

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno IV - 2020  
Numero 275  
14 marzo - 20 marzo

# REVIEW

WEB EDITION

## Aiuti per imprese e immobiliare, il nuovo decreto per uscire dall'emergenza

**Coronavirus, cosa aspettarsi per il mercato immobiliare**


**Volano le vendite della Gdo, boom per l'e-commerce**

**Alfredo Romeo: immobiliare, ricchezza perduta senza una visione politica**

**Frigerio (NPLs RE Solution): necessario un congelamento delle aste (Video)**

**World Capital: 5,1 mld investiti in uffici nel 2019 in Italia (Video)**





# Aiuti per imprese e immobiliare, il nuovo decreto per uscire dall'emergenza

“Ad una sfida eccezionale” devono corrispondere “misure eccezionali”.

Lo ha detto il premier Giuseppe Conte che infatti ha deciso di mettere in campo misure mai

viste prima per sostenere imprese e famiglie colpite dall'impatto dell'emergenza coronavirus. Ma è una corsa contro il tempo.

Il corposo pacchetto di interventi, a partire dai fondi raddoppiati per

gli ammortizzatori sociali, potrebbe richiedere più dei 12 miliardi annunciati: la dote potrebbe salire a circa 15 miliardi e la definizione delle misure, anche tenendo conto del dialogo in corso con le opposizioni e delle proposte dei vari ministeri, potrebbe comportare più tempo. Non è escluso, quindi, che un via libera salvo-intese che potrebbe consentire di mettere a punto alcuni interventi in una fase successiva. I tempi tuttavia sono stretti visto l'imminenza di alcune scadenze fiscali, a partire dai versamenti Iva previsti per il 16 marzo che dovrebbero essere sospesi con il decreto.

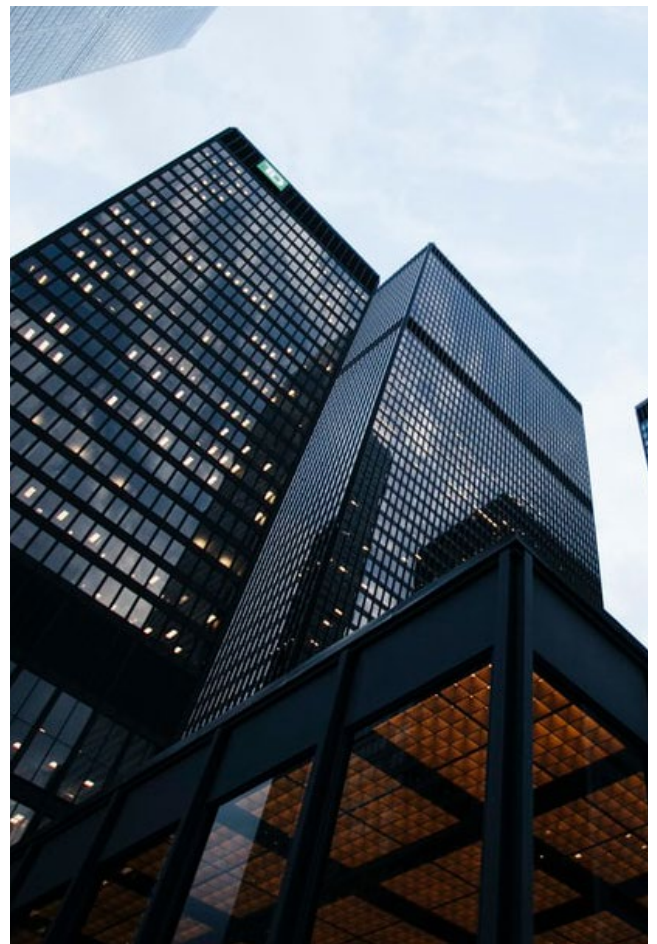
Il DL sarà finanziato con circa metà della dotazione garantita dall'extra deficit per 20 miliardi (25 miliardi in termini di saldo netto da finanziare) approvato all'unanimità dal Parlamento e su cui il governo ha ottenuto il via libera dell'Unione europea. Si tratta, come annunciato, di un primo provvedimento a cui potrebbero seguire altri interventi per i quali il governo si riserva infatti di utilizzare il resto dei 25 miliardi messi in campo, anche nell'ambito di un'azione coordinata a livello europeo.

Dalla sospensione dei mutui all'estensione degli ammortizzatori sociali al credito per le Pmi passando per il sostegno all'export, all'internazionalizzazione e al turismo.

Sono alcune delle misure in arrivo. D'altronde le richieste di aiuti sono giunte da tutti i settori economici. Immobiliare compreso. La stessa Assoimmobiliare,

l'Associazione che aderisce a Confindustria e che rappresenta gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare, ha chiesto con urgenza di ridurre il peso fiscale per gli immobili dei centri commerciali e negozi, hotel, sale/multisale cinematografiche, teatri, centri sportivi e centri termali. Ma non solo.

E' stata chiesta la cancellazione di tutte le imposte patrimoniali dovute dal 1 febbraio 2020 fino al termine della crisi; la sospensione di tutte le imposte patrimoniali per i restanti mesi del 2020 (con rateizzazione di quanto maturato a partire dal 2021 per i successivi 2 anni); la sospensione fino al 31 dicembre 2020 dei pagamenti dovuti a qualsiasi titolo a banche e istituti finanziari per finanziamenti di cui sono parte le imprese e i fondi immobiliari.



L'industria immobiliare è "duramente colpita con una situazione particolarmente drammatica per negozi, centri commerciali, hotel, strutture recettive e ricreative.

E' essenziale che il Governo adotti provvedimenti che garantiscano la liquidità del sistema e un concreto sostegno alle imprese.

Insieme a Confindustria e in stretta collaborazione con le associazioni degli albergatori e del commercio, abbiamo presentato al Governo le nostre proposte sulla moratoria di mutui ipotecari e sulla riduzione di Imu e Tasi", ha affermato Silvia Maria Rovere, presidente di Confindustria Assoimmobiliare.

Anche la filiera edilizia ha proposto quattro misure prioritarie al Governo per far fronte alla grave crisi economica dovuta al diffondersi del virus Covid-19: Estensione degli ammortizzatori sociali, sospensione adempimenti e tributi, liquidità per le imprese e pagamenti immediati.

Ma vediamo quali sono le misure principali per l'edilizia, l'immobiliare e il turismo previste nella bozza del Dl Coronavirus ter:

**AMMORTIZZATORI PER TUTTI:**  
Salgono a 5 miliardi le risorse per la cassa integrazione in deroga da destinare a tutti i settori non coperti, comprese le aziende con meno di 5 dipendenti. E ci sarà anche la possibilità di usare, in deroga al limite massimo e con procedura semplificata,

la cassa integrazione ordinaria. Gli ammortizzatori sociali dovrebbero essere garantiti per nove settimane. Previsto un rafforzamento del fondo di integrazione salariale, con una dote di 500 milioni, a cui potranno accedere anche le aziende da 5 a 15 dipendenti.

Si punta a garantire un sostegno al reddito anche ai lavoratori stagionali, inclusi quelli del settore del turismo, agli autonomi, ai lavoratori dello spettacolo e ai lavoratori a tempo determinato. Prevista la proroga da 68 giorni a 128 giorni per le domande di disoccupazione Naspi.

**INDENNITÀ' PER AUTONOMI:** Si studia un'indennità una tantum per gli autonomi e le partite Iva intorno ai 500-600 euro.

**STOP MUTUI PRIMA CASA PER 18 MESI:** In arrivo una procedura accelerata per rendere operativa la moratoria delle rate dei mutui per la prima casa per un periodo massimo di 18 mesi in caso di riduzione o sospensione dell'orario di lavoro, che non sarà legata all'Isee. Prevista anche una moratoria per tutti i finanziamenti e le linee di credito del mondo delle imprese.

Per sostenere il sistema bancario nell'operazione verrà potenziato ulteriormente il Fondo Centrale di Garanzia a sostegno delle Pmi: sarà esteso con accesso gratuito per tutto il Paese, saranno prolungate le garanzie prestate e sarà possibile aumentare le percentuali di garanzia in specifiche aree e filiere.

**AIUTI PER AFFITTI:** Potrebbero arrivare degli aiuti per chi non riesce più a pagare l'affitto e si pensa a uno stop dei pagamenti delle imposte per i proprietari dei locali commerciali che non possono riscuotere i canoni.

Ancora devono prendere forma poi altri interventi, che vanno dal potenziamento del credito d'imposta per le fiere, che potrebbe però essere introdotto nel successivo decreto con le misure per spingere l'economia, alla compensazione degli F24 con i crediti P.a., che creerebbe però problemi di cassa.

Anche la macchina fiscale si ferma per aiutare l'Italia colpita dal coronavirus: si fermano persino gli accertamenti e i pignoramenti su disposizione del direttore generale dell'Agenzia delle Entrate Ernesto Maria Ruffini. La bozza del decreto prevede la sospensione dei versamenti Iva (presumibilmente a partire da quello di lunedì 16 marzo), delle ritenute Irpef e dei contributi Inps. La prima ipotesi è che la soglia per beneficiare dello stop sia quella di chi fattura meno di 400 mila euro nel campo dei servizi e 700 mila nel campo della cessione dei beni. L'obiettivo è comunque di garantire liquidità a tutti i piccoli e alle filiere maggiormente colpite.

**ALBERGHI REQUISITI** - La Protezione Civile fino al 31 luglio o fino a fine emergenza potrà requisire strumenti medici o chirurgici o in via temporanea anche alberghi o altri immobili per aumentare i posti letto per far fronte all'emergenza salirebbe all'80% per i

redditi bassi.

**IPOTESI 26 MLN PER STORNO INTERESSI MUTUI SOCIETÀ SPORTIVE:** Introdurre misure di sostegno per gli impianti sportivi. È una delle misure sul tavolo del Governo che potrebbe essere prevista dal dl Coronavirus ter. Al momento, non è stato ancora stabilito se la norma, ora in bozza, sarà inserita nel provvedimento con misure di sostegno all'economia a seguito dell'espandersi del Coronavirus. La misura, cui sono destinati poco più di 26 milioni, punta a consentire ai mutuatari dell'Istituto per il Credito sportivo lo storno della quota interessi per 12 mesi, a decorrere dal primo marzo scorso.

**IPOTESI CREDITI IMPOSTA IMPRESE DA CESSIONE NPL:** Possibile previsione di un incentivo alla cessione degli Npl (i crediti deteriorati) attraverso conversione delle attività fiscali differite (Dta) in crediti di imposta per imprese finanziarie ed industriali. E' una delle ipotesi allo studio dell'Esecutivo, che potrebbe entrare nel cosiddetto decreto Coronavirus ter, a sostegno di imprese e famiglie e per rafforzare il settore sanitario. La misura varrebbe 850 milioni nel 2020, che lo Stato recupererebbe nei 9 anni successivi.



**POTENZIAMENTO FONDO PMI, PROROGA TERMINI INDENNIZZI FIR:** Un miliardo di euro per il potenziamento del Fondo centrale di garanzia per le pmi, anche per la rinegoziazione dei prestiti esistenti. Con le modifiche si renderebbe automatico il prolungamento della garanzia a fronte delle moratorie e sospensioni adottate (o future) in conseguenza dell'emergenza coronavirus, in favore delle sottostanti operazioni finanziarie e consentirebbe il rilascio della garanzia sulla ristrutturazione dei portafogli già garantiti con un requisito di nuova finanza pari al 15% del debito residuo.

Con le modifiche inoltre si darebbe facoltà di destinare parte delle risorse aggiuntive delle sezioni speciali regionali per riconoscere un contributo sugli interessi del finanziamento bancario ammesso a garanzia; rafforzare le sezioni speciali (con il contributo delle amministrazioni territoriali e di settore, ma anche di soggetti associativi e/o privati) per sostenere l'accesso al credito per determinati settori economici o filiere d'impresa e si ammetterebbero per operazioni di lunga durata in particolari settori (turistico - alberghiero, delle costruzioni, delle attività immobiliari, ecc..) anche garanzie integrative, al fine di favorire il finanziamento degli investimenti più complessi e rischiosi. Inoltre, con il potenziamento del fondo si punta ad estendere la quota della tranche junior garantita dal fondo per specifici portafogli di finanziamenti verso imprese danneggiate dall'epidemia, o appartenenti, per almeno il 60 per cento, a specifici

settori/filiere colpiti dall'epidemia; eliminare la commissione di mancato perfezionamento (che rischiano di essere scaricate sulle imprese) entro una soglia fisiologica di operazioni non perfezionate; rifinanziare le garanzie di portafoglio a supporto del rilascio delle garanzie ai portafogli di credito; estendere l'accesso al fondo anche anche alle imprese debitrice in posizioni molto sfavorevoli.



Tra le misure in preparazione a sostegno delle pmi e dei lavoratori, anche il potenziamento confidi (microimprese), attraverso misure di semplificazione; la semplificazione dell'utilizzo del fondo Gasparri, con l'accelerazione attuazione della sospensione della rata di mutuo per i cassaintegrati; anticipazione dell'entrata in vigore del volatility adjustment per le assicurazioni. Allo studio anche una norma di proroga dei termini e possibilità di riparto parziale gli indennizzi dei risparmiatori truffati dalle banche.

#### SLITTA A 30/6 TERMINE

#### AGGIORNAMENTO TARIFFE TARI:

Slitta al 30 giugno il termine entro cui approvare gli aggiornamenti delle tariffe della Tari, la tassa sui rifiuti, relative al 2020. La scadenza attuale è quella del 30 aprile, quindi si tratterebbe di uno slittamento di due mesi.

#### FONDI PER CARCERI DANNEGGIATE

IN RIVOLTE: "Al fine di ripristinare la piena funzionalità e garantire le condizioni di sicurezza degli istituti penitenziari danneggiati nel corso delle proteste dei detenuti anche in relazione alle notizie sulla diffusione epidemiologica a livello nazionale del Covid-19, è autorizzata la spesa di euro 10.000.000 per ciascuno degli anni 2020 e 2021 per la realizzazione di interventi urgenti di ristrutturazione e di rifunzionalizzazione delle strutture e degli impianti danneggiati".

E' quanto prevede una delle proposte inserite nella bozza di decreto-ter su cui sta lavorando il Governo.





# Lavorare a stretto contatto.

Riteniamo che sia importante lavorare a contatto con le persone di cui abbiamo bisogno. Per questo abbiamo creato la rete di spazi di lavoro più grande al mondo.

Se sei un broker  
Chiama il +39 06 9480 3121 per ricevere una commissione del 10%

Uffici arredati, sale riunioni, spazi di coworking, uffici virtuali  
e spazi di lavoro flessibili pronti all'uso  
[regus.it](http://regus.it) | +39 02 9475 2934

 **Regus**<sup>TM</sup> Work your way

# Coronavirus, cosa aspettarsi per il mercato immobiliare

L'emergenza Coronavirus piomba su un'economia italiana già in affanno. Nessuna sorpresa rilevante nei dati dell'Istat sul Pil di fine 2019. L'ultimo trimestre chiude in passivo dello 0,3%, come non accadeva da quasi sette anni. Una battuta d'arresto rispetto ai precedenti trimestri che, seppure per uno o due decimali, si erano mantenuti sopra la soglia dello zero. Quel che pesa di più è l'eredità negativa lasciata al 2020. Si parte con un deficit di crescita dello 0,2%. E comunque rispetto al picco pre-crisi del 2008 il livello del Pil viaggia ancora sotto del 5%. Ecco che sia i consumatori che il Centro studi di Confindustria parlano di un Paese che si muoveva sull'orlo della recessione ben prima dell'impatto legato al Covid-19. E ora le previsioni di Standard & Poor's non lasciano spazi: "una contrazione del Pil è possibile per l'Eurozona nel primo trimestre, e sarà particolarmente pronunciata in Italia, dove il contagio ha preso piede". Tanto che l'agenzia di rating taglia la stima di crescita per il 2020, portandola a -0,3% dal precedente +0,4%. Solo per il



turismo si registrerebbe un tracollo di 7,4 miliardi di euro tra marzo e maggio, secondo Confturismo. Stando allo scenario di S&P già il primo trimestre dovrebbe risentire degli effetti legati al diffondersi del Coronavirus. E due segni meno consecutivi vogliono dire recessione tecnica. Che le preoccupazioni siano per i mesi a venire lo testimonia lo stesso governo che sta lavorando a una serie di misure economiche per contrastare le ripercussioni dell'epidemia che dovrebbero essere seguite da un intervento di rilancio generale, con un menù ampio che va dalla moratoria sui mutui alla moratoria sulla rottamazione delle cartelle esattoriali, fino al potenziamento dell'ecobonus.

Ma tutto ciò potrebbe tradursi in una ripresa contenuta dei prezzi delle abitazioni. Lo prevede S&P Global Ratings nel suo recente rapporto sul settore immobiliare in Europa. “Prevediamo che i prezzi delle abitazioni in Italia saranno leggermente più dinamici quest’anno, con un incremento dello 0,5% rispetto allo 0,1% dello scorso anno e dopo il calo dei prezzi registrato nei due anni precedenti. Il mercato immobiliare è stato caratterizzato da un certo dinamismo alla fine del 2019, registrando un andamento positivo nel terzo trimestre 2019 (+0,4%) per la prima volta dal 2016” è lo scenario delineato da S&P Global Ratings.

“I tassi di interesse si sono ridotti significativamente dall’1,85% di maggio a all’1,43% di novembre 2019, a seguito di una riduzione del premio per il rischio dei titoli di stato e di un ulteriore allentamento della politica monetaria della Bce” sottolinea S&P. “Questo contesto è stato accompagnato da un allentamento degli standard creditizi, portando a un maggior interesse per il settore abitativo. A novembre i prestiti alle imprese sono aumentati del 49%, portando a un ulteriore incremento delle transazioni (600.000 nel terzo trimestre del 2019, il valore più elevato dal 2011)” .

“L’andamento dei prezzi riflette il divario economico del paese:

il Sud ha registrato un’ulteriore contrazione, mentre nelle regioni settentrionali e a Milano i prezzi hanno riportato una ripresa negli ultimi trimestri. Milano registra performance superiori rispetto al resto del paese, con un aumento dei prezzi del 5% annuo a dicembre 2019”. In termini aggregati, continua il rapporto, “la domanda di nuove abitazioni è in aumento, con un incremento positivo dei prezzi dalla fine del 2017. I prezzi nel secondo trimestre sono aumentati dell’1,3% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, con appena un +0,1% per le abitazioni esistenti, soprattutto perchè le nuove soluzioni abitative hanno quasi raggiunto i minimi storici. La fiducia nel settore delle costruzioni ha toccato i livelli registrati nel 2006”.

Tuttavia, aggiungono gli esperti, “riteniamo che questo sia solo l’inizio di una timida ripresa dei prezzi. L’economia italiana è ancora altalenante e il 2019 è stato un anno sul filo della recessione.



La recente epidemia di Coronavirus sta avendo un impatto negativo sulla crescita della Cina e su quella del resto del mondo, e questo potrebbe portare a una revisione al ribasso delle nostre previsioni di crescita del PIL italiano, pari allo 0,4% per il 2020. A nostro avviso, questo si tradurrà in una ripresa contenuta dei prezzi delle abitazioni. Il basso numero dei nuovi posti di lavoro continuerà a influire negativamente sulle prospettive di crescita del reddito delle famiglie.

Detto questo, le condizioni favorevoli di accessibilità sosterranno la domanda di abitazioni, mai così accessibili in Italia dal 2002.

Tassi di interesse storicamente bassi e rapporto prezzo/reddito superiore al 12%, ovvero al di sotto della media di lungo periodo, continueranno a sostenere la domanda di abitazioni nelle città e regioni italiane più dinamiche, come Milano e il nord Italia.

Di conseguenza, le aspettative sono in continua evoluzione e dai sondaggi relativi al sentiment sui prezzi emergono aspettative per ulteriori aumenti.

Meno del 50% degli intervistati prevede un'ulteriore contrazione dei prezzi".

Di aspettative in continua evoluzione

parla anche Cushman & Wakefield nel suo ultimo report dal titolo "Coronavirus: impact on the global property markets" sottolineando la "grande incertezza riguardo alla diffusione del virus e al suo impatto finale sulla salute pubblica, sulla crescita economica e sui mercati finanziari e immobiliari. Tutti gli occhi sono puntati sui mercati finanziari. Il virus sta colpendo l'economia cinese. L'impatto preciso sull'economia globale è inconoscibile, ma sta chiaramente causando perturbazioni a determinati settori dell'economia.

Le azioni sono crollate negli ultimi giorni mentre il virus si diffonde in altri paesi e gli investitori lottano per valutare il potenziale ricaduta economica e il crescente rischio al ribasso. Le banche centrali stanno rispondendo in modo aggressivo".

Per Cushman & Wakefield è comunque prematuro trarre forti conclusioni sull'impatto del virus sui mercati immobiliari. "Il settore immobiliare commerciale - si legge nel report - non è il mercato azionario. Si muove più lentamente e i fondamenti del leasing non oscillano selvaggiamente di giorno in giorno.

Se il virus ha un impatto duraturo e materiale sull'economia in generale, avrà anche ripercussioni sulla proprietà. L'epidemia ha anche

spinto verso la qualità, spingendo gli investitori nei mercati obbligazionari, dove tassi più bassi stanno creando opzioni di debito/rifinanziamento più interessanti. Se i focolai passati sono una guida utile, la COVID-19 dovrebbe essere ampiamente contenuta entro la prima metà del 2020. La maggior parte prevede - conclude - un forte rimbalzo dei mercati nella seconda metà dell'anno”.

Le previsioni non sembrano comunque positive per il mercato immobiliare residenziale in Italia, ora che il mercato sta già dando segnali di rallentamento. Per l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel IV trimestre del 2019, infatti le vendite di case sono aumentate solo dello 0,6%, un valore sensibilmente inferiore a quello registrato nel trimestre precedente (+3,9%) nonché il più basso degli ultimi 19 trimestri. Sono, in tutto, 168.298 le unità immobiliari vendute nell'ultimo trimestre dell'anno passato. Nell'arco degli scorsi 12 mesi le unità compravendute hanno, quindi, di poco superato le 603mila unità. Anche le otto principali città italiane confermano la fase di rallentamento delle compravendite, soprattutto nei comuni più grandi.

Le metropoli registrano una contrazione pari al 3,2 per cento. I segni meno sono particolarmente

rilevanti in città come Firenze (-9,6%) e Roma (-8 per cento). Napoli perde oltre il 5% e anche Genova, che nello scorso trimestre era cresciuta di oltre il 10%, chiude il trimestre con -3,9 per cento.



Spicca Palermo, con circa 1.500 unità vendute, pari a +6%. Milano, tra le poche città con segno positivo (+1,1%), subisce anch'essa un forte ridimensionamento della crescita, mentre Bologna chiude il trimestre con un aumento delle compravendite dello 0,6 per cento.

Scendendo nel dettaglio delle macroaree, la situazione appare diversificata.

“Centro e Isole, che già nel trimestre precedente avevano ottenuto le performance più basse –recita la nota pubblicata dall’Agenzia delle Entrate – scivolano in territorio negativo con un tasso di variazione tendenziale pari rispettivamente a -3,3% e -0,1 per cento. Il tasso di crescita più elevato si registra nel Nord Est, +2,2 per cento. Positivi anche il Sud (+2,0%) e il Nord Ovest (+1,6%), con quest’ultimo che, tuttavia, presenta un tasso tendenziale di oltre 5 punti percentuali inferiore rispetto a quello del trimestre precedente”.

Le dinamiche dei comuni capoluogo e non capoluogo evidenziano una notevole variabilità tra le macroaree.

Sono i centri minori a registrare i risultati migliori, ma sulla media nazionale incide fortemente il dato del Centro, dove i comuni capoluogo vedono ridursi i volumi di compravendita di quasi il 5 per cento.

Il I trimestre del 2020 dovrà, invece, considerare il forte impatto dell’emergenza sanitaria. Nel mese di febbraio non si sono ancora registrate contrazione dei mutui. Bisognerà vedere se anche a marzo il trend sarà positivo.





Belvedere **Le Dalie**

# L'architettura rinasce a Roma

Prof. Arch. **Paolo Portoghesi**

[rinascimentomezzaroma.it/ledalie](http://rinascimentomezzaroma.it/ledalie)



**Pietro Mezzaroma  
e Figli**

Rione **Rinascimento**  
via Dario Niccodemi, 108  
Tel: 06 87132554

# Alfredo Romeo: immobiliare, ricchezza perduta senza una visione politica

---

La ricchezza immobiliare privata italiana sfiora i 6mila miliardi di euro. Mentre quella in mano alle pubbliche amministrazioni italiane vale tra i 460 e i 480 miliardi di euro, ma si tratta di asset che vanno mantenuti e valorizzati. E' una dichiarazione della ministra alla Pubblica Amministrazione, Fabiana Dadone, rilasciata nel corso del RE ITALY Winter Forum organizzato da MonitorImmobiliare con Borsa Italiana. Una dichiarazione su cui ho rimuginato per settimane prima di decidere di espormi in una considerazione collettiva che, spero, troverà eco e riscontri in un mercato complesso.

Ma come? - mi sono chiesto - sono decenni che si parla di come affrontare e sostenere in una visione complessiva e nazionale la risorsa del patrimonio immobiliare delle Pubbliche Amministrazioni, e la giovane ministra, invece di arrivare a ragionare di norme, proposte, strategie, incentivi, traiettorie possibili per rilanciare il mercato, si ferma alla semplice fotografia dello status quo? Allora è vero che siamo alla frutta, che



il mercato è abbandonato a se stesso e che il vero nodo della politica italiana è la mancanza di consapevolezza, prima ancora che di strategia?

Per pura demagogia si parla di mettere sul mercato i beni immobiliari dello Stato, ben sapendo che con quelli non si farà mai cassa, e mai sufficiente, comunque, a risanare anche un piccolo frammento del nostro debito pubblico. E nessuno dice che invece il nodo è la valorizzazione e la messa reddito degli stessi, con politiche

normative finalizzate a rigenerare il mercato e il suo indotto.

Non basta. Da anni si fanno battaglie demagogiche (a Roma, Milano, Napoli e in tutte le grandi e piccole città italiane) per riportare la gestione (del property e del facility) dei patrimoni pubblici territoriali a una gestione internalizzata, rinunciando alle professionalità del mercato, con esiti devastanti in termini di redditività degli stessi patrimoni (dalle dismissioni ai canoni, per non parlare soprattutto delle

Non diversamente si parla di gestione e manutenzione del territorio e delle città, senza però che mai un filo conduttore sia steso a far da guida a discussioni e progettazioni del futuro. L'importante, infatti, è sempre e solo rispondere a una emergenza. Spesso nemmeno reale, ma banalmente quella che più colpisce l'opinione pubblica in quel momento. Grandi metropoli come Roma, Milano e Napoli hanno perso la capacità di ottenere la migliore redditività



regolarizzazioni contro evasione ed elusione) aprendo voragini abissali nei bilanci degli enti proprietari, siano essi Comuni o grandi Enti, con un depauperamento e una dispersione delle risorse, che grida vendetta rispetto alle opportunità reali che si potrebbero perseguire, se solo si avesse una visione politica – appunto – di che cosa serve, per quanto tempo, e con quali finalità.

dai loro patrimoni; il territorio italiano si sbriciola tra frane e crolli, e l'unico risultato è una battaglia demagogica non per risanare, ma per tamponare e non recuperare il giusto dalle concessioni. Il caso del ponte di Genova è indicativo: si ricostruirà tra squilli di tromba in un anno il “simbolo del peccato”, ma non si avvierà una autentica politica di risanamento della rete stradale

e autostradale, perché il ritiro delle concessioni aprirà vertenze giuridiche e non cantieri, che invece si potrebbero attivare proprio facendo leva sulle concessioni.

E allo stesso modo non si coglierà l'occasione del clima generale, per mettere al centro della pianificazione economica nazionale la "leva-città" la quale, tra risanamento edile, riqualificazione energetica, riorganizzazione e modernizzazione gestionale, ampliamento dei servizi alle comunità complesse che oggi fanno delle città il centro nevralgico di ogni evoluzione e sviluppo economico, potrebbe rappresentare il punto di partenza di un gigantesco rilancio economico di sistema e di lungo periodo, dunque non solo congiunturale per l'Italia.

E invece la ministra Dadone, risolve dicendo che i beni immobiliari della PA devono essere mantenuti e valorizzati. Non basta. Per questo, anche da queste colonne lancia ancora una volta un appello per aprire al più presto una conferenza dei servizi sul tema "Città d'Italia, motore della rinascita". Confrontiamoci, portiamo progetti, suggeriamo rivoluzioni normative, creiamo nuova fiducia tra politica e impresa, abbattiamo il muro del pregiudizio, che fa di chi lavora un sospettato per definizione.

Ridiamo opportunità ai nostri figli rigenerando il Paese a partire dalle sue città. Usciamo da questo Medioevo dell'intelletto che relega ogni speranza nell'angolino buio creato da chi governa e amministra senza sapere di che cosa sta parlando, senza sapere come se ne potrebbe parlare.

Sono sicuro che molti politici rimarrebbero allibiti nello scoprire quante cose mirabolanti e meravigliose - e utili e durature - si potrebbero fare per il bene di questa amata Italia, se solo si sedessero intorno a un tavolo con gli odiati imprenditori, i sospetti amministratori, gli inaffidabili esperti.



# Volano le vendite della Gdo boom per l'e-commerce

L'epidemia di Coronavirus lancia le vendite della Grande Distribuzione Organizzata. In una situazione di generale difficoltà dell'economia e delle imprese solo quelle della grande distribuzione vanno in controtendenza.

Nelle ultime settimana hanno, infatti, registrato una crescita a doppia cifra rispetto alle stesse settimane del 2019. Tra lunedì 24 febbraio e domenica 1 marzo, ultimi dati Nielsen disponibili, c'è stata una impennata del 12,2%. Nella sola domenica di 23 febbraio le vendite nei negozi della grande distribuzione organizzata nel Nord Italia hanno registrato un aumento del 73% rispetto alla stessa domenica del 2019 sulla scia del crescere delle preoccupazioni per il coronavirus.

E si è assistito a un vero e proprio boom dell'e-commerce: i prodotti di largo consumo venduti online sono aumentati dell'81%, circa 30 punti percentuali in più rispetto alla settimana precedente.

Solo Conad, come spiega l'azienda a Monitorimmobiliare, ha registrato un impressionante aumento delle richieste giornaliere: da 3 mila a 85



mila. Malgrado ciò, l'azienda "pur faticando" sta ugualmente riuscendo a garantire tempi di consegna compresi tra le 12 e le 24 ore. Il network, inoltre, fa sapere che agli over 70 viene offerto il servizio di consegna a domicilio.

"Ci stiamo organizzando per l'emergenza Coronavirus affinché su tutto il territorio si possa garantire" il servizio di spesa a domicilio, e "contiamo di essere a pieno regime per l'inizio della prossima settimana" fa sapere Adamo Ascari, direttore generale di Conad Nord Ovest, la cooperativa di dettaglianti della Gdo che conta oltre 580 punti vendita fra Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria,

Emilia Romagna, Toscana, Lazio, Lombardia e Sardegna. “Sia nei negozi che nel portale riscontriamo una fortissima affluenza di richieste di consegna a domicilio, non solo per gli anziani ma in generale”, spiega Ascari, sottolineando che “da tempo buona parte della nostra rete ha attivato il servizio a domicilio, i nostri soci hanno provveduto nei loro negozi anche utilizzando personale dedicato”. Il dg di Conad Nord Ovest sottolinea poi che “tutti i punti vendita sono regolarmente riforniti”, e che sono rispettate le misure di sicurezza imposte dal Governo in termini di rispetto delle distanze di sicurezza, sanificazione degli ambienti, contingentamento degli ingressi per evitare assembramenti.

In piena emergenza coronavirus gli italiani, dunque, ricorrono alla spesa online: da Nord a Sud, aumentano in modo significativo le richieste. Anche i dati aggiornati di Carrefour

Italia ci dicono che, a partire dal 22 febbraio, sul servizio e-commerce si segnala un forte aumento della domanda e una significativa accelerazione su tutto il territorio nazionale, soprattutto nelle zone maggiormente colpite dal Covid19 tra cui la Lombardia, dove l'azienda gestisce 337 negozi. Negli ultimi giorni però il trend si è amplificato anche nelle regioni del Centro-Sud. L'incremento del flusso di richieste

e-commerce inevitabilmente sta determinando un rallentamento delle consegne e delle funzioni di delivery, fisiologico per tutti gli operatori del mercato. Per supportare il picco e soddisfare la domanda, Carrefour Italia ha riorganizzato le squadre dedicate al servizio, rinforzato la logistica e potenziato anche tutti i servizi già implementati che, a maggior ragione in questo periodo, sono più richiesti.

Quantificare a livello nazionale il volume degli accessi, al momento, è complicato. Anche perché i problemi riscontrati sono diversi. Il picco è imprevedibile, in queste settimane l'incremento della domanda ha portato a più del raddoppio del volume di vendite che ha messo a dura prova le



le operatività e i sistemi operativi. Meno grave la situazione al sud. Qui si cominciano a registrare i primi ritardi da parte della grande distribuzione, ma i piccoli negozi ancora consentono di reggere il colpo.

“La produzione dei nostri fornitori continua normalmente come l’attività dei magazzini. Nelle operazioni di carico e scarico si seguono processi per ridurre i contatti interpersonali – fanno sapere da Coop dove è stato attivato un comitato di crisi-. Ovunque gli accessi sono contingentati in funzione degli spazi e dei momenti di lavoro”. Catena di approvvigionamento regolare, dunque, punti vendita - circa 1.100 - tutti aperti, flusso delle merci continuo per la Coop con vendite che continuano a essere superiori alla media e un netto aumento delle consegne: solo Coop Lombardia nell’ultima settimana ha segnato +90% rispetto alla stessa settimana del 2019 con 900 spese a domicilio al giorno di media.

Nei circa 160 store di Esselunga, che ha donato 2,5 milioni a sei ospedali in prima linea, la spesa continua normalmente. Exploit delle vendite online e del servizio ‘Esselunga a casa’ con la consegna gratuita agli over 65. Anche in Carrefour è stata registrata una notevole crescita delle vendite sia negli

store fisici che online mentre nel riassortimento si segnalano cali fisiologici legati all’aumento delle richieste.

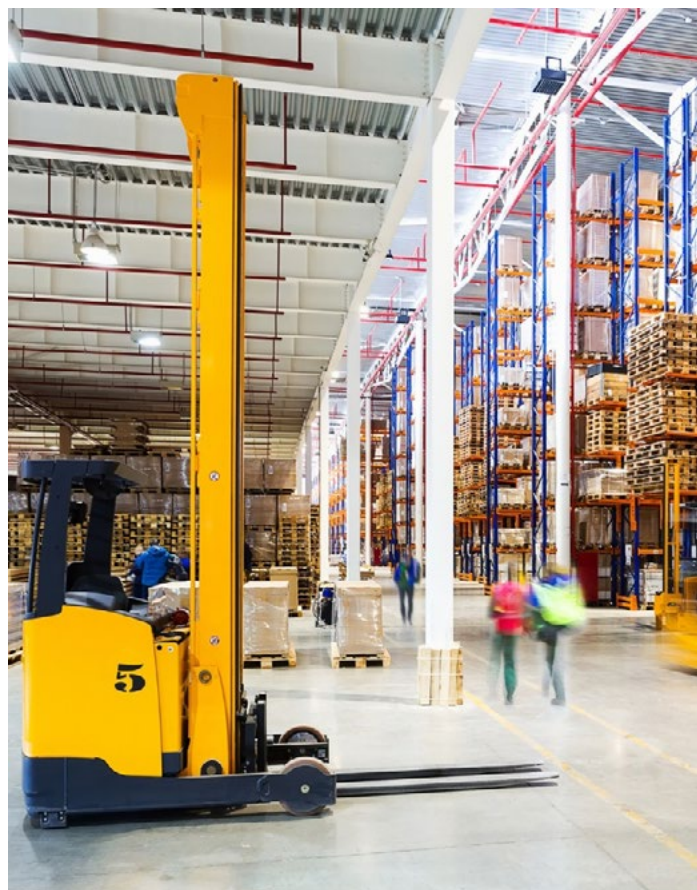
Ordini triplicati negli ultimi giorni, contatti on line aumentati di quasi 9 volte e tempi di consegna con una finestra di cinque giorni per Supermercato24, market place specializzato nelle consegne a domicilio che opera con tutte le maggiori catene di distribuzione.

“Stiamo gestendo al meglio l’enorme mole di richieste di questi giorni, ma sono prevedibili disagi e ritardi, anche per le giuste misure di precauzione in atto nei punti vendita che allungano i tempi di esecuzione”, spiegano. Ad essere privilegiati ancora i prodotti di base mentre si continua a registrare un po’ ovunque un flusso maggiore del solito di vendite per gli alimentari. Sul boom del domicilio puntano anche i piccoli esercenti. Ci si arrangia come può e bar, gelaterie, pizzerie e locali di quartiere per sopravvivere si giocano la carta della consegna a casa dopo le 18.

Ritornando al boom di vendite della Gdo, dall’analisi condotta da Nielsen è anche emerso che la tendenza si è invertita nell’ultima settimana di febbraio. Se, infatti, nei sette giorni precedenti era il Nord Ovest a trainare la crescita, la settimana che si è chiusa

domenica 1 marzo ha visto il Sud Italia registrare gli incrementi più alti su base tendenziale, pari a +15,8%. Subito dietro il Centro e il Nord Est con un +12,8% entrambi, mentre il Nord Ovest, sempre positivo (+9,9%) è risultato sotto la media nazionale.

A evidenziare i maggiori trend di crescita sono stati i discount (+17,8%), seguiti dagli Specialisti Drug (+17,5%). Anche i supermercati sono cresciuti a doppia cifra (+14,6%), così come i liberi servizi (+10,8%). In lieve frenata gli ipermercati che hanno registrato una performance positiva ma la sotto la media (+7,1%), anche come conseguenza della chiusura di alcuni punti vendita nei centri commerciali.



In controtendenza il dato dei format Cash & Carry che ha fatto segnare un trend negativo (-9,22%) dovuto alle difficoltà dei player HoReCa (ospitalità e ristorazione) che utilizzano questo canale come fonte di approvvigionamento. Per Romolo de Camillis, Retailer Service Director di Nielsen Connect in Italia, “non solo le apprensioni relative alla salute, ma anche la necessità di soddisfare consumi domestici aumentati, date le disposizioni di evitare luoghi pubblici affollati, ivi inclusi bar, ristoranti, etc, hanno dato una nuova spinta alla spesa”.

L'adozione di misure preventive anche in molte Regioni del Mezzogiorno ha impattato il trend di crescita della Grande Distribuzione Organizzata, che al Sud cresce di 6 punti percentuali in più che nel Nord Ovest.

E intanto l'Istat ha fotografato a gennaio una stazionarietà delle vendite al dettaglio, sia in valore

sia in volume, sintesi di andamenti piuttosto diversificati tra i principali settori merceologici.

A gennaio l'Istituto di statistica ha, infatti, stimato per le vendite al dettaglio una variazione congiunturale nulla in valore e un lieve aumento in volume (+0,1%) mentre su base tendenziale una crescita dell'1,4% in valore e dell'1,3% in volume.

E se su base mensile, le vendite dei beni alimentari sono risultate in aumento sia in valore sia in volume (+0,8%), quelle dei beni non alimentari sono calate dello 0,4% in valore e dello 0,3% in volume. Invece, su base annua, a gennaio sono aumentate sia le vendite dei beni alimentari (+1,9% in valore e +1,1% in volume) sia le vendite dei beni non alimentari (+1% in valore e +1,6% in volume).

“I dati Istat sulle vendite al dettaglio mostrano una domanda debole e instabile. La rilevazione dà conto solo marginalmente delle turbolenze sulla domanda indotte dall'emergenza Covid-19.

Si conferma, in ogni caso, la pregressa condizione di debolezza dei consumi che, secondo gli ultimi dati della Contabilità Nazionale, nell'ultimo quarto del 2019 hanno registrato una caduta congiunturale di due decimi di punto”, ha commentato l'Ufficio Studi di Confcommercio.

“La riduzione dei consumi reali sul territorio italiano, fenomeno che non si verificava dal secondo trimestre del 2014, costituisce il punto di partenza su cui si innestano gli effetti perniciosi del contagio. Pertanto, una prolungata emergenza potrebbe avere conseguenze permanenti sui livelli di servizio commerciale in molte aree del Paese.

Il moderato recupero delle vendite di beni alimentari a gennaio”, ha notato ancora Confcommercio, “rappresenta un rimbalzo statistico rispetto alle deludenti dinamiche dei mesi precedenti. In questa situazione non muta il quadro dei risultati per formule e formati distributivi, con i piccoli negozi ancora in grave sofferenza”.



# Frigerio (NPLs RE Solution): necessario un congelamento delle aste immobiliari

Congelare la filiera del recupero per garantire una sopravvivenza economica.

Questa la necessità emersa dalla conversazione con Mirko Frigerio, fondatore e vicepresidente operativo di NPLs RE\_Solutions per salvaguardare i proprietari dei beni da speculazioni.

“I tribunali non avendo ancora una direttiva comune dal Ministero stanno chiudendo uno ad uno sospendendo le esecuzioni immobiliari, chi per 15 chi per 20 o 30 giorni, nonostante l’8 di marzo il ministero della giustizia abbia proclamato uno stato di ferie obbligate del tribunale”.

L’osservatorio T6 nei giorni scorsi ha pubblicato un comunicato stampa dove stima una perdita di valore ove non vengano sospese le esecuzioni. Questo avverrebbe a causa del meccanismo che prevede un ribasso del 25% nel caso l’asta risulti deserta, cosa che

potrebbe anche offrire margini di manovra per interventi speculativi in caso di mancato intervento ministeriale.

“Sospendiamo tutto, congelando la filiera del recupero per almeno 120 giorni. In questo momento abbiamo bisogno di garantire anche una sopravvivenza economica, che deve essere salvaguardata con una normativa”.



**GVA** Redilco & Sigest<sup>1</sup>

**Creating real value  
in property and places**



[gvaredilco.com](http://gvaredilco.com)

[sigest.it](http://sigest.it)

Office

Retail

Logistics

Living

# World Capital: 5,1 mld investiti in uffici nel 2019 in Italia

Con un totale di 5,1 miliardi investiti l'anno scorso, l'asset class degli uffici si conferma leader tra gli immobili non residenziali in Italia.

Dall'analisi realizzata da World Capital in collaborazione con Nomisma emerge come il 22% degli immobili ad uso ufficio si trovi in Lombardia, con circa 500 mila mq assorbiti dalla sola città di Milano, seguita dal Veneto con l'11%.

Milano è stata scelta come focus del Report Uffici, con un'analisi dei canoni di locazione, dei progetti in fase di realizzazione e dell'indice di attrattività dei quartieri, quest'ultima avvenuta tramite l'utilizzo di uno strumento sviluppato da Nomisma, il Context Score.

Oltre alle percentuali di assorbimento e di attrattività, il dipartimento ricerca di World Capital ha mappato circa 1,5 milioni di mq di spazi ad uso uffici sfitti a Milano nel 2019,

rilevando come metà di essi si trovi nell'hinterland mentre le zone più centrali si attestano su percentuali tra il 5% e il 6%.

Un elemento interessante riguarda il sondaggio presentato all'interno del Report avente come tema lo smart working, che ha evidenziato come i tenant siano sempre più alla ricerca di spazi flessibili, in location strategiche e smart.





### **Ag. Entrate, sportelli Agenzia Riscossione solo su appuntamento**

L'accesso agli sportelli di Agenzia delle Entrate-Riscossione è consentito esclusivamente su appuntamento. E' una delle indicazioni del Presidente dell'Ente, Ernesto Maria Ruffini, a seguito del Dpcm dell'11 marzo 2020 per il contrasto alla diffusione del Coronavirus.

[Vai alla notizia](#)

大成 DENTONS

### **Dentons, aggiornamenti legali per emergenza Coronavirus**

Dentons ha aggiornato la pagina Italy Coronavirus Legal Updates è stata aggiornata con nuovi articoli sull'emergenza Coronavirus alla luce dei nuovi decreti del Governo.

[Vai alla notizia](#)

## In breve



### **Unieuro chiude tutti i negozi in Italia**

Unieuro chiuderà tutti i suoi negozi in Italia a partire da domani. Lo rende noto la società, leader nella distribuzione di elettronica di consumo ed elettrodomestici in Italia, "alla luce dell'emergenza sanitaria in corso legata alla diffusione del Covid-19".

[Vai alla notizia](#)



### **Pimco, accordo con Allianz RE per gestione investimenti immobiliari**

A PIMCO la gestione e supervisione di Allianz Real Estate. Lo ha deciso la sua capogruppo Allianz Group sottolineando che Allianz Real Estate "diventerà una componente importante della crescente piattaforma di Private Strategies di PIMCO, aumentando gli opportuni investimenti azionari e patrimoniali esistenti di PIMCO".

[Vai alla notizia](#)



### **Cantieri aperti: il ministro De Micheli zittisce i costruttori**

Visto che prima o poi ne usciremo da questa emergenza Coronavirus, forse sarebbe il caso di pensare seriamente al futuro. A cominciare dalle infrastrutture e ai lavori pubblici in generale che fino a poche settimane fa erano indicati come la soluzione dei problemi del Paese.

[Vai alla notizia](#)



### **Assoimmobiliare: le richieste del settore per l'emergenza Coronavirus**

Assoimmobiliare chiede al Governo di ridurre il peso fiscale. L'Associazione aderente a Confindustria che rappresenta gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare, chiede che siano introdotte con urgenza misure di alleggerimento fiscale per gli immobili.

[Vai alla notizia](#)



### **Fiabci: Mipim non rimborsa i biglietti**

In seguito alla riprogrammazione del MIPIM 2020 a giugno, Fiabci fornisce ulteriori chiarimenti in merito alla nuova situazione: I biglietti acquistati per l'edizione di marzo, poi annullata, sono validi per le nuove date di giugno 2020. Segnaliamo che le condizioni imposte dal Mipim non prevedono il rimborso dei biglietti che non saranno utilizzati.

[Vai alla notizia](#)



### **Aspesi avvia primo servizio per recupero immobili e aree dismesse**

Aspesi ha avviato a Milano il primo servizio per il recupero degli immobili e delle aree dismesse su scala metropolitana. Il servizio che si rivolge agli operatori - sia investitori che progettisti - e ai proprietari degli immobili/aree in questione, si propone di assisterli attivamente nella fase iniziale del percorso di recupero.

[Vai alla notizia](#)