

**D.Lgs 122/05: l'impatto della normativa
sull'attività dei costruttori e
gli strumenti a supporto**



**Capogruppo Bancaria
Area Corporate**

**Lucio Zannella
Responsabile Settore Prodotti PMI/Enti**

**Convegno Assimpredil
Milano – 22 gennaio 2007**

Principali Novità

LA GARANZIA FIDEIUSSORIA

Il costruttore, all'atto del preliminare o antecedentemente, è obbligato a procurare il rilascio e a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà.

LA POLIZZA ASSICURATIVA

Il costruttore, è obbligato a contrarre una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile.

I nuovi bisogni delle Imprese edili

L'imprenditore edile solitamente deve fronteggiare una vasta serie di problematiche gestionali che vanno dal reperimento delle risorse finanziarie al seguimiento fisico delle opere cantierate.

Bisogni gestionali

Pianificazione finanziaria relativa ai flussi da e per l'intervento edilizio da realizzare

Ricorso al credito bancario per il finanziamento a SAL dei lavori di costruzione inerenti la realizzazione dell'iniziativa immobiliare

Copertura assicurativa dei rischi di cantiere connessi alla realizzazione delle opere

Gestione amministrativo/contabile degli acconti e delle caparre ricevute dai propri clienti in anticipo rispetto alla fase di rogito

Bisogni da obblighi di legge

Consegna agli acquirenti persone fisiche di immobili da costruire di garanzia fideiussoria ex art. 2 D.Lgs. 122/2005

Consegna agli acquirenti persone fisiche di immobili da costruire di polizza assicurativa indennitaria decennale art. 4 D.Lgs. 122/2005

La risposta del Gruppo MPS: il pacchetto “Edilcarnet”

Con il pacchetto “Edilcarnet”, la Banca si pone come interlocutore unico e qualificato dell’Imprenditore edile fornendogli, in aggiunta al tradizionale finanziamento bancario, ulteriori strumenti – finanziari ed assicurativi – che ben difficilmente verranno ricercati separatamente presso interlocutori specialistici e che sono indispensabili per trasformare la propria costruzione in un “prodotto finito”.

Il pacchetto “Edilcarnet”

Edilcarnet si compone dei seguenti prodotti:

- *Credito di firma “Fideiussione bancaria a tutela degli acquirenti persone fisiche di immobili da costruire”;*
- *Finanziamento a m/l t (fondiario utilizzabile in più soluzioni/edilizio flessibile);*
- *Conto a servizio della linea di credito per rilascio fidejussioni “Edilcarnet”;*
- *Polizza R.C. “Decennale Postuma”;*
- *Polizza “CAR - Contractor All Risks”.*

Si tratta di prodotti, vendibili anche singolarmente, combinati in una logica di pricing complessivamente favorevole per il cliente.

Fideiussione bancaria

La “Fideiussione bancaria a tutela degli acquirenti persone fisiche di immobili da costruire” garantirà, in caso di default del costruttore, la restituzione delle somme che l'acquirente avrà versato su un apposito e obbligatorio c/c acceso presso la Banca garante, ricorrendo a mezzi propri (ricordiamo infatti che, ai sensi del D. Lgs in commento, sono escluse dalla garanzia fideiussoria le somme per le quali è pattuito che vengano erogate da un istituto mutuante ed i contributi pubblici assistiti da autonoma garanzia), nonché la restituzione di ogni altro eventuale corrispettivo assolto in natura (es. permuta di area fabbricabile contro immobile da costruire); in caso di escussione, l'acquirente avrà inoltre diritto agli interessi legali maturati sulle somme garantite.

La garanzia fidejussoria copre tutto il periodo che va dal preliminare al rogito, e la sua validità cessa con il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento dell'immobile o con l'atto definitivo di assegnazione.

Finanziamento a medio/lungo termine

Il finanziamento, strutturato tecnicamente come un mutuo a stato avanzamento lavori, è stato recentemente revisionato in maniera tale da assicurare una maggior snellezza ed economicità nel processo di erogazione in quanto sulle erogazioni successive alla prima non è richiesta l'annotazione parziale dell'ipoteca (dunque l'intervento notarile); le erogazioni possono essere accordate semplicemente contro la presentazione dell'attestazione dello stato di avanzamento da parte del Direttore dei Lavori.

Viene inoltre prevista la possibilità, nel periodo di preammortamento, di destinare a deconto del mutuo le somme percepite dai promissari acquirenti senza l'applicazione di alcuna penale.

Conto a servizio della Fideiussione

Si tratta di quello specifico conto corrente intestato al costruttore, dedicato alla singola iniziativa immobiliare, sul quale dovranno essere versati gli importi garantiti dalla fideiussione, cioè quelli effettuati con disponibilità proprie dei promissori acquirenti a titolo di anticipo.

La particolarità consiste nel fatto che, detto conto, godrà di condizioni di tasso attive per il cliente molto competitive, talvolta prossime a quelle passive sostenute sul finanziamento, allorquando le disponibilità in esso depositate saranno oppignorate a garanzia delle nostre fideiussioni.

Polizza R.C. “Decennale Postuma”

La “Decennale Postuma” garantisce il costruttore di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile (ai sensi dell’art. 1669 del C.C.) per i danni subiti dall’opera derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi dell’opera stessa, per vizio del suolo o per difetto della costruzione. La stessa offre copertura anche per i danni subiti da terzi a seguito di un sinistro risarcibile.

Polizza “CAR - Contractor All Risks”

La Polizza “CAR - Contractor All Risks” garantisce tutti i danni procurati all’opera, salvo quanto espressamente escluso. A titolo esemplificativo vengono coperti i rischi di incendio, esplosione, scoppio, fulmine, fenomeni elettrici, caduta aerei, marea, piena, inondazione, alluvioni, pioggia, neve, gelo, vento, valanghe, slittamento e cedimento del terreno o di basi di appoggio, crollo, franamento, caduta massi, terremoto, furto, rapina, imperizia, negligenza, azioni dolose, scioperi.

La garanzia comprende, inoltre, i danni derivanti da errori di progettazione e di calcolo, costi di demolizione e di sgombero, danni verificatisi durante il periodo di manutenzione di 12 mesi dopo l’ultimazione dei lavori, interruzione della costruzione - rischi di giacenza -, danni alla trincea aperta di scavo, responsabilità civile per danni a terzi durante l’esecuzione dei lavori, pluralità di assicurati (responsabilità civile incrociata).

Accordo di collaborazione Gruppo MPS - ANCE

Nel 2005 il Gruppo MPS ha raggiunto un accordo con ANCE Nazionale che prevede l'inserimento nel sito dell'Associazione di un modello per l'autovalutazione delle Aziende ed Imprese Edili associate, in linea con le attuali modalità di valutazione creditizia utilizzate dal Gruppo MPS.

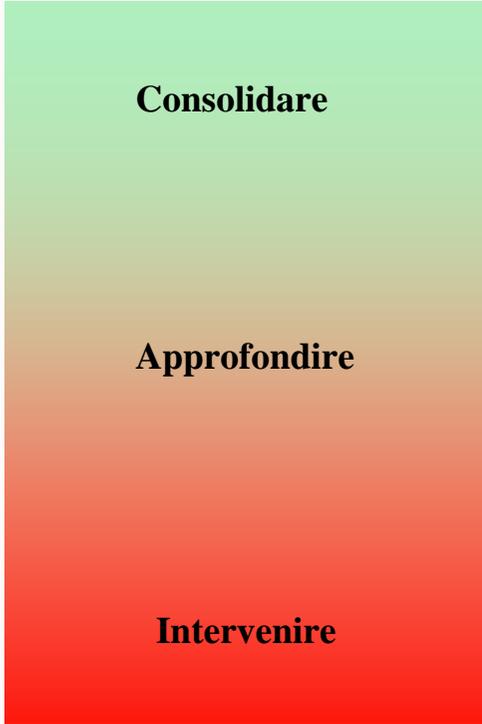
Finalità:

- Strutturare l'informazione già presente nell'impresa in una forma intellegibile dalla Banca.**
- Dare consapevolezza all'impresa della qualità del proprio merito creditizio;**
- Porre le basi per un rapporto collaborativo nel tempo, nel quale il Gruppo MPS diventa il consulente dello sviluppo dell'impresa.**

La qualità delle aziende

I giudizi comunicati alle aziende sono riconducibili in via approssimativa a delle classi di S&P.

Giudizi	S&P
Ottimo	AAA AA A
Buono	BBB
Medio	BB
Sufficiente	B
Attenzione	CCC

Azioni**Consolidare****Approfondire****Intervenire**

Il giudizio deve indurre l'azienda ad azioni differenziate sulla propria qualità.

La distribuzione dei giudizi delle aziende

Esiste una elevata correlazione tra giudizio assegnato all'impresa e andamento dei principali indici di bilancio.

Indice	Ottimo	Buono	Media	Sufficiente	Attenzione
Debt equity	3,6	6,2	11,1	16,7	41,8
Quick ratio	135,2%	129,1%	116,7%	96,5%	80,0%
Acconti/magaz.	55,8%	36,6%	22,1%	46,5%	8,6%
Mutui / Magaz.	20,5%	17,9%	22,4%	36,3%	31,2%
ROS	11,6%	14,6%	6,5%	-1,4%	-10,5%
ROE	18,5%	14,2%	0,3%	-6,5%	-60%

Nota: simulazione effettuata su di un campione costituito da 80 aziende

D.Lgs. n. 122/2005

Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

Ipotesi di Accordo

Composizione del carnet	Prodotti	Condizioni																																
<input type="checkbox"/> Obbligatorio	Mutuo Ballato Spread Spese istruttoria	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rating S&P</th> <th>Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AAA; AA; A.</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>BBB.</td> <td>1,30%</td> </tr> <tr> <td>BB.</td> <td>1,60%</td> </tr> </tbody> </table> 0,20%, minimo € 210 - massimo € 3.250	Rating S&P	Spread	AAA; AA; A.	1,00%	BBB.	1,30%	BB.	1,60%																								
Rating S&P	Spread																																	
AAA; AA; A.	1,00%																																	
BBB.	1,30%																																	
BB.	1,60%																																	
Obbligatorio	Riduzione a garanzia degli antidi - Non garantita. Commissione annua (pagata in via posticipata trimestralmente) - Se garantita da pegno denaro sugli antidi. Commissione annua (pagata in via posticipata trimestralmente) - Se assistita da Garanzia Contid delle Province lombarde al 20%. Commissione annua - Se assistita da Garanzia Contid delle Province lombarde al 50%. Commissione annua - Conto al servizio "BallGarnet" Remunerazione delle giacenze costituite a pegno della finalizzazione	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rating S&P</th> <th>Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AAA; AA; A.</td> <td>1,20%</td> </tr> <tr> <td>BBB.</td> <td>1,50%</td> </tr> <tr> <td>BB.</td> <td>1,80%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rating S&P</th> <th>Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AAA; AA; A.</td> <td>0,90%</td> </tr> <tr> <td>BBB.</td> <td>1,20%</td> </tr> <tr> <td>BB.</td> <td>1,50%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rating S&P</th> <th>Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AAA; AA; A.</td> <td>1,10%</td> </tr> <tr> <td>BBB.</td> <td>1,40%</td> </tr> <tr> <td>BB.</td> <td>1,70%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rating S&P</th> <th>Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AAA; AA; A.</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>BBB.</td> <td>1,30%</td> </tr> <tr> <td>BB.</td> <td>1,60%</td> </tr> </tbody> </table> Bulbo mensile	Rating S&P	Spread	AAA; AA; A.	1,20%	BBB.	1,50%	BB.	1,80%	Rating S&P	Spread	AAA; AA; A.	0,90%	BBB.	1,20%	BB.	1,50%	Rating S&P	Spread	AAA; AA; A.	1,10%	BBB.	1,40%	BB.	1,70%	Rating S&P	Spread	AAA; AA; A.	1,00%	BBB.	1,30%	BB.	1,60%
Rating S&P	Spread																																	
AAA; AA; A.	1,20%																																	
BBB.	1,50%																																	
BB.	1,80%																																	
Rating S&P	Spread																																	
AAA; AA; A.	0,90%																																	
BBB.	1,20%																																	
BB.	1,50%																																	
Rating S&P	Spread																																	
AAA; AA; A.	1,10%																																	
BBB.	1,40%																																	
BB.	1,70%																																	
Rating S&P	Spread																																	
AAA; AA; A.	1,00%																																	
BBB.	1,30%																																	
BB.	1,60%																																	
Obbligatorio	Polizza IC accennate postuma Premio	6,00%*																																
Obbligatorio	Polizza CAR per tutta la durata Premio	1,60%																																