



PROGETTO "RIPRESA CANTIERI ITALIA"
ACCORDO QUADRO NAZIONALE
UNICREDIT-ANCE

Tra

Associazione Nazionale Costruttori Edili (di seguito anche "ANCE" o "l'Associazione") - con sede in Roma, Via Guattani, 16 - n. CF 80041130586 - qui rappresentata dall'Ing. Paolo Buzzetti nella sua veste di Presidente Nazionale.

e

UniCredit S.p.A. con Sede Sociale in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16 e Direzione Generale in Milano, Piazza Cordusio - Capitale Sociale € 9.648.790.961,50 interamente versato - Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 02008.1 - Cod. ABI 02008.1 - iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e P. IVA n. 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi (di seguito "UniCredit" o "la Banca"), qui rappresentata dal Dott. Federico Ghizzoni nella sua qualità di Amministratore Delegato.

di seguito denominate singolarmente "Parte" e congiuntamente "Parti"

PREMESSO CHE:

- o Nell'attuale quadro congiunturale, tuttora influenzato da una significativa riduzione degli investimenti in costruzioni e criticità nel mercato immobiliare domestico, il settore dell'edilizia continua tuttavia ad apportare un importante contributo al sistema economico nazionale sia in termini di investimenti che di occupazione;
- o In questo delicato contesto, che impone un approccio selettivo nelle valutazioni di intervento anche alla luce del sistema normativo fissato dall'accordo di Basilea 2 e - in prospettiva - dalla prossima revisione del quadro regolamentare (c.d. "Basilea 3"), si conferma l'esigenza da parte delle imprese che operano in questo settore di

1

ricevere forme di supporto finanziario da parte del sistema bancario attraverso soluzioni di finanziamento coerenti con l'attuale scenario di mercato e dedicate allo sviluppo di nuove iniziative immobiliari, con particolare riferimento a quelle a carattere residenziale;

- o ANCE è l'associazione di categoria che rappresenta gli imprenditori privati operanti nel settore delle opere pubbliche, dell'edilizia abitativa, commerciale, direzionale ed industriale;
- o ANCE si propone come sistema in grado di rappresentare gli interessi della categoria nei confronti delle Istituzioni, e di tutti gli operatori economici interessati al settore delle costruzioni quali banche, assicurazioni, fornitori. Nel contempo il sistema così organizzato si prefigge di ottimizzare il rapporto con le imprese associate per fornire loro ogni informazione e assistenza che possa contribuire allo svolgimento dell'attività di impresa e alla valutazione delle prospettive di mercato;
- o In tale contesto, UniCredit ha dichiarato la propria disponibilità a mettere a disposizione del presente Accordo un plafond di finanziamenti per complessivi 2 miliardi di Euro, utilizzabili su base territoriale per nuove operazioni adeguatamente strutturate e coerenti con le situazioni di mercato, così come localmente monitorate, presentate alla Banca da imprese associate Ance.
- o ANCE in coerenza con i propri scopi statuari di tutela e rappresentanza dei settori economici che in essa si riconoscono, ha manifestato il proprio interesse a promuovere tale iniziativa per favorire lo sviluppo e la crescita delle imprese ad essa associate

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene quanto segue:

Articolo 1

Le Parti confermano il loro interesse a promuovere una nuova azione comune a livello nazionale e territoriale con l'obiettivo di fornire supporto alle imprese del settore delle costruzioni attraverso soluzioni di finanziamento e di servizio finalizzate a cogliere nuove opportunità di crescita (Nuovo Progetto "Ripresa Cantieri Italia") nel segmento dell'edilizia residenziale. A tal fine le Parti, ciascuna nel proprio ambito, sono interessate a collaborare con continuità per individuare congiuntamente i concreti bisogni finanziari delle imprese e le più idonee soluzioni praticabili anche in relazione agli specifici ambiti territoriali di operatività.

  2

Articolo 2

In relazione a quanto precede, UniCredit riconosce l'importanza di ANCE nell'assistenza alle imprese, per facilitarne l'accesso a processi di sviluppo, reindirizzo, supporto ed internazionalizzazione connessi all'attuale quadro economico, con positivi riflessi in ordine all'accesso al credito da parte delle imprese.

A tal fine le Parti riconfermano il loro reciproco impegno a promuovere iniziative che valorizzino la competenza della Banca in materia creditizia anche mediante il patrimonio informativo in materia di imprese e sistemi economici locali di cui dispongono le strutture territoriali di ANCE

Articolo 3

Le Parti si impegnano ad avviare quanto oggetto del presente accordo quadro secondo modalità stabilite di comune accordo, in funzione delle priorità concordemente definite.

Articolo 4

Le Parti hanno individuato le concrete e peculiari esigenze finanziarie delle imprese del settore delle costruzioni nell'attuale fase congiunturale e si impegnano ad approfondire eventuali ulteriori specifiche soluzioni di finanziamento e di servizio - con personalizzazioni finalizzate a recepire particolari bisogni emersi fra le imprese associate ad ANCE - dedicate al sostegno degli investimenti finalizzati allo sviluppo di nuove iniziative immobiliari a carattere residenziale, anche all'estero, e ciò attraverso:

- a. la definizione di "drivers di bancabilità" - riportati in allegato 1 al presente accordo quadro -- coerenti con l'attuale scenario di mercato e funzionali ad agevolare un dialogo costruttivo fra Banca ed imprese ed a definire un approccio ancor più rapido ed efficiente da parte della Banca nella valutazione delle richieste di finanziamento relative a nuove iniziative immobiliari, con l'obiettivo di mantenere un'effettiva vicinanza al Territorio;
- b. la creazione di un Osservatorio ANCE/UniCredit/Amministrazioni locali con l'obiettivo di monitorare l'andamento del mercato, favorire una migliore localizzazione delle nuove iniziative immobiliari ed incrementare la conoscenza nel settore;



- c. l'avvio di Tavoli Territoriali congiunti per favorire una più efficace gestione delle criticità dei progetti in corso che vedono UniCredit quale principale, se non esclusivo, finanziatore e supportare le operazioni già avviate con una gestione proattiva;
- d. lo sviluppo di forme di collaborazione – a cura delle rispettive "Business School" – quale importante leva per aumentare la trasparenza del settore e favorire lo sviluppo delle competenze professionali impegnate in questo settore sia all'interno della Banca che dell'Associazione;
- e. l'affiancamento alle imprese che intendono avviare o consolidare rapporti commerciali con i mercati esteri internazionalizzando la propria attività anche quale indicatore di efficienza e di diversificazione industriale;

Il programma delle attività di cui ai punti b), c), d), e) sarà sviluppato mediante gruppi di lavoro misti che le Parti si impegnano a convocare con sollecitudine successivamente alla firma del presente Accordo.

Articolo 5 – Green Mortgage

UniCredit e Ance si impegnano a sviluppare una linea di prodotti finanziari per le imprese che realizzano immobili ecosostenibili o effettuano operazioni di *retrofitting* in modo da conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B come definite dall'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici allegata al DM 26 giugno 2009, ovvero da normativa regionale laddove vigente.

Articolo 6

UniCredit ed ANCE qui rappresentate provvederanno ad illustrare le aree di intervento della nuova iniziativa in uno con la firma del presente accordo. Ulteriori implementazioni, via via rilasciate, verranno illustrate nel corso di comunicati e/o incontri successivi da valutare congiuntamente.

Le Parti si attiveranno, ciascuna per il proprio ambito di competenza e secondo modalità tra di loro concordate:

- per la migliore divulgazione alle Strutture Territoriali ad esse facenti capo degli obiettivi del presente accordo;

4



– per la valorizzazione, nei contesti di propria competenza, del contributo tecnico – consulenziale e informativo fornito da ANCE a favore delle imprese associate e del contributo distintivo che UniCredit, attraverso i suoi progetti, mette a disposizione delle imprese del settore anche in questa particolare fase congiunturale.

Le Parti manifestano il loro impegno a promuovere, anche in sedi istituzionali, l'iniziativa oggetto del presente accordo, rimarcandone i principi di concretezza, equità ed equilibrio verso tutti gli attori in gioco.

Art. 7 - Tutela dei dati personali

Le Parti si impegnano a operare nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei dati personali, in qualità di titolari autonomi del trattamento dei dati.

Se una Parte rileva un illegittimo trattamento dei dati trattati, da parte di terzi soggetti, ne dà pronta notizia all'altra, al fine di concordare l'adozione di ogni opportuna misura atta a far cessare il suddetto trattamento.

Articolo 8 – Durata

Il presente Accordo avrà la durata di **2 anni** a decorrere dalla data di sottoscrizione e si intenderà tacitamente rinnovato di ulteriori 12 mesi salva diversa comunicazione tra le Parti che dovrà intervenire con un preavviso minimo di 3 mesi.

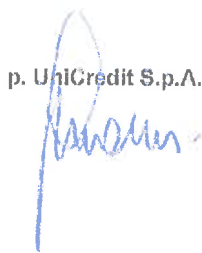
Articolo 9

Tutte le comunicazioni tra le Parti relative al presente accordo dovranno essere effettuate sotto scambio di corrispondenza commerciale, domiciliata come segue:

- per ANCE: Via Guattani, 16 00161 Roma
- per UniCredit: UniCredit S.p.A. – Direzione Generale, Piazza Cordusio – 20123 Milano

Roma, 23 Giugno 2011

p. ANCE


p. UniCredit S.p.A.


Allegato 1: Drivers di Bancabilità

La definizione di drivers di bancabilità non si propone di sostituire la complessiva analisi e valutazione di merito e istruttoria creditizia, che restano doverosamente riservate alla Banca in relazione alla singola richiesta, quanto di agevolare il dialogo tra le parti interessate e di contribuire ad un approccio più rapido ed efficiente relativamente alla valutazione delle opportunità di intervento.

I drivers di bancabilità vengono suddivisi tra "Condizioni necessarie" e "Fattori specifici", così come qui di seguito dettagliati.

A) Condizioni necessarie:

- Iniziative immobiliari in Italia con progetti a destinazione residenziale, oggetto di valutazione secondo la vigente normativa della Banca.
- Beneficiari/promotori provvisti di adeguata esperienza nel settore immobiliare anche con riferimento alla specifica localizzazione del progetto in proposta.
- Il totale degli affidamenti già in essere e in proposta sul Beneficiario/Gruppo di appartenenza deve presentare una quota di accordati non finalizzati e/o non garantiti non superiore al 30%.
- Sono esclusi nuovi interventi su terreni non edificabili e con destinazione urbanistica non compatibile con il progetto immobiliare in proposta o interventi che non comprendano anche la fase di edificazione/completamento dello sviluppo immobiliare.
- Ugualmente esclusi iniziative con erogazioni antecedenti la firma di Convenzione Urbanistica o il ritiro del titolo abilitativo alla costruzione (non sono condizioni sufficienti titoli autorizzativi riferiti a demolizioni, opere di urbanizzazioni o bonifiche).
- Nel caso di Piani di Recupero di aree industriali e per ogni intervento su strutture industriali, anche dismesse, è necessario che sia adeguatamente documentato il completamento degli interventi di bonifica ai sensi dell'art. 248 co. 2 del D. Lgs. 152/2006, preventivamente all'attivazione di ogni affidamento finalizzato.
- Sono escluse operazioni di trading o acquisti di edifici esistenti, salvo che non siano interventi di manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso con opere, ect..
- Loan To Value ≤ del 65% con riferimento agli affidamenti finalizzati in essere e in proposta (secondo la normativa della Banca).

■ Oltre alle usuali verifiche peritali, dovranno risultare adeguate capacità di assorbimento da parte del mercato locale (da accertare anche mediante il previsto Osservatorio).

Oltre alle suddette condizioni necessarie dovranno essere verificati almeno quattro dei seguenti

B) "Fattori specifici":

- Cliente del Gruppo UniCredit da almeno 5 anni.
- Il Soggetto Economico, inteso come soggetto/i non fallibile/i controllante/i il beneficiario, interviene con garanzie personali adeguate e documentabili in termini di patrimonio e impegni già assunti.
- Il totale degli affidamenti già in essere e in proposta sul Beneficiario/Gruppo di appartenenza presenta una quota di accordati non finalizzati e/o non garantiti non superiore al 10%.
- Il Loan To Cost dell'intervento in proposta non eccede il 70%. Si considerano come Costi Immobiliari del Progetto: costo dell'area, costo di costruzione, spese tecniche, oneri concessori, oneri al Comune per la valorizzazione dell'area, la monetizzazione degli standard urbanistici condizionanti il rilascio del permesso di costruire. Per l'area si considera il minore importo tra il valore e il costo (valutazioni secondo la vigente normativa della Banca).
- Sono previsti vincoli di pre-commercializzazione con verifica preventiva rispetto ad erogazioni complessive eccedenti il 40% (pre vendita/locazione per almeno il 20% del valore finale) e il 70% (pre vendita/locazione per almeno il 50%).
- Se SPV, dotazione preventivamente alla stipula di capitale/finanziamenti soci postergati per almeno il 30% dei Costi Immobiliari del Progetto
- Per Beneficiari diversi da SPV, verifica preventivamente alla stipula del sostenimento di costi immobiliari (investimenti verificati secondo la vigente normativa della Banca) per almeno le % sopra indicate per le SPV e accertamento dell'avvenuta liquidazione dei fornitori.

