

"La sfida dei condomini: riqualificazione energetica del patrimonio edilizio"

Mantova, 4 febbraio 2020

Paolo E. Foà

Mercato potenziale

Stato attuale

- Nel 2050 il 70% degli edifici esistenti in UE sarà ancora in uso, gran parte dei quali costruito prima dell'entrata in vigore delle normative ambientali.
- La riqualificazione energetica degli edifici è perciò una priorità per l'Italia, come per l'UE, affinché vengano rispettati i target di COP 21 tra il 2020 ed il 2030.
- Secondo stime IEA riportate da EFIG (eefig.org) dal 2014 al 2035 saranno necessarie risorse per USD 1,3 trn di per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti in UE per centrare l'obiettivo del contenimento dell'incremento della temperatura di 2°.
- In tale contesto Italiano, si stima che il mercato potenziale della riqualificazione energetica sia in un'area intorno ai 10 mld p.a. per i prossimi 11 anni, considerando interventi per il solo 3% dell'esistente l'anno.
- Secondo Istat in Italia vi sono 1,2 mln di edifici con più di 3 piani, ed 1,7 mln con meno di 3 piani.
- E' perciò necessario capitale per circa 120 mld nei prossimi 12 anni per finanziare la riqualificazione energetica degli edifici esistenti.



Opportunità e Vincoli

Opportunità

- Mercato potenziale: tra 8 e 10 mld p.a. almeno fino al 2030.
- Il governo ha dato un grande aiuto: è possibile cedere l'eco e il sisma bonus per il condòmino che può così effettuare un lavoro con esborso di capitale anche del solo 40% sul valore dell'intervento. Esiste anche lo sconto in fattura.
- In alternativa recupera il credito fiscale in 5 o 10 anni pagando interamente l'opera a spese proprie.
- Il credito fiscale può perciò essere utilizzato per saldare parte del lavoro attraverso la sua cessione dal condominio all'impresa che realizza i lavori. L'impresa potrà poi cederlo a terzi una sola volta.
- Liquidità abbondante e tassi ancora bassi.

Vincoli

- Normativa rende complesso rendere liquido credito fiscale.
- Necessità di creare aggregatori di domanda e offerta.
- Necessità che soggetti terzi svolgano attività di controllo e verifica dei lavori.
- Coinvolgimento articolato sistema bancario.
- Creare consapevolezza tra tutti gli attori di mercato.



Finalmente i vincoli sono superati!

Vincoli

- Normativa rende complesso rendere liquido credito fiscale.
- Necessità di creare aggregatori di domanda e offerta.
- Necessità che soggetti terzi svolgano attività di controllo e verifica dei lavori.
- Coinvolgimento articolato sistema bancario.

Soluzioni

- Due anni di studi hanno portato a trovare una soluzione. Una primaria utility ha individuato come trasformare il credito fiscale, permettendo alle banche di acquistare il corrispettivo del credito fiscale **nel pieno rispetto della normativa vigente**.
- Nascono due piattaforme.
- La piattaforma Wikibuilding di Harley & Dickinson e la piattaforma di Deloitte.
- Il Gruppo UniCredit ha stabilito tre diverse linee di business dedicate.
- Il Market Hub Italiano di EEMI – EeMAP, del quale UniCredit è stato pioniere, ha svolto un ruolo importante nella creazione della consapevolezza. tra tutti i soggetti interessati.



Attori coinvolti e relative necessità

Condomini

- Ricevere liquidità per pagare i lavori e proposte integrate (per esempio, a fronte di lavori per EUR 100.000 proposta di acquisto detrazioni fiscali e finanziamento per la quota residua).

Imprese

- Necessità di ricevere pagamenti a SAL

Compratori dei crediti fiscali (imprese)

- Il bisogno principale è rappresentato dalla certezza che, a fronte dell'acquisto e della trasformazione del credito fiscale, vi sia un intermediario finanziario disposto a fornire liquidità alle imprese a marzo dell'anno successivo al termine dei lavori.

Banche

- Il performance risk relativo ai lavori, gli assorbimenti patrimoniali (banche) e la solvibilità dei debitori: i maggiori bisogni dei finanziatori.



UniCredit per la riqualificazione energetica degli edifici.

Il Gruppo UniCredit ha destinato un insieme di linee di prodotto che, combinate tra loro, creano un'offerta completa ad hoc.

- Mutui destinati ai condomìni
- Acquisto del credito corrispettivo, derivante dalla vendita del credito fiscale.
- Erogazione di prestiti ponte alle imprese che realizzano i lavori dal periodo di realizzazione all'incasso del credito fiscale.



Mutui destinati ai condomini

Il Gruppo UniCredit può già erogare mutui ad hoc:

- Durata: 10 o 5 anni a seconda della tipologia di intervento (riqualificazione energetica dell'edificio o messa in sicurezza anti sismica).
- Due tipologie di pagamento:
 - Tasso fisso – tasso variabile a SAL
 - Mutuo a cosiddetto tasso zero (presente solo in termini figurativi)



Acquisto del credito

UniCredit Factoring ha siglato convenzione con utility e contratti con le imprese, con le seguenti caratteristiche:

- Comunicazione con frequenza definita del tasso di riferimento al quale può essere acquistato il credito.
- Esecuzione nei tempi definiti acquisto e regolamento dei crediti.
- Consente alle imprese di effettuare i lavori consapevoli che il credito corrispettivo derivante dal credito fiscale venga attualizzato all'apparizione dello stesso nel cassetto fiscale dell'utility stessa.



Prestiti ponte

Il Gruppo UniCredit è impegnato nel sostenere famiglie/condomini e imprese.

- Oltre che sui mutui e nell'acquisto del credito tra imprese e utility, il Gruppo ha scelto di accompagnare le imprese nel percorso di realizzazione delle opere.
- E' stato preparato un progetto di prestito ponte per finanziare le imprese durante il periodo di realizzazione delle opere.
- Aderendo a alla convenzione Unicredit – utility le imprese-consorzi (dopo **due diligence sul merito creditizio**) potranno ricevere a SAL prestiti ponte che si chiuderanno con l'acquisto del credito.

E' interesse del Gruppo UniCredit essere al fianco delle imprese e sostenerle nel loro sviluppo.



Conclusioni

- Solo un intervento di sistema (Utility, advisor, partner finanziario) ha permesso di dipanare la complessità della normativa (L.232 – dic 2016 e successive modifiche).
- L'iniziativa descritta crea ricchezza diffusa mantenendo la filiera corta negli interventi di riqualificazione energetica e ristrutturazione anti sismica coinvolgendo le PMI del settore, i consorzi ed i professionisti.
- Il Gruppo UniCredit è fiero di partecipare a tali iniziative e supportare la riqualificazione energetica e strutturale degli edifici.
- Le PMI sono privilegiate in questo schema perché senza la possibilità di monetizzare upfront i crediti fiscali non avrebbe da sola la capacità finanziaria per crescere e realizzare lavori se non pari alla propria capienza fiscale.
- I valori della sostenibilità sono stati sposati da tempo dal nostro top management.



Contatti

Corporate & Investment Banking

UniCredit Bank AG

Paolo E. Foà

Markets – Corporate & Investment Banking

Tel. +39 02 8862-0738

Fax +39 02 9768-8602

Mobile +39 335 5703574

paoloeliezer.foa@unicredit.eu

Imprint

Corporate & Investment Banking

UniCredit Bank AG

Piazza Gae Aulenti, 4 Tower “C”

I-20154 Milano



Disclaimer

This publication is presented to you by:

Corporate & Investment Banking

UniCredit Bank AG

Arabellastr. 12

D-81925 Munich

The information in this publication is based on carefully selected sources believed to be reliable. However we do not make any representation as to its accuracy or completeness. Any opinions herein reflect our judgement at the date hereof and are subject to change without notice. Any investments presented in this report may be unsuitable for the investor depending on his or her specific investment objectives and financial position. Any reports provided herein are provided for general information purposes only and cannot substitute the obtaining of independent financial advice. Private investors should obtain the advice of their banker/broker about any investments concerned prior to making them. Nothing in this publication is intended to create contractual obligations. Corporate & Investment Banking of UniCredit consists of UniCredit Bank AG, Munich, UniCredit Bank Austria AG, Vienna, UniCredit S.p.A., Rome and other members of the UniCredit. UniCredit Group and its subsidiaries are subject to regulation by the European Central Bank. In addition UniCredit Bank AG is regulated by the Federal Financial Supervisory Authority (BaFin), UniCredit Bank Austria AG is regulated by the Austrian Financial Market Authority (FMA) and UniCredit S.p.A. is regulated by both the Banca d'Italia and the Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB).

Note to UK Residents:

In the United Kingdom, this publication is being communicated on a confidential basis only to clients of Corporate & Investment Banking of UniCredit (acting through UniCredit Bank AG, London Branch) who (i) have professional experience in matters relating to investments being investment professionals as defined in Article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("FPO"); and/or (ii) are falling within Article 49(2) (a) – (d) ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") of the FPO (or, to the extent that this publication relates to an unregulated collective scheme, to professional investors as defined in Article 14(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Promotion of Collective Investment Schemes) (Exemptions) Order 2001 and/or (iii) to whom it may be lawful to communicate it, other than private investors (all such persons being referred to as "Relevant Persons"). This publication is only directed at Relevant Persons and any investment or investment activity to which this publication relates is only available to Relevant Persons or will be engaged in only with Relevant Persons.

Solicitations resulting from this publication will only be responded to if the person concerned is a Relevant Person. Other persons should not rely or act upon this publication or any of its contents.

The information provided herein (including any report set out herein) does not constitute a solicitation to buy or an offer to sell any securities. The information in this publication is based on carefully selected sources believed to be reliable but we do not make any representation as to its accuracy or completeness. Any opinions herein reflect our judgement at the date hereof and are subject to change without notice.

We and/or any other entity of Corporate & Investment Banking of UniCredit may from time to time with respect to securities mentioned in this publication (i) take a long or short position and buy or sell such securities; (ii) act as investment bankers and/or commercial bankers for issuers of such securities; (iii) be represented on the board of any issuers of such securities; (iv) engage in "market making" of such securities; (v) have a consulting relationship with any issuer. Any investments discussed or recommended in any report provided herein may be unsuitable for investors depending on their specific investment objectives and financial position. Any information provided herein is provided for general information purposes only and cannot substitute the obtaining of independent financial advice.

UniCredit Bank AG London Branch, Moor House, 120 London Wall, London, EC2Y 5ET, is subject to regulation by the European Central Bank (ECB) and is authorised by Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) and subject to limited regulation by the Financial Conduct Authority and Prudential Regulation Authority. Details about the extent of our regulation by the Financial Conduct Authority and Prudential Regulation Authority are available from us on request.

Notwithstanding the above, if this publication relates to securities subject to the Prospectus Directive (2005) it is sent to you on the basis that you are a Qualified Investor for the purposes of the directive or any relevant implementing legislation of a European Economic Area ("EEA") Member State which has implemented the Prospectus Directive and it must not be given to any person who is not a Qualified Investor. By being in receipt of this publication you undertake that you will only offer or sell the securities described in this publication in circumstances which do not require the production of a prospectus under Article 3 of the Prospectus Directive or any relevant implementing legislation of an EEA Member State which has implemented the Prospectus Directive.

Note to US Residents:

The information provided herein or contained in any report provided herein is intended solely for institutional clients of Corporate & Investment Banking of UniCredit acting through UniCredit Bank AG, New York Branch and UniCredit Capital Markets LLC (together "UniCredit") in the United States, and may not be used or relied upon by any other person for any purpose. It does not constitute a solicitation to buy or an offer to sell any securities under the Securities Act of 1933, as amended, or under any other US federal or state securities laws, rules or regulations. Investments in securities discussed herein may be unsuitable for investors, depending on their specific investment objectives, risk tolerance and financial position.

In jurisdictions where UniCredit is not registered or licensed to trade in securities, commodities or other financial products, any transaction may be effected only in accordance with applicable laws and legislation, which may vary from jurisdiction to jurisdiction and may require that a transaction be made in accordance with applicable exemptions from registration or licensing requirements.

All information contained herein is based on carefully selected sources believed to be reliable, but UniCredit makes no representations as to its accuracy or completeness. Any opinions contained herein reflect UniCredit's judgement as of the original date of publication, without regard to the date on which you may receive such information, and are subject to change without notice.

UniCredit may have issued other reports that are inconsistent with, and reach different conclusions from, the information presented in any report provided herein. Those reports reflect the different assumptions, views and analytical methods of the analysts who prepared them. Past performance should not be taken as an indication or guarantee of further performance, and no representation or warranty, express or implied, is made regarding future performance.

We and/or any other entity of Corporate & Investment Banking of UniCredit may from time to time, with respect to any securities discussed herein: (i) take a long or short position and buy or sell such securities; (ii) act as investment and/or commercial bankers for issuers of such securities; (iii) be represented on the board of such issuers; (iv) engage in "market-making" of such securities; and (v) act as a paid consultant or adviser to any issuer.

The information contained in any report provided herein may include forward-looking statements within the meaning of US federal securities laws that are subject to risks and uncertainties. Factors that could cause a company's actual results and financial condition to differ from its expectations include, without limitation: Political uncertainty, changes in economic conditions that adversely affect the level of demand for the company's products or services, changes in foreign exchange markets, changes in international and domestic financial markets, competitive environments and other factors relating to the foregoing. All forward-looking statements contained in this report are qualified in their entirety by this cautionary statement.

Corporate & Investment Banking

UniCredit Bank AG

as of 3 February, 2020

