesco con distacchi di intonaco e presenza di vegetazione infestante

## **FTO. 1- Documentazione fotografica**



**Foto 3-** Edificio di recente formazione con distacchi di intonaco all'intradosso delle solette dei balconi



**Foto 4-** Edificio ottocentesco con diffusi distacchi di intonaco in facciata

## **FTO. 1- Documentazione fotografica**



**Foto 5**– Facciata di edificio pre-ottocentesco messa in sicurezza con reti anticalcinacci



**Foto 6**– Edificio pre-ottocentesco in avanzato stato di degrado

**FTO. 1- Documentazione fotografica**



**Foto 7**– Edificio pre-ottocentesco con distacchi di intonaco dagli elementi decorativi di facciata e presenza di vegetazione infestante



**Foto 8**– Edificio pre-ottocentesco con diffusi fenomeni di alterazione e distacchi in facciata

## **FTO. 1- Documentazione fotografica**



**Foto 9**– Edificio pre-ottocentesco in buono stato di conservazione



**Foto 10**– Edificio pre-ottocentesco in buono stato di conservazione

**FTO. 1- Documentazione fotografica**



**Foto 11**– Cortina edilizia pre-ottocentesca in corso di recupero



**Foto 12**– Facciata di edificio pre-ottocentesco in buono stato di conservazione

**FTO. 1- Documentazione fotografica**



**Foto 13-** Edificio pre-ottocentesco oggetto di recente intervento di recupero



**Foto 14-** Edificio pre-ottocentesco oggetto di recente intervento di recupero

## **FTO. 1- Documentazione fotografica**

## DATI CENSIMENTO

### DATI TERRITORIALI

<b>Superficie territoriale Comune di Napoli</b>	<b>10.364 ha</b>
<b>Superficie totale sito UNESCO</b>	<b>2.371 ha</b>
Superficie <i>core zone</i>	1.021 ha
Superficie <i>buffer zone</i>	1.350 ha

### DATI DEMOGRAFICI

<b>Popolazione residente Comune di Napoli</b>	<b>962.003</b>
<b>Popolazione residente sito UNESCO</b>	<b>355.936</b>
Famiglie residenti	141.212

### PATRIMONIO IMMOBILIARE

<b>Totale edifici/compleksi di edifici Comune di Napoli</b>	<b>50.392</b>
<b>Totale edifici/compleksi di edifici sito UNESCO</b>	<b>16.098</b>
Edifici ad uso residenziale	13.239
Unità immobiliari (numero interni) a uso residenziale	158.839

### DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI DEL SITO UNESCO

<b>Residenziale</b>	<b>13.239</b>
Non residenziale	2.522
Edifici non utilizzati	337

### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA DEGLI EDIFICI A USO RESIDENZIALE

Muratura portante	9.760
Calcestruzzo armato	3.081
Altro (acciaio, legno, ecc.)	398

### EPOCA DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI A USO RESIDENZIALE

Prima del 1919	5.680
Dal 1919 al 1945	2.864
Dal 1946 al 1960	2.166
Dal 1961 al 1970	1.459
Dal 1971 al 1980	329
Dal 1981 al 1990	70
Dal 1991 al 2000	53
Dal 2001 al 2005	119
Dopo il 2005	499

### STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI A USO RESIDENZIALE

Ottimo	1.212
Buono	6.484
Mediocre	4.825
Pessimo	718

fonte: ISTAT-censimento generale della popolazione e delle abitazioni (2011)

## DATI PRG SITO UNESCO

### CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA – ZONA A DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG (artt. 26 e 63 delle NTA)

Totale edifici incusi nella classificazione tipologica	12.087
<b>Unità edilizie di base, di recente formazione e ruderi e sedimi (artt. 64-101, 124, 125 delle NTA)</b>	<b>10.754</b>
Unità edilizie speciali (artt. 102-113 delle NTA)	1.333

### Unità edilizie di base, di recente formazione e ruderi e sedimi (artt. 64-101, 124, 125 delle NTA)

Unità edilizia di base pre-ottocentesca	4.450
Unità edilizia di base ottocentesca	1.091
Unità edilizia di base otto-novecentesca	2.467
Unità edilizia di base novecentesca	343
Unità edilizia di recente formazione	2.265
Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni	138

fonte: Variante generale al PRG del Comune di Napoli (2004)

## SCH. 1- Dati generali e consistenza degli immobili ricadenti nel sito UNESCO

BONUS CASA	SISMABONUS miglioramento sismico	ECOBONUS	SISMABONUS riduzione rischio sismico	ECOBONUS SISMABONUS	BONUS FACCIATE	
50%	50%	70-75%	75-85%	80-85%	90%	DETRAZIONE
10 anni	5 anni	10 anni	5 anni	10 anni	10 anni	DURATA
96.000 €	96.000 €	40.000 €	96.000 €	136.000 €	senza limiti	SPESA MASSIMA PER U.I.
Soggetti IRPEF privati	Soggetti IRPEF e IRES privati e aziende che intervengono su immobili strumentali				Soggetti IRPEF e IRES	BENEFICIARI INCENTIVI
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sulle parti comuni di edifici residenziali	Miglioramento delle prestazioni sismiche di edifici situati in zone sismiche 1-2-3	Riqualificazione energetica dell'involucro edilizio con incidenza > 25% della superficie disperdente lorda senza/con il conseguimento della 'qualità media' di cui al D.M. 26 giugno 2015	Riduzione di una/due o più classi di rischio sismico su parti comuni di edifici situati in zone sismiche 1-2-3	Riqualificazione energetica dell'involucro edilizio con incidenza > 25% della superficie disperdente lorda e riduzione di una /due o più classi di rischio sismico su parti comuni di edifici situati in zone sismiche 1-2-3	Recupero e/o restauro della facciata esterna di immobili esistenti ricadenti nelle zone A e B di cui al D.M. 1444/1968	INTERVENTI AMMISSIBILI
Costo opere edilizie e spese accessorie comprensive di progettazione						IMPORTO AMMISSIBILE
NO	NO	SI	SI	SI	NO	CESSIONE DEL CREDITO
NO	NO	SI*	NO	SI*	NO	SCONTO IN FATTURA
31/12/2020**	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020**	SCADENZA



\*Per ristrutturazioni importanti di 1° livello di cui al D.M. 26 giugno 2015, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a €200.000

\*\*Nel disegno di Legge di Bilancio per il 2021 è prevista la proroga al 31/12/2021. Con riferimento al bonus casa, dopo la scadenza è in ogni caso previsto il bonus del 36% per un importo massimo di €48.000 per U.I.

## SCH. 2- Quadro di sintesi dei principali incentivi fiscali

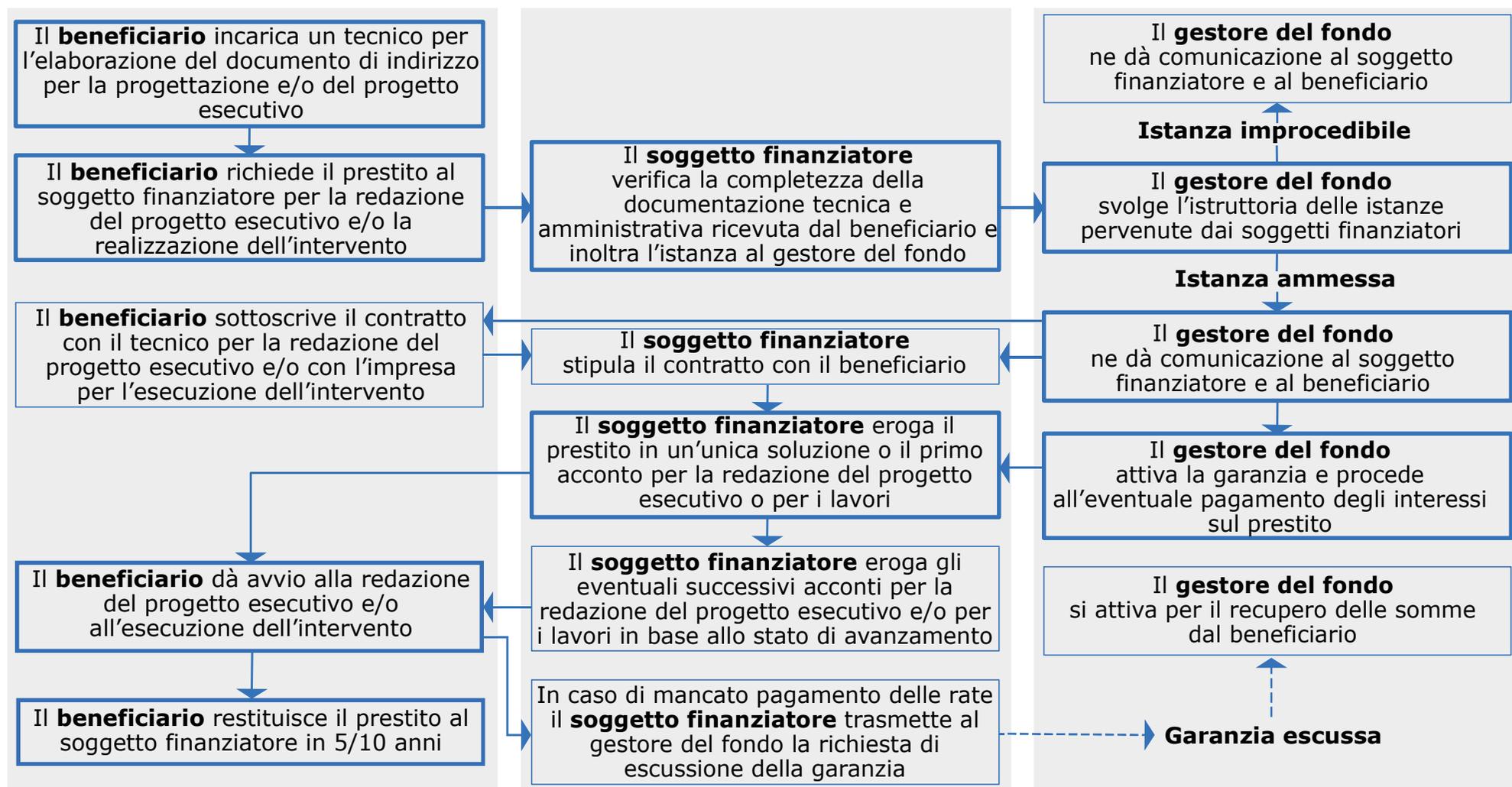
TIPOLOGIA INTERVENTO	IMPORTO INTERVENTO				IMPORTI DETRAZIONI FISCALI					IMPORTO NETTO
	Costo dei lavori (incluso 10% IVA)	Spese di progettazione (incluso 4% CNPAIA e 22%IVA)	Spese di esecuzione lavori (incluso 4% CNPAIA e 22%IVA)	Importo complessivo intervento	Bonus Casa aliquota 50%	Ecobonus e Sismabonus aliquota 85%	Superbonus (Sismabonus) aliquota 110%	Superbonus (Ecobonus) aliquota 110%	Bonus Facciate aliquota 90%	
	A	B	C	D= A+B+C	E=Dx0,50	F=Dx0,85	G=Dx1,00	H=Dx1,00	I=Dx0,90	L=D-E/F/G/H/I
<b>IPOTESI 1</b> Ristrutturazione parti comuni Riduzione rischio sismico Riqualficazione energetica	781.000,00	73.866,74	70.794,71	<b>925.661,44</b>	0,00	786.812,23	0,00	0,00	0,00	<b>138.849,22</b>
percentuale costi	84,37%	7,98%	7,65%	<b>100,00%</b>						<b>15,00%</b>
<b>IPOTESI 2</b> Ristrutturazione parti comuni Riduzione rischio sismico	638.000,00	61.923,82	60.102,39	<b>760.026,22</b>	0,00	0,00	760.026,22	0,00	0,00	<b>0,00</b>
percentuale costi	83,94%	8,15%	7,91%	<b>100,00%</b>						<b>100,00%</b>
<b>IPOTESI 3</b> Ristrutturazione parti comuni Riqualficazione energetica	473.000,00	33.983,77	44.487,84	<b>551.471,60</b>	0,00	0,00	0,00	551.471,60	0,00	<b>0,00</b>
percentuale costi	85,77%	6,16%	8,07%	<b>100,00%</b>						<b>100,00%</b>
<b>IPOTESI 4</b> Ristrutturazione parti comuni	385.000,00	24.957,12	36.639,17	<b>446.596,29</b>	223.298,14	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>223.298,14</b>
percentuale costi	86,21%	5,59%	8,20%	<b>100,00%</b>						<b>50,00%</b>
<b>IPOTESI 5</b> Recupero facciate esterne	319.000,00	20.370,33	31.944,39	<b>371.314,72</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	334.183,25	<b>37.131,47</b>
percentuale costi	85,91%	5,49%	8,60%	<b>100,00%</b>						<b>10,00%</b>

### SCH. 3- Simulazione dei costi sostenuti per gli interventi edilizi

<i>procedura</i>	<i>adempimenti</i>	<i>risorse da impiegare</i>	<i>tempi previsti</i>
<b>PROCEDURA APERTA PER AFFIDAMENTO DI SERVIZI SOPRA SOGLIA CON CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA</b> art. 60 D.Lgs. 50/2016 smi	predisposizione della documentazione tecnica e amministrativa	personale interno + assistenza tecnica	35 gg
	validazione della documentazione	esperto esterno	15 gg
	delibera di G.C. di approvazione della documentazione tecnica e del quadro economico	personale interno	10 gg
	determina di indizione gara (art.33 D.Lgs. 50/2016 smi)	personale interno	5 gg
	pubblicazione bando (art.72 e seqq. D.Lgs 50/2016 smi)		15 gg
	presentazione offerte		35 gg minimo dalla pubblicazione del bando 30 gg minimo in caso di presentazione di offerte per via elettronica (art.60 D.Lgs. 50/2016 smi)
	nomina dei commissari e costituzione commissione giudicatrice (art.77 comma 7 D.Lgs. 50/2016 smi)	3/5 membri, di cui almeno uno esterno	dopo il termine di scadenza della presentazione delle offerte (art.77 D.Lgs. 50/2016 smi)
	apertura documentazione amministrativa e ammissione offerte	personale interno	10 gg dal termine di scadenza della presentazione delle offerte
	valutazione offerte tecniche	commissione	30 gg dall'ammissione delle offerte
	apertura offerte economiche e proposta di aggiudicazione	commissione	4 gg dalla valutazione offerte tecniche
	verbale di aggiudicazione provvisoria	commissione	1 gg dalla proposta di aggiudicazione
	verifica requisiti	personale interno + assistenza tecnica	60 gg dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione
	determina di aggiudicazione e affidamento dell'incarico	personale interno	5 gg dalla verifica dei requisiti
	stipula del contratto	personale interno + assistenza tecnica	35 gg minimo dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione
			<b>TOTALE 255 gg</b>
		NB Da considerare tempi aggiuntivi dovuti a eventuali ricorsi	
<b>ACCORDO DI COOPERAZIONE INTERAMMINISTRATIVA</b> art. 5 co. 6 e seqq. D.Lgs. 50/2016 smi Comunicazione 2016/C 276/01 punto 3.6	predisposizione della documentazione tecnica	personale interno + assistenza tecnica	30 gg
	verifica requisiti e predisposizione accordo di cooperazione interamministrativa	assistenza tecnica + soggetto gestore fondo	40 gg
	delibera di G.C. di presa d'atto dell'accordo e prenotazione della spesa		15 gg
	determina di affidamento dell'incarico	personale interno	5 gg
	stipula dell'accordo di cooperazione interamministrativa		10 gg
		<b>TOTALE 100 gg</b>	

#### SCH. 4- Raffronto delle procedure per l'individuazione del gestore del fondo

## PROCEDURA



SCH. 5- Procedura per la concessione del prestito ai privati

**SCENARIO 1**

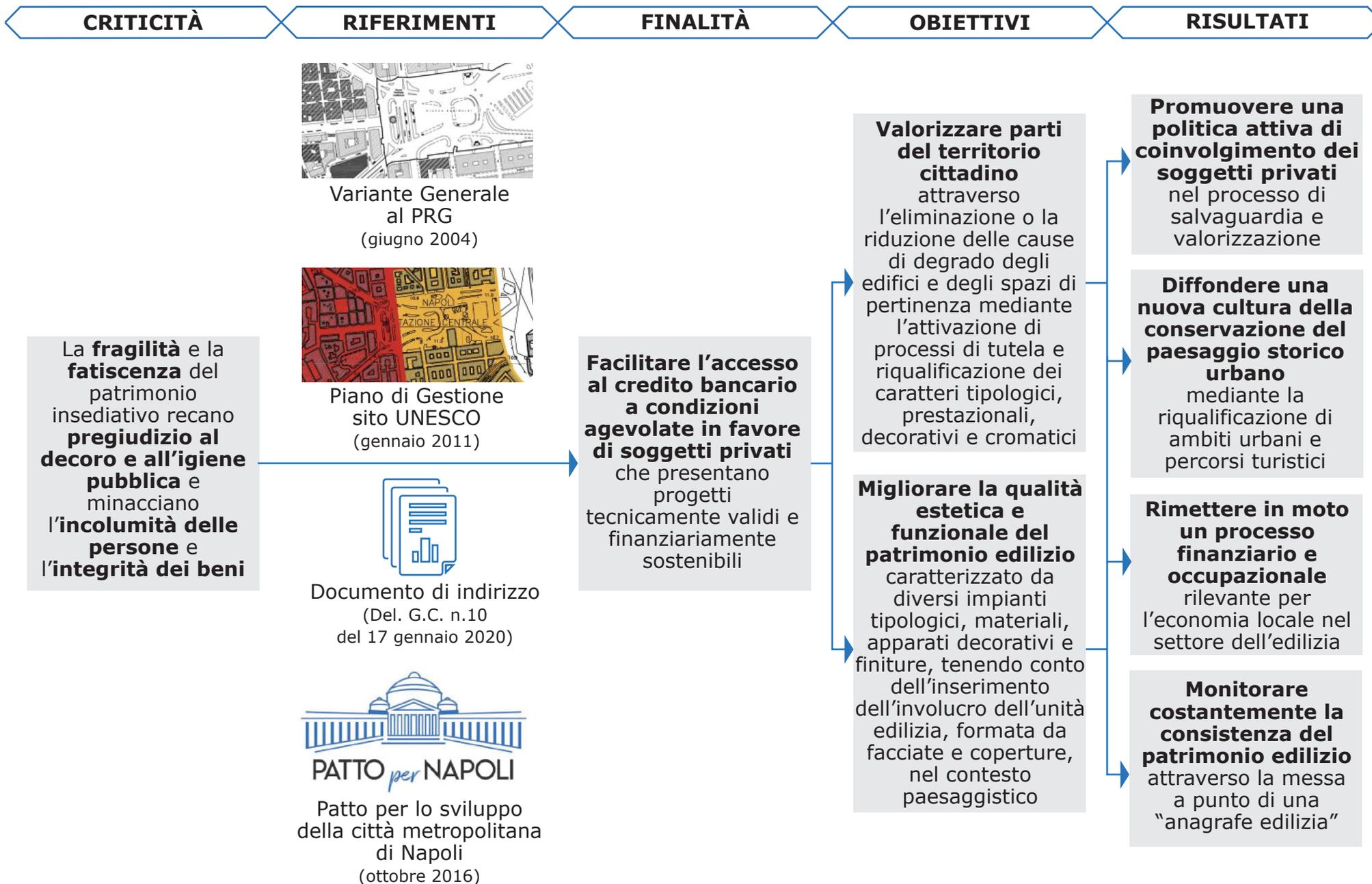
<b>Importo intervento</b>	<b>€ 14.920.000,00</b>
Spese da quadro economico	€ 1.720.000,00
Risorse a disposizione del fondo	€ 13.200.000,00
Risorse per garanzie	€ 9.395.966,97
<b>Moltiplicatore del fondo</b>	<b>5,00</b>
Importo garanzie (80%)	€ 46.979.834,85
<b>Totale finanziamenti garantiti</b>	<b>€ 58.724.793,56</b>
Totale contributi in conto interessi erogati	€ 3.804.033,03
Quota linea d'intervento "garanzia"	71,2%
Quota linea d'intervento "contributo"	28,8%
<b>Valore medio intervento</b>	<b>€ 100.000,00</b>
Valore medio finanziamento (80%)	€ 80.000,00
<b>Durata mutuo (anni)</b>	<b>10</b>
Tasso mutuo (anno)	2,0%
Previsione escussione garanzia	3,0%
<b>Anni di gestione del fondo</b>	<b>13</b>
<b>Numero di interventi finanziati</b>	<b>732</b>
Dotazione finale	€ 5.755.029,77

**SCENARIO 2**

<b>Importo intervento</b>	<b>€ 14.920.000,00</b>
Commissione fondo per la gestione (1,0%)	€ 1.720.000,00
Risorse a disposizione del fondo	€ 13.200.000,00
Risorse per garanzie	€ 9.395.966,97
<b>Moltiplicatore del fondo</b>	<b>5,00</b>
Importo garanzie (80%)	€ 46.979.834,85
<b>Totale finanziamenti garantiti</b>	<b>€ 58.724.793,56</b>
Totale contributi in conto interessi erogati	€ 3.804.033,03
Quota linea d'intervento "garanzia"	71,2%
Quota linea d'intervento "contributo"	28,8%
<b>Valore medio intervento</b>	<b>€ 150.000,00</b>
Valore medio finanziamento (80%)	€ 120.000,00
<b>Durata mutuo (anni)</b>	<b>10</b>
Tasso mutuo (anno)	2,0%
Previsione escussione garanzia	3,0%
<b>Anni di gestione del fondo</b>	<b>13</b>
<b>Numero di interventi finanziati</b>	<b>489</b>
Dotazione finale	€ 5.755.029,77

**SCH. 6- Simulazione del fondo**





**SCH.8- Indirizzi propositivi e operativi**