INTESA SANPAOLO

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Accordo di collaborazione

Intesa Sanpaolo S.p.A. - Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE)

Intesa Sanpaolo S.p.A.

di seguito denominata "Intesa Sanpaolo" o "Banca" – con sede in Torino, Piazza San Carlo 156, iscritta nel registro delle imprese – Ufficio di Torino al n. 00799960158, banca iscritta nell'Albo di cui all'art. 13 del decreto legislativo 385/1993, Capogruppo del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo (di seguito "Gruppo") iscritto nell'albo di cui all'art. 64 del medesimo decreto legislativo, in persona di Stefano Barrese in qualità di Responsabile della Divisione Banca dei Territori, domiciliato per la carica presso la sede di Intesa Sanpaolo a quanto infra facoltizzati dal vigente Statuto Sociale.

Associazione Nazionale Costruttori Edili

di seguito denominata "ANCE", con sede in Roma, Via Guattani 16, n. CF 80041130586, qui rappresentata da Claudio De Albertis nella sua veste di Presidente nazionale, congiuntamente definite "Parti"

Premesso che

- La filiera immobiliare contribuisce per oltre un quinto al prodotto interno lordo e la proprietà immobiliare rappresenta oltre il 60% della ricchezza delle famiglie; dopo un lungo periodo negativo si è assistito, già nel corso del 2015, ad un'inversione di tendenza, confermata nel primo trimestre del 2016, confermando l'ottimismo sull'evoluzione a breve termine del mercato immobiliare locale e nazionale.
- Intesa Sanpaolo, durante tutto il difficile periodo della crisi, ha costantemente accompagnato il settore lanciando anche specifiche iniziative volte a favorire l'incontro tra domanda e offerta di immobili residenziali come il progetto "Casa Insieme".
- Intesa Sanpaolo nel corso del 2015 ha ulteriormente potenziato il suo impegno volto al soddisfacimento del "bisogno casa" attraverso l'avvio del progetto "Intesa Sanpaolo Casa" con l'obiettivo di dare risposte concrete e di qualità a tutti i segmenti di clientela (clienti privati e imprese di costruzioni). Ciò ha consentito di erogare nel corso del 2015 mutui alle famiglie per l'acquisto della casa per 10 miliardi; nei primi 4 mesi del 2016 i mutui erogati hanno già superato i 4,5 miliardi.
- Ad ulteriore sostegno delle iniziative finanziarie per il settore, Intesa Sanpaolo mette a disposizione di famiglie ed imprese di costruzione 20 miliardi di euro in finanziamenti a medio-lungo termine, utilizzabili entro il 2017, per lo sviluppo di iniziative immobiliari con particolare attenzione all'avvio di nuove iniziative edilizie, alla valorizzazione/riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente e all'acquisto della prima casa da parte dei giovani e delle famiglie.
- ANCE, nell'ambito della propria attività di rappresentanza dell'industria italiana delle costruzioni, e di promozione e realizzazione di iniziative mirate per il mercato di riferimento, manifestando tra

l'altro interesse al progetto "Casa Insieme", ha presentato alcune proposte per allargare il bacino di operatività su cui estendere i benefici del Progetto a nuovi cantieri e a nuove famiglie utilizzatrici.

- Intesa Sanpaolo e ANCE sono fermamente convinti della necessità di operare per la riqualificazione urbana finalizzata a riunire, con ampia trasversalità, l'abitare sostenibile, il green, le infrastrutture, il turismo, il commercio, la cultura, i beni artistici, gli artigiani, il manifatturiero nella costante ricerca del minor consumo di suolo edificabile;

Tutto ciò premesso

Intesa Sanpaolo e ANCE hanno identificato quattro ambiti di comune interesse rispetto ai quali si riservano di effettuare gli eventuali ulteriori approfondimenti:

- Estensione progetto "Casa Insieme"
- Accesso al credito delle imprese di costruzione
- Agevolazioni dell'acquisto delle abitazioni
- Riqualificazione dei centri urbani

Estensione progetto Casa Insieme

Alla luce della positiva esperienza maturata con il progetto "Casa Insieme", con il quale la Banca si poneva l'obiettivo di aiutare le imprese di costruzione clienti a liquidare l'invenduto attraverso una serie di iniziative di co-marketing e di agevolazioni finanziarie, ANCE e Intesa Sanpaolo intendono collaborare, ciascuno per gli ambiti di propria competenza, per avviare una seconda fase del progetto stesso, con l'obiettivo di estendere a un numero più elevato di cantieri le relative opportunità e ampliare l'orizzonte temporale degli interventi.

Obiettivo delle parti è collaborare per accompagnare i costruttori, finanziati dalla banca, durante l'intera vita del cantiere, dalle prime fasi di avvio dell'iniziativa e fino alla commercializzazione e alla diretta relazione con l'acquirente della singola unità immobiliare. Le associazioni territoriali ANCE affiancheranno Intesa Sanpaolo nel processo di selezione delle nuove iniziative da includere nel Progetto, ferma restando la facoltà della banca di includere nel progetto "Casa Insieme" esclusivamente le iniziative che riterrà opportune.

Per assegnare il massimo di visibilità alla collaborazione verranno utilizzati i portali web di ANCE nazionali e territoriali, prevedendo la creazione di appositi spazi commerciali nei quali pubblicizzare le iniziative di collaborazione.

Accesso al credito delle imprese di costruzione

Le parti concordano che, in relazione all'attuale contesto economico, diventi sempre più importante l'adozione di nuove metriche che consentano di:

- favorire la trasparenza nei rapporti tra la banca e le imprese per un corretto scambio di informazioni sulle iniziative immobiliari;

- far emergere gli aspetti di natura qualitativa che attribuiscono valore ai progetti e alle imprese che li realizzano.

In quest'ottica, in relazione alla valutazione del merito creditizio dell'impresa costruttrice, che rimane riservata in via esclusiva alla Banca, quest'ultima si dichiara disponibile ad adottare una logica industriale che, oltre alle caratteristiche dell'impresa, tenga conto anche delle potenzialità dell'iniziativa immobiliare nel suo complesso.

A tal proposito verrà immediatamente attivato tra le parti un tavolo volto a individuare nuovi criteri di misurazione delle potenzialità di ordine qualitativo delle imprese (dal management alla commerciabilità del cantiere, dalla qualità della finitura alla location, dalla classe energetica ad una serie di altri elementi intangibili).

ANCE, dal canto suo, diffonderà presso le imprese la metodologia di autovalutazione sviluppata in collaborazione con l'Università di Parma, che, consentendo una maggior trasparenza e omogeneità nella presentazione dei progetti, faciliterà la banca nei suoi processi di valutazione.

ANCE metterà inoltre a disposizione della banca reportistica andamentale sul settore, basi dati informative e altro materiale di interesse (non sensibile), in ottica di "information sharing" e conoscenza condivisa per la ripresa del settore.

Agevolazione dell'acquisto delle abitazioni

Intesa Sanpaolo e ANCE intendono sviluppare azioni volte a ridare slancio al settore edilizio ed al mercato della vendita e della ristrutturazione delle case.

In quest'ottica, Intesa Sanpaolo promuove innovative soluzioni finanziarie di mutuo e nuovi servizi di natura immobiliare. In particolare:

- **Mutuo Giovani**

  Si tratta di un mutuo dedicato ai giovani under 35 con l'obiettivo di consentire a questo segmento di clientela di anticipare l'accesso alla prima casa di proprietà senza rinunciare agli altri progetti fondamentali per la crescita e la costruzione della famiglia. Con questa opportunità i giovani possono acquistare la loro prima casa in un momento favorevole di mercato e fissarsi per un lungo periodo di tempo condizioni di mutuo ai minimi storici. Inoltre la struttura finanziaria del prodotto consente loro di richiedere mutui fino al 100% del prezzo di acquisto della casa e pagare rate iniziali molto contenute, alla luce del periodo iniziale di preammortamento che può estendersi fino a 10 anni (vedi allegato).

- **Mutuo per l'acquisto della prima casa in attesa della vendita della casa di proprietà**

  Il mutuo è dedicato a chi acquista una nuova abitazione principale ma è già titolare di un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni "prima casa" considerato che la Legge di Stabilità 2016 consente di ottenere le suddette agevolazioni sulla nuova abitazione purché la precedente venga venduta entro un anno dal nuovo acquisto (vedi allegato).

- **Intesa Sanpaolo Casa**

  Intesa Sanpaolo Casa è una società del Gruppo Intesa Sanpaolo che gestisce una rete di agenzie immobiliari presenti sul territorio a supporto delle vendite degli immobili che derivano da cantieri finanziati dalla banca.

Intesa Sanpaolo e ANCE concordano nel riconoscere che le valutazioni di merito creditizio per la concessione dei mutui sono di esclusiva pertinenza della banca. Inoltre, ANCE non svolgerà attività di promozione dei prodotti di finanziamento commercializzati dalla banca.

Riqualificazione dei centri urbani

Nel difficile contesto attuale un ulteriore importante fattore strategico è rappresentato dalla trasformazione urbana sostenibile, come leva per uno sviluppo che punta ad una migliore vivibilità delle aree urbane.

L'obiettivo è avviare un processo di rinnovamento delle città, attraverso gli interventi sul costruito, evitando ulteriore consumo di suolo e privilegiando una molteplicità di percorsi: l'efficienza energetica degli edifici, sistemi di trasporto più sostenibili, il miglioramento della vivibilità, un recupero di qualità e di funzionalità degli edifici (scuole, invecchiamento della popolazione), la valorizzazione del patrimonio culturale.

Intesa Sanpaolo e ANCE avvieranno nei prossimi mesi un tavolo per la definizione di metodologie condivise di valutazione degli investimenti di rigenerazione urbana.

Saranno inoltre congiuntamente avviati rapporti con istituzioni nazionali ed europee volti a ricercare le soluzioni ottimali per utilizzare l'ampia strumentazione esistente per la rigenerazione delle città.

Validità

Il presente Accordo avrà validità fino al 31.12.2017, salvo proroga.

Recesso

Ciascuna delle Parti, anche prima del 31.12.2017, potrà recedere dal presente Accordo dandone comunicazione all'altra mediante lettera raccomandata a.r. inoltrata all'indirizzo indicato in premessa con un preavviso di almeno quindici giorni.

Roma, 13 luglio 2016

Associazione Nazionale Costruttori Edili

.....

Intesa Sanpaolo S.p.A.

.....

INTESA SANPAOLO

Presentazione dell'accordo ANCE – INTESA SANPAOLO

Assemblea ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Stefano Barrese – Responsabile Divisione Banca dei Territori

Il settore immobiliare rappresenta un comparto strategico e vitale per l'economia italiana…

Il settore immobiliare rappresenta…

20% del **PIL** nazionale, rivestendo un ruolo centrale per il **Sistema Italia (*)**

51% della **ricchezza lorda** delle **famiglie**

34% dei prestiti concessi alle imprese**, rappresentando** uno dei **settori chiave**

1.5 MLd €, **valore** del **mercato** da **ricavi** da **intermediazione immobiliare**

(*) Il dato comprende gli affitti virtuali per chi risiede in casa di proprietà

… in grado di abilitare la soddisfazione di un bisogno universale delle famiglie e dei Giovani: il "sogno casa".

LE FAMIGLIE

- 73% delle famiglie italiane risiede in *abitazioni di proprietà* (oltre l'80% se consideriamo anche l'usufrutto) vs. 65% Francia – 53% Germania
- *Gli investimenti di carattere immobiliare* rappresentano una quota dominante degli investimenti delle famiglie
- La *ricchezza reale è 5,1 il reddito disponibile* a fronte di valori più bassi degli altri paesi europei (3,6 Germania – 4,2 UK)
- il *reddito famigliare medio è pari a 30.500 €* (il 10% delle famiglie ha redditi oltre i 55.000 €)

I GIOVANI

- 35% della popolazione italiana rientra nella fascia dei *Giovani*
- *Meno della metà* dei Giovani italiani *possiede un immobile* (44,7%)
- Il *reddito medio* è pari a *22.900 €*,
- L'*indice medio di affordability (*) negativo* (anche se in miglioramento negli ultimi anni)
- *Necessità* di accedere a *strumenti di finanziamento "non-tradizionali"* per comprare la prima casa

INTESA SANPAOLO

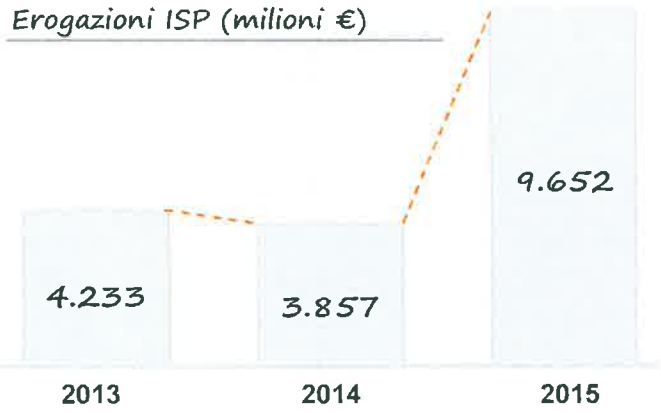
(*) L'indice di *affordability* (sostenibilità) esprime l'accessibilità all'acquisto di un'abitazione residenziale da parte di una famiglia, con un focus particolare sulle famiglie giovani che non possiedono una casa di proprietà. Viene elaborato dall'ABI, dal Ministero del Lavoro e dall'Agenzia del Territorio.

Intesa Sanpaolo, ha intrapreso un percorso per diventare il punto di riferimento delle famiglie, dei giovani e delle imprese per la gestione del bisogno casa.

LA NOSTRA ESPERIENZA SUI MUTUI PRIVATI

Il nostro obiettivo strategico…

Diventare il **punto di riferimento** per la soddisfazione del **bisogno Casa** e per **consolidare la relazione** di lungo periodo con i **nostri Clienti**



…i risultati raggiunti

30,2% **QdM 1° trim 2016** (vs. 15,5% 1° trim 2014) sulle erogazioni

73,5bn **Stock mutui** fondiari (65 bn alle famiglie 8,5 bn ai costruttori)

1 milione **Famiglie** hanno un **mutuo del Gruppo ISP**

~20.000 **Nuovi clienti** con erogazione mutui nel 2015

30% Nuovi mutui erogati al **target giovani**

1° **Posto nel ranking** delle offerte (posizionamento Mutui OnLine), sulla maggior parte di prodotti

COME ABBIAMO FATTO?

Chiara comprensione dei segnali di mercato unita ad un PRECISO OBIETTIVO

⊕

Capacità di calare l'obiettivo in STRATEGIE di prezzo MIRATE E TEMPESTIVE

⊕

INNOVAZIONE DI PRODOTTO per rispondere efficacemente ai trend emergenti

⊕

INIZIATIVE DI COMUNICAZIONE E RETE COMMERCIALE "perfettamente" allineate agli obiettivi strategici

La collaborazione con ANCE, si articola in tavoli di lavoro concreti, con focus e obiettivi differenziati.

1. **Accesso al credito**

- ✓ Accordo sulla **redazione di piani finanziari standard** ed **omogeneizzazione metodi di valutazione** immobiliare
- ✓ Definizione **set documentale standard** per le **richieste di finanziamento immobiliare**
- ✓ **Condivisione** delle **categorie di costo ammissibili** nell'ambito del **calcolo dell'importo finanziabile**

→ *Trasparenza nei rapporti banca/ impresa*

→ *Rapidità del processo di affidamento*

2. **Supporto Cantieri**

- ✓ **Supporto alle vendite** con **prodotti innovativi**
- ✓ Estensione Programma **Casa Insieme**
- ✓ Supporto all'immissione sul mercato tramite **"ISP Casa"**

→ *Accompagnare l'impresa lungo tutto il ciclo di vita*

3. **Conoscenza settore**

- ✓ **Condivisione conoscenza** del settore immobiliare
- ✓ Introduzione **processo strutturato di condivisione delle informazioni**

→ *Information sharing verso la ripresa*

4. **Riqualificazione centri urbani**

- ✓ **Metodologie condivise** di valutazione degli investimenti di rigenerazione urbana

→ *Sviluppo urbano sostenibile*

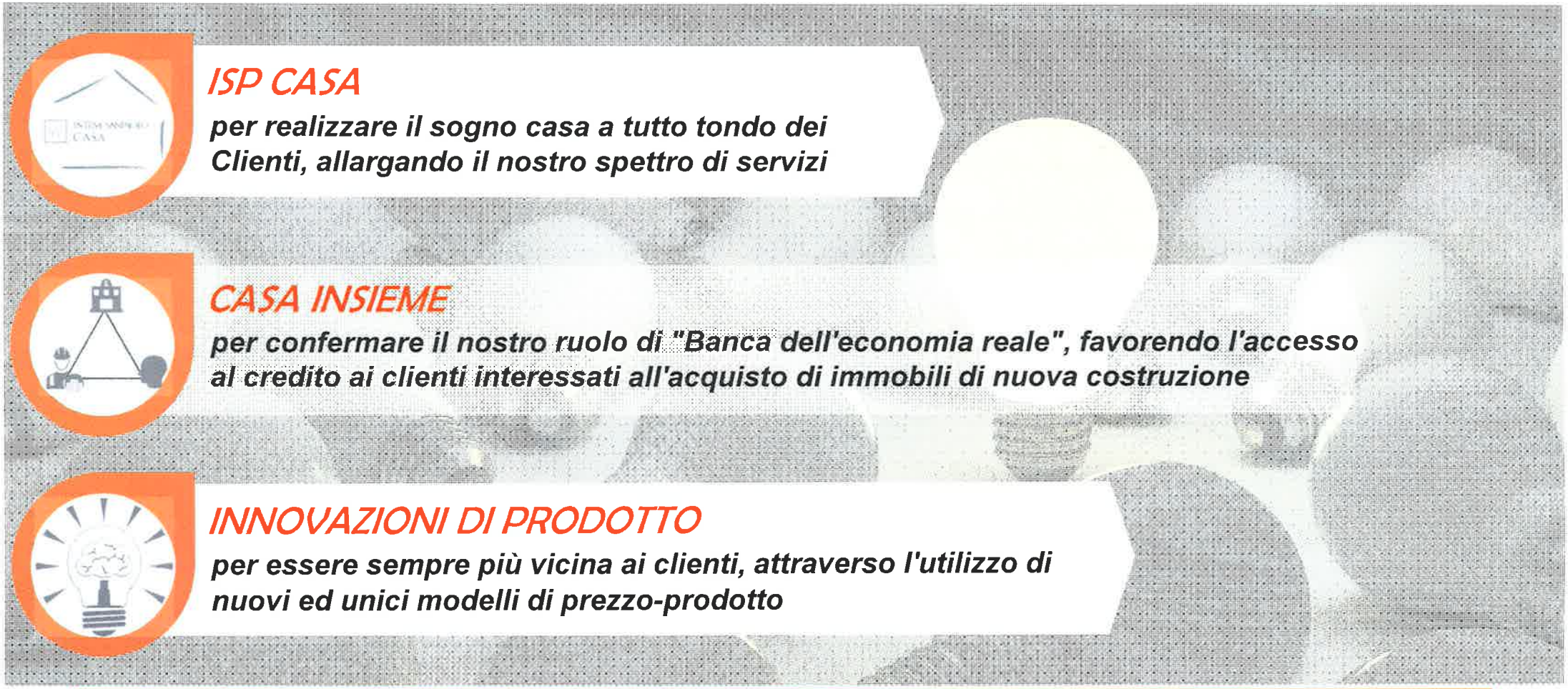
Approfondito in seguito

1. ACCESSO AL CREDITO. Adozione di metriche condivise che consentano di favorire la trasparenza nei rapporti banca/ impresa.

Nuovi criteri di misurazione delle potenzialità di ordine qualitativo delle imprese (dal management alla commerciabilità del cantiere, dalla qualità della finitura alla location, alla *classe energetica*, ecc.)

ELEMENTI	PRINCIPALI OUTPUT ATTESI DAL TAVOLO CONGIUNTO
1 Indicatore e Requisito di Fondiarietà	• Valutazione **dell'iniziativa immobiliare** utilizzando **metriche differenti,** a seconda che **l'immobile sia finito oppure sia in costruzione,** propedeutiche al calcolo del requisito di fondiarietà
2 Piano Finanziario e set documentale	• Piano finanziario **redatto** su un **prospetto standard condiviso** con ANCE, a **supporto della valutazione e monitoraggio dell'iniziativa** (sulla base del lavoro sviluppato da ANCE con l'Università di Parma) • Definizione **set documentale standard**
3 Tipologia di iniziativa e destinazione d'uso	• Considerazione della **relazione tra finalità di iniziativa** (terreno/area, sviluppo immobiliare, immobile a reddito) **e destinazione d'uso** (residenziale, commerciale, ricettivo, terziario, industriale/logistico)
4 Grado di Commerciabilità	• Valutazione del **Grado di Commerciabilità** dell'iniziativa che **tiene conto di una molteplicità di fattori** come: location, il prezzo richiesto, le caratteristiche tipologiche e dimensionali ecc. (laddove gli elementi di commerciabilità non siano adeguatamente presenti l'intervento verrà comunque valutato sulla base dei contratti preliminari già sottoscritti)

2. SUPPORTO CANTIERI. Attivazione di azioni congiunte che favoriscano la vendita degli immobili agendo sul fronte della domanda e dell'offerta.



ISP CASA

per realizzare il sogno casa a tutto tondo dei Clienti, allargando il nostro spettro di servizi

CASA INSIEME

per confermare il nostro ruolo di "Banca dell'economia reale", favorendo l'accesso al credito ai clienti interessati all'acquisto di immobili di nuova costruzione

INNOVAZIONI DI PRODOTTO

per essere sempre più vicina ai clienti, attraverso l'utilizzo di nuovi ed unici modelli di prezzo-prodotto

ISP CASA, la nostra risposta per realizzare il "sogno casa" a tutto tondo dei Clienti.

La nostra ambizione

Evoluzione di ISP Casa anche in ottica B2B a supporto delle Imprese Clienti, finanziate dalla banca

Come lo abbiamo fatto

Network di agenzie proprietarie e professionisti dedicati

Offerta distintiva di servizi finanziari e non finanziari

Focus slide successiva

Esperienza digitale di qualità realmente "omnicanale"

Cosa ci distingue dal mercato

1. RETE DI VENDITA **composta** da "DIPENDENTI": **mix di persone interne/ esterne** di elevata professionalità **per** garantire **uniformità** e **qualità**
2. CIRCOLARITA' degli **immobili grazie** ad un **portafoglio integrato** su tutta la **rete di Agenzie**
3. COMUNICAZIONE **calata sul TERRITORIO** grazie alle **3.500 "Vetrine" ISP**
4. VALUTAZIONE CERTIFICATA degli **immobili** secondo **"fair value"** di mercato
5. DOSSIER CASA e **assistenza** per la **raccolta** della **documentazione**
6. ASSICURAZIONE (compromesso sicuro) per la tutela dal rischio di perdita pecuniaria in caso di **mancato rogito** (per eventi imprevisti)
7. SERVIZI INTEGRATI per il "**sogno casa chiavi in mano**" (partnership con CoContest e Habitissimo)
8. SITO INTERNET INNOVATIVO che valorizza l'immagine ed esalta le caratteristiche tramite **annunci di qualità** e professionali

CASA INSIEME, per favorire l'accesso al credito ai clienti interessati all'acquisto di immobili di nuova costruzione.

Intesa Sanpaolo vuole favorire la ripresa del settore immobiliare residenziale, fondamentale per il sistema Italia e fortemente colpito dalla crisi degli ultimi anni, attraverso accordi con Costruttori e alla disponibilità di finanziamenti agevolati e servizi dedicati

Evoluzione progetto Casa Insieme in programma modulare attivato sin dall'avvio del cantiere e che si intensifica nel corso del tempo qualora le vendite non risultino in linea con il piano

1. Comunicazione e animazione commerciale
2. Contributo del Costruttore
3. Offerta flessibile di finanziamenti a condizioni agevolate

Grazie a **Casa Insieme e alle relative sinergie fra la Banca e il Costruttore**, si **intende stimolare la domanda di acquisto** facendo leva sia su alcuni **vantaggi economici** sia sulla maggior semplicità e facilità nell'accesso al credito per il cliente privato

INNOVAZIONI DI PRODOTTO, con il nuovo *Mutuo Domus* per l'acquisto della prima casa dedicato alle famiglie e…

MUTUO DOMUS – *nuova soluzione valida anche per immobili di nuova costruzione*

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto importanti agevolazioni connesse all'acquisto della prima casa con particolare riferimento alle operazioni di compravendita, che possono beneficiare del trattamento fiscale agevolato "prima casa" sull'acquisto della nuova abitazione, purché la vendita del primo immobile avvenga entro 12 mesi dall'acquisto

- **Soluzioni di Mutuo Domus per acquisto prima casa**
  - Durate fino a **30 anni** per il **tasso fisso** (40 anni per under 35)
  - **Tassi competitivi**, tra i migliori del mercato
  - **LTV fino al 95%** (100% per under 35)

L'offerta di ISP

Un mutuo a tasso fisso da 1,45% anche se non si è ancora venduto la prima casa!

- **Introdotta** la possibilità di richiedere gratuitamente un **periodo iniziale di 12 mesi con pagamento di rate di soli interessi**
- **Dopo il 1° anno, parte il "normale" ammortamento del mutuo** con rate di capitale ed interessi

NEW

PRINCIPALI CARATTERISTICHE

- Piano di ammortamento **fisso o variabile**
- **Nessun costo per** l'opzione di **preammortamento**
- Periodo inziale di **fisso di 12 mesi con solo rate interessi**
- **Durata** del piano **pari alla durata scelta per il piano di ammortamento + 12 mesi**
- **Pricing** del mutuo è quello **della durata del piano di ammortamento senza maggiorazione**
- **Valutazione creditizia** fatta **sulla rata a regime**

… il *Mutuo Giovani* pensato e ritagliato sulle specifiche esigenze di questo segmento.

MUTUO DOMUS – *nuova soluzione valida anche per immobili di nuova costruzione*

La nuova soluzione, rivolta ai Giovani con età inferiore a 35 anni desiderosi di acquistare la loro prima casa, personalizzando la rata in funzione dei loro impegni e delle prospettive di crescita economica

Con Intesa Sanpaolo possiamo….

- ***acquistare casa in un momento** decisamente **favorevole***
- ***fissare per** i prossimi **20/ 30 anni condizioni di tasso irripetibili***
- ***pagare per i primi anni rate ridotte** rispetto all'affitto*
- ***liberare risorse per altri progetti** senza rinunciare alla casa*

NEW

Le caratteristiche

- *Fino al 100% del valore dell'immobile*
- *Fino a 40 anni di durata*
- *Rate "leggere" iniziali di soli interessi, fino a 10 anni*
- *Opzioni di flessibilità gratuite*

STANDARD	*AL 100% E RATE LEGGERE*
✓ *Anticipo 40.000 €*	✓ *Anticipo: zero*
✓ Mutuo di 160.000 € (LTV 80%)	✓ Mutuo di 200.000 €
✓ Durata 30 anni	✓ Durata (da 2 a 10+30 anni)
✓ Tasso Fisso 2,10%	✓ Tasso Fisso 2,10%
✓ *Rata 600 €*	✓ *Rata «Leggera» 350 € (primi 10 anni, max)*
	✓ Rata a regime 749 € (30 anni)

INTESA SANPAOLO

Q&A