

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2020
Numero 281
25 aprile - 1 maggio

REVIEW

WEB EDITION

I nodi vengono al pettine

**In cerca di risposte
sul futuro (Video)**

**Le norme del Cura
Italia per il rilancio
delle costruzioni**

**Enea: il mercato
immobiliare
punta sulle
ristrutturazioni
energetiche
(Video)**

**Scegliere i
compagni di strada**

**Coronavirus
e criminalità
economica, l'allerta
di Bankitalia**

**Nucara
(Federalberghi):
Hotel in ginocchio,
a giugno molti
non riusciranno a
pagare l'Imu**

Sommario

3

Scegliere i compagni di strada



Tutti gli operatori economici cercano di capire cosa resterà del mercato dopo la fine dell'emergenza Coronavirus e come ripartire. Una ricerca affannosa, angosciante talvolta, che sta offrendo la ribalta a chiunque sia dotato di un computer con videocamera i cui vaticini intasano internet. Come sempre il mondo si divide in ottimisti e pessimisti, anche senza particolari motivazioni.

I nodi vengono al pettine

Giuseppe Amtrano, a capo di Gva Redilco che ha acquisito nei mesi scorsi Sigest, è diventato uno dei principali operatori nei servizi per il settore immobiliare. Con 110 dipendenti è ormai entrato da alcuni anni in competizione coi player internazionali presenti in Italia. E per mettere sotto lo stesso tetto tutti i collaboratori dopo l'integrazione tra le due aziende, a giugno saranno occupati altri due nuovi piani dell'edificio in piazza Diaz a Milano con un investimento in nuovi uffici all'avanguardia e tecnologicamente avanzati.

4



In cerca di risposte sul futuro

Vincenzo Albanese, presidente di FIMAA Milano: Ci stiamo interrogando sul dopo. Per tutto il settore della compravendita e della consulenza immobiliare, avendo interrotto l'attività in maniera forzata, è rimasto molto lavoro in sospeso. Di questa attività pregressa ad oggi non riscontriamo una grande quantità di clienti che ha sfruttato l'evento per uscire da quello che era l'impegno assunto.



10

Enea: il mercato immobiliare punta sulle ristrutturazioni energetiche

Al mercato immobiliare italiano piace sempre di più l'alta qualità energetica degli edifici. Lo dimostra l'ultima indagine svolta da Enea in collaborazione con l'Istituto per la Competitività (I-Com) e la Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip) su un campione di 800 agenti immobiliari.



15

Coronavirus e criminalità economica, l'allerta di Bankitalia

Nell'attuale difficile fase dell'emergenza sanitaria e sociale l'impatto sulle attività economiche è stato straordinariamente rilevante. Le regole e le prassi ordinarie sono state in larga misura bypassate dagli acquisti in via d'urgenza e dall'apertura di nuovi canali di produzione e commercializzazione diretta, dalla spesa per le famiglie alle grandi commesse di materiale sanitario.



Le norme del Cura Italia per il rilancio delle costruzioni

Come noto e condiviso tra tutti gli operatori del settore real estate occorre, nella fase 2, una ripartenza pronta e celere dell'attività edilizia. In tal senso, sul piano amministrativo si pone il tema di come e quando far ripartire i procedimenti abilitativi, specie quelli incardinati prima e durante l'emergenza sanitaria.



16

22

Nucera (Federalberghi): Hotel in ginocchio, a giugno molti non riusciranno a pagare l'Imu

Un crollo verticale, senza precedenti. Il mondo del turismo è in ginocchio con il 99% degli hotel chiusi. Tanto da far chiedere a Federalberghi lo stato di crisi del settore. "Ad oggi gli alberghi sono quasi tutti chiusi, e non per legge.



26 In breve

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2020
Numero 281
25 aprile - 1 maggio

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi
Giusy Iorlano

Seguici su:



Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

Scegliere i compagni di strada

Maruzio Cannone, Direttore Monitorimmobiliare

Tutti gli operatori economici cercano di capire cosa resterà del mercato dopo la fine dell'emergenza Coronavirus e come ripartire. Una ricerca affannosa, angosciante talvolta, che sta offrendo la ribalta a chiunque sia dotato di un computer con videocamera i cui vaticini intasano internet.

Come sempre il mondo si divide in ottimisti e pessimisti, anche senza particolari motivazioni. Si va da chi ritiene che solo con un approccio positivo si possa trovare l'energia per andare avanti e raggiungere i propri obiettivi, chi invece ritiene che il realismo drammatico della situazione che stiamo vivendo debba indurre a cautela e ad attendersi tempi grami.

Ognuno la pensi come meglio crede, ma se si parla di attività economiche e non di filosofia servono dati e valutazioni oggettive. Troppo spesso i giudizi e le previsioni evidentemente celano interessi, legittimi ma non condivisibili, che rendono i commenti privi di valore. L'advisor che deve proporre un investimento probabilmente descriverà uno scenario radioso per

il futuro che verrà, mentre il proprietario di un'attività in difficoltà potrebbe tendere a descrivere un quadro fosco per attirare un sostegno, magari pubblico, al suo settore.

Ecco allora che s'impone per una testata giornalistica come la nostra di dare voce a chi si dimostra credibile.

Per quanto possibile.

Pensi che dopo l'emergenza Coronavirus il mercato offrirà grandi opportunità di sviluppo? Benissimo, ma dimostra di crederci. Quante persone hai assunto e quanti investimenti hai stanziato negli ultimi mesi? Se la risposta è zero Monitorimmobiliare non è lo spazio giusto. Per la pubblicità ci sono gli spazi a pagamento. Sei ottimista davvero e hai i conti in ordine? Allora perché hai chiesto la cassa integrazione? Ecco essere ottimisti lo si dimostra anche con la coerenza. Per essere coerenti e credibili Monitorimmobiliare non ha chiesto la cassa integrazione. Sarebbe ora di non dare spazio ai furbi, almeno in questo periodo.

A nighttime photograph of a city skyline, likely New York City, featuring several prominent skyscrapers illuminated with lights. The lights create a warm, golden glow against the dark sky. The buildings are densely packed, and the overall scene conveys a sense of urban energy and modern architecture.

I nodi vengono al pettine

Giuseppe Amitrano, a capo di Gva Redilco che ha acquisito nei mesi scorsi Sigest, è diventato uno dei principali operatori nei servizi per il settore immobiliare.

Con 110 dipendenti è ormai

entrato da alcuni anni in competizione coi player internazionali presenti in Italia.

E per mettere sotto lo stesso tetto tutti i collaboratori dopo l'integrazione tra le due aziende,

a giugno saranno occupati altri due nuovi piani dell'edificio in piazza Diaz a Milano con un investimento in nuovi uffici all'avanguardia e tecnologicamente avanzati. Il giovane imprenditore forse più promettente in circolazione, sta correndo parecchio e il mercato lo conosce bene.

Abbiamo assunto 10 persone in seguito all'integrazione, e abbiamo mantenuto tutti i collaboratori di Gva Redilco e Sigest. Solo crescita, nessun taglio a seguito della nuova organizzazione. Siamo ottimisti al punto di confermare che ne arriveranno altre 10 quando andrà a regime la nuova sede.

Riguardo al mercato immobiliare, cosa sta accadendo e cosa vedremo alla fine dell'emergenza Coronavirus?

Prima di parlare del mercato, vorrei esprimere una mia considerazione. Negli ultimi due mesi non abbiamo pubblicato alcun comunicato perché sembrava fuori luogo parlare di immobiliare mentre avevamo gli ospedali in allarme.

Resto spiazzato oggi pensando a quanti nel nostro settore dei servizi real estate stanno lanciando grida d'allarme su conti in rosso e casse già vuote per le proprie aziende. Suona strano, dato che negli ultimi 5



anni abbiamo letto prevalentemente annunci di risultati positivi e crescita a doppia cifra per le aziende del real estate: dividendi per gli azionisti, realizzazione di grandi progetti di sviluppo, record di fatturato. Se accade agli operatori professionali del real estate c'è qualcosa che non funziona.

Credo sia corretto immaginare una gestione più sostenibile dell'azienda provando a invertire il paradigma che dovrebbe prevedere i clienti e le proprie persone al primo posto, solo a seguire gli interessi soggettivi degli azionisti. Immagino uno scopo sociale dell'azienda, vista non solo come generatore di profitti. Questa scala di valori dovrebbe essere sacra, anche perché in una eventuale situazione di crisi, clienti e lavoratori restano, ma gli azionisti, con ogni probabilità, scappano ovvero chiedono di salvaguardare in primis la marginalità e i propri interessi. Proviamo a non piangerci addosso, nessuno si aspettava una

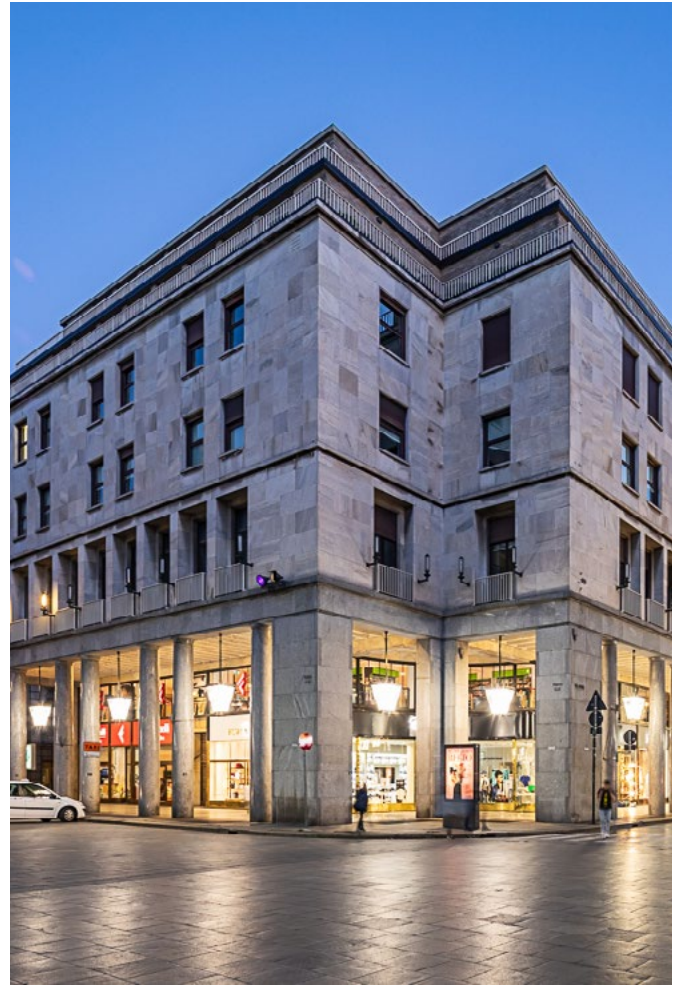
crisi del genere, bisogna prendere in mano le situazioni e capire che dove c'è un problema c'è sempre un'opportunità di successo, cioè trovarne la soluzione.

A proposito di nodi, ci sono settori dell'immobiliare che erano in crisi già prima dell'emergenza coronavirus.

I centri commerciali per esempio, da anni sentono il peso della concorrenza dell'online ma non solo. Le strutture di nuova concezione e in location valide continueranno a macinare fatturato. A parte questo periodo particolare, ripartiranno sicuramente. Sono le strutture obsolete e in zone poco attraenti che saranno messe a dura prova. Credo sia uno dei settori che soffrirà di più. Come i piccoli negozi in aree periferiche e poco servite.

Qui credo che non avranno molte possibilità. Se da una parte le località minori avranno una riscoperta del negozio di vicinato da raggiungere velocemente, dall'altra senza una serie di servizi come altri esercizi commerciali, uffici pubblici e mezzi di trasporto comodi vedo molto difficile la loro sopravvivenza.

Penso ci sarà una forte rivalutazione della vita nei quartieri e tutto quello che ne consegue, con impatti nel residenziale, retail e anche logistica urbana.



Cosa invece potrà funzionare?

Già oggi la logistica di prossimità sta avendo una fortissima espansione. Oltre ai grandi centri di smistamento, le imprese stanno puntando su magazzini nel centro delle città che possano riuscire a consegnare rapidamente le merci al cliente. In questo settore la rivoluzione era già in corso e sicuramente avrà un'accelerazione. So di essere in controtendenza, ma ritengo che anche il settore degli uffici condivisi avrà una nuova espansione. Nonostante il blocco totale di questo periodo, già nei prossimi mesi sarà evidente come le aziende

scegliranno di delocalizzare fuori dalle sedi principali la forza lavoro.

Una soluzione che consente di creare strutture operative rapidamente e senza impegni di lungo periodo per le imprese. Anche il residenziale credo possa trovare un nuovo slancio con un nuovo approccio. Che la ripresa economica si presenti presto o meno, sono convinto che le locazioni sapranno dare buone soddisfazioni.

Non parlo di affitti brevi, che soffriranno a lungo, ma dei classici

affitti per famiglie. Da tempo anche chi avrebbe disponibilità economica per acquistare sceglie la locazione. Dal punto di vista finanziario è una soluzione ampiamente seguita in tutto il mondo. Da noi invece l'offerta è davvero scarsa mentre la richiesta è molto alta. Sono convinto che vedremo interi edifici acquistati da investitori istituzionali per questo scopo.

Sono convinto che ci troviamo davanti a una grande opportunità. Come sempre è stato, i migliori saranno in grado di farne tesoro.





Belvedere **Le Dalie**

L'architettura rinasce a Roma

Prof. Arch. **Paolo Portoghesi**

rinascimentomezzaroma.it/ledalie



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

In cerca di risposte sul futuro

Vincenzo Albanese, presidente di FIMAA Milano:

Ci stiamo interrogando sul dopo. Per tutto il settore della compravendita e della consulenza immobiliare, avendo interrotto l'attività in maniera forzata, è rimasto molto lavoro in sospeso. Di questa attività pregressa ad oggi non riscontriamo una grande quantità di clienti che ha sfruttato l'evento per uscire da quello che era l'impegno assunto, ma smaltire questo lavoro dev'essere il primo passo da compiere.

Infatti circa il 95% delle attività che sono in attesa aspettano di essere completate.

La tecnologia ci può supportare nella fase due e rimarrà significativa anche in futuro. Sarà necessario dematerializzare l'appuntamento, per la nostra professione può essere un inizio di una nuova era, l'inizio di una tecnologia che impatterà in maniera pesante sul modo di portare avanti l'attività lavorativa.



Enea: il mercato immobiliare punta sulle ristrutturazioni energetiche

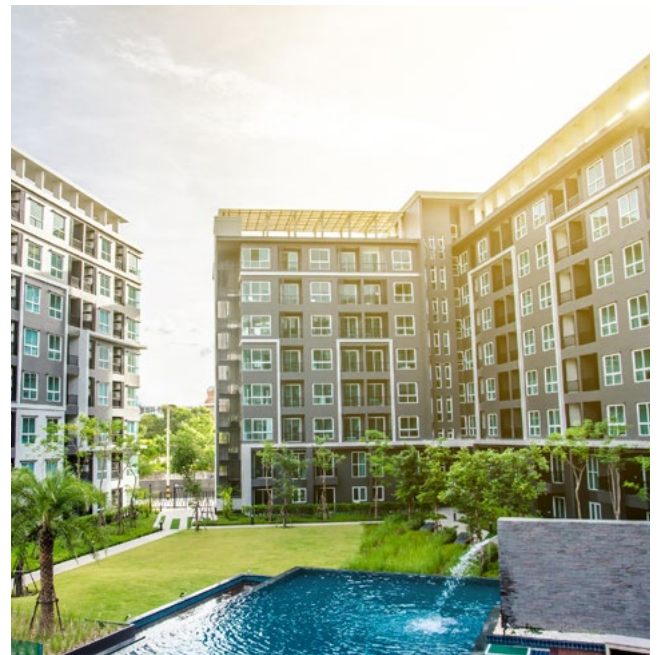
Al mercato immobiliare italiano piace sempre di più l'alta qualità energetica degli edifici.

Lo dimostra l'ultima indagine svolta da Enea in collaborazione con l'Istituto per la Competitività (I-Com) e la Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip) su un campione di 800 agenti immobiliari. Nel 2019 sono migliorati, infatti, nettamente alcuni importanti indicatori sulla qualità energetica degli immobili acquistati.

In Italia c'è voglia di casa e, se non ci fosse stata l'emergenza pandemica, sarebbe stato un altro anno buono per comprare immobili a standard energetico sempre più elevato e a prezzi che, nel corso del 2020, si sarebbero stabilizzati.

Quali conseguenze di breve e medio periodo potrà, invece, ora avere l'emergenza coronavirus su queste dinamiche positive?

“La lettura dei dati 2019 sulle tendenze del mercato immobiliare



rispetto al tema dell'efficienza energetica restituisce un quadro incoraggiante - spiega Franco D'Amore, vicepresidente dell'Istituto per la Competitività (I-Com) - L'efficienza energetica sembra affermarsi come un elemento sempre più indispensabile per l'offerta immobiliare, almeno per alcuni segmenti di mercato”.

In particolare, i dati più performanti arrivano dal segmento delle nuove abitazioni e, fattore ancora più importante, da quello del ristrutturato: nel primo caso quasi

l'80% delle transazioni immobiliari ha riguardato abitazioni, nelle classi energetiche A o B, mentre, nel secondo la percentuale degli immobili più efficienti è arrivata al 36% nel 2019, rispetto al 22% del 2019.

“Continua la crescita del dato relativo agli immobili nuovi, che ha toccato il nuovo record dell'80% delle abitazioni di nuova costruzione certificate nelle classi A e B – spiega D'Amore - Molto interessante anche la crescita registrata nell'ultimo triennio rispetto agli immobili ristrutturati dove si registra un aumento di 14 punti percentuali rispetto all'anno precedente, fino ad arrivare ad attestarsi al 36%. Non sorprende, invece, il dato modesto dei comparti dell'usato in buone condizioni e ancor di meno quello degli edifici da ristrutturare.

Il dato positivo sugli edifici di nuova costruzione si inquadra bene nella necessità di dover rispettare gli elevati standard imposti per legge alle nuove costruzioni, ma anche in una più qualificata domanda e offerta nel segmento delle nuove costruzioni, in cui l'elevata efficienza energetica dell'immobile rappresenta un indispensabile vantaggio di mercato. Anche il consolidamento dell'importante crescita dei numeri relativi al segmento del ristrutturato fa ben sperare nel fatto che l'efficienza energetica sia

un aspetto al quale si guarda con attenzione crescente nella fase di ristrutturazione edilizia.

Tuttavia – continua D'Amore - su questa dinamica sostanzialmente positiva non possiamo però sottacere le preoccupanti incognite



gettate dal mutato orizzonte a causa della pandemia di Covid-19. Al momento non esiste una chiara visione a questo proposito, molto dipenderà dalla durata e dell'intensità delle misure restrittive adottate e dagli strumenti messi in campo per l'uscita dall'inevitabile crisi economica che si è innescata”.

Ciò che è certo è che dopo il lockdown, all'avvio della fase 2, crescerà sempre più l'attenzione alla sostenibilità e alla qualità del vivere delle nostre abitazioni.

Ne è convinto anche il presidente Fiaip Gian Battista Baccharini:”Aumenterà la richiesta

di abitazioni più confortevoli, ristrutturate o recuperate, luminose e con spazi esterni vivibili; nuove abitazioni efficienti energeticamente che potranno offrire alle famiglie maggiore sicurezza e una serie di vantaggi: minori consumi domestici, recuperi fiscali, minor inquinamento nell'ambiente, abbellimento delle città e aumento degli stessi valori di mercato degli immobili”.

A tal proposito, secondo il vicepresidente I-Com, “le mutate esigenze abitative, con il ripensamento in termini di multifunzionalità e versatilità degli spazi domestici, potranno giocare un importante ruolo nella mobilitazione di investimenti per una ristrutturazione di qualità degli immobili residenziali ed includere, in maniera sinergica, interventi di riqualificazione energetica profondi”.

“Un cambiamento comportamentale da parte degli utenti finali rappresenta infatti un requisito imprescindibile per aggredire l'enorme potenziale di risparmio energetico rappresentato dagli immobili da ristrutturare. Sarà quindi necessario - ha dichiarato Alessandro Federici, responsabile ENEA del monitoraggio delle politiche per l'efficienza energetica - porre ancora più attenzione in futuro a queste complesse dinamiche, supportate e favorite da adeguati strumenti di policy e meccanismi

di incentivazione, che dovranno essere strutturali almeno nel medio periodo, in modo da permettere una pianificazione pluriennale degli investimenti da parte di tutti gli stakeholder coinvolti.

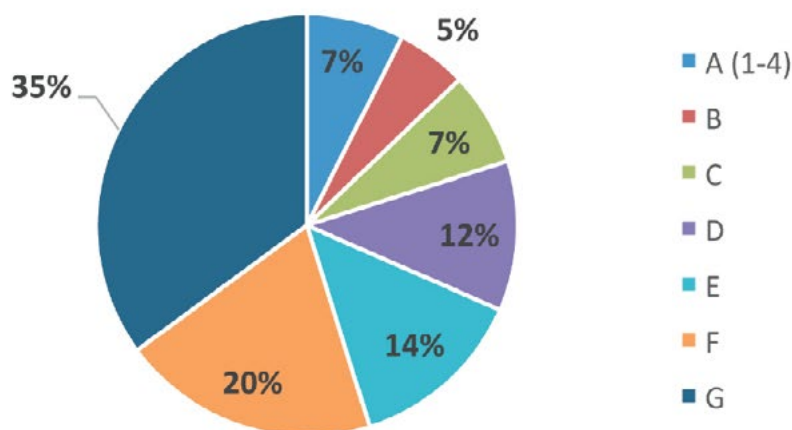


Il tutto per orientare sempre più la domanda verso interventi di ristrutturazione profonda degli edifici condominiali, a cui fanno riferimento molte delle abitazioni ricadenti nelle zone semiperiferiche, periferiche e di estrema periferia che abbiamo visto avere performance energetiche ancora particolarmente scadenti”.

Un andamento, quello della scelta delle abitazioni che però mostra ancora l'altra faccia della medaglia. Il mercato immobiliare, infatti, resta ancora vincolato alle categorie energetiche meno performanti: il 70% degli scambi, sottolinea l'indagine Enea, ha coinvolto immobili non ancora efficientati, da ristrutturare.



Figura 1: Distribuzione per classe energetica del totale del campione degli immobili compravenduti (% , anno 2019)

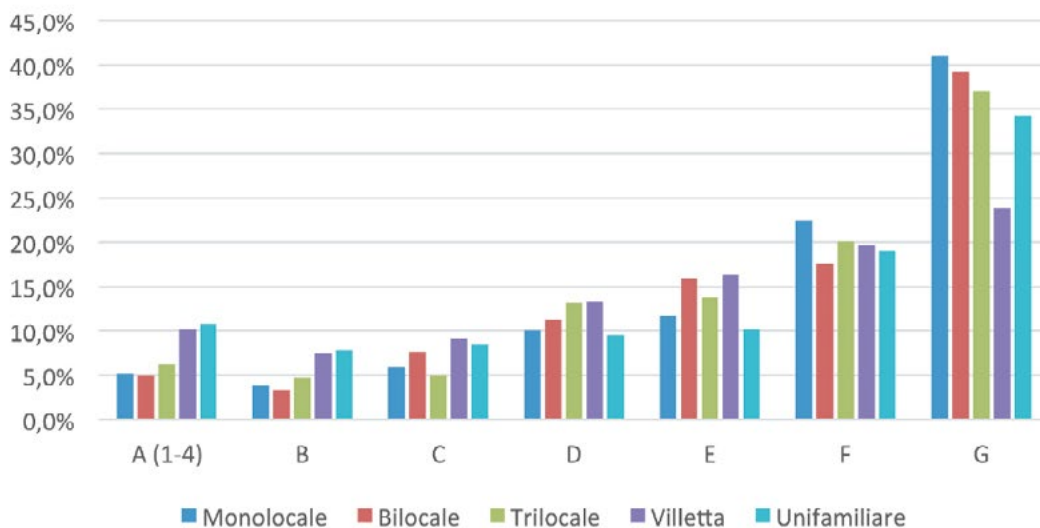


Fonte: ENEA e I-Com su dati FIAIP

La famigerata “classe G”, la meno performante, è comunque in regresso: Nel 2019, la percentuale delle compravendite di immobili ricadenti nella classe energetica più scadente (la G) si è attestata, intorno al 40% per monolocali e bilocali e al 37% per i trilocali, per scendere al 34% per le ville unifamiliari e al 24 % per le villette con un trend, specialmente per queste due ultime categorie di abitazioni, il

miglioramento rispetto al 2018 è da considerarsi molto positivo. La scarsa qualità energetica degli edifici compravenduti rimane però sempre una caratteristica marcata del mercato immobiliare italiano con percentuali di edifici appartenenti alle ultime classi energetiche (D-G) che si attestano intorno all'85% per monolocali, bilocali e trilocali e intorno al 73% per villette e unifamiliari.

Figura 2: Distribuzione per classe energetica rispetto alla tipologia di immobile compravenduto (% , anno 2019)



Fonte: ENEA e I-Com su dati FIAIP

Quasi 10 punti in più rispetto all'anno precedente, per la percentuale di immobili di pregio nelle classi energetiche più performanti (A1-4 e B), passata dal 28% del 2018 al 37% del 2019. Incoraggianti anche i risultati fatti registrare dalle abitazioni situate in zone centrali (16%) mentre, per le zone semicentrali e di estrema periferia, il dato varia dal 14 all'8%.



GUARDA LA CONFERENZA

Coronavirus e criminalità economica, l'allerta di Bankitalia

Luigi Donato, Capo Dipartimento Immobili e appalti
Banca D'Italia

Nell'attuale difficile fase dell'emergenza sanitaria e sociale l'impatto sulle attività economiche è stato straordinariamente rilevante. Le regole e le prassi ordinarie sono state in larga misura bypassate dagli acquisti in via d'urgenza e dall'apertura di nuovi canali di produzione e commercializzazione diretta, dalla spesa per le famiglie alle grandi commesse di materiale sanitario.

Le attività e, in genere, i contratti di forniture, servizi e lavori, ma anche le trattative tra privati e le gare pubbliche da bandire, hanno risentito fortemente della situazione generale e delle restrizioni disposte dal Governo, con la sola eccezione delle prestazioni a distanza o di servizi essenziali.

Un segnale di allarme è scattato dalla notizia di una denuncia da parte della Consip in relazione alla procedura, di rilevantissimo ammontare, per la fornitura di dispositivi di protezione individuale



e di apparecchiature elettromedicali; grazie alla collaborazione con Procura della Repubblica, Guardia di Finanza e Agenzia delle Dogane, è stato sventato un tentativo di truffa ed è stato disposto anche un arresto per turbativa d'asta e per inadempimento di contratti di pubbliche forniture.

Giusto, quindi, accendere i riflettori sui rischi di attività criminali per la fase in atto e, soprattutto, per la prossima fase di lenta ripresa delle attività.

Le norme del Cura Italia per il rilancio delle costruzioni

Avv. Andrea Di Leo

Come noto e condiviso tra tutti gli operatori del settore real estate occorre, nella fase 2, una ripartenza pronta e celere dell'attività edilizia. In tal senso, sul piano amministrativo (o "burocratico" che dir si voglia) si pone il tema di come e quando far ripartire i procedimenti abilitativi, specie quelli incardinati prima e durante l'emergenza sanitaria. Al riguardo una seria (e, come vedremo, preoccupata) riflessione si impone alla luce di quanto disposto dal legislatore nel D.L. 18/2020, convertito, con modifiche, dalla Camera oggi.

La disposizione di cui dobbiamo occuparci (anzi: preoccuparci) è l'art. 103 rubricato "Sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza". Prima le "note positive".

Il comma 2, del tutto opportunamente, introduce una speciale proroga dei titoli edilizi in scadenza nel periodo 31 gennaio 2020 – 31 luglio 2020, la cui validità è protratta sino al novantesimo



giorno successivo alla "dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza".

Tale previsione si applica automaticamente, quindi, ai termini di inizio e fine lavori, previste per permessi di costruire, SCIA, segnalazioni certificate di agibilità, autorizzazioni paesaggistiche ed autorizzazioni ambientali. Positiva anche la scelta di slegare tale proroga dalla effettiva sospensione del cantiere per effetto dei D.P.C.M. recanti le attività (i codici ATECO) sospese e non sospese.

Nel complesso, quindi, la misura appare razionale ed equilibrata e, soprattutto, tale da determinare sufficienti certezze agli operatori economici.

Serie preoccupazioni, invece, sorgono dal comma 1, che rischia di rappresentare un serio freno alla – pur auspicata – pronta ripartenza invocata per la “fase 2”.

Qui, infatti, si dispone la sospensione di tutti i termini procedimentali tra il 23 febbraio ed il 15 maggio 2020 (testualmente: “termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi”).

La norma, posta in realtà a tutela dell’interesse della Pubblica Amministrazione (essendo finalizzata, infatti, come si apprende dalla Relazione tecnica di accompagnamento del D.L. 18/2020, ad evitare che l’Amministrazione “nel periodo di riorganizzazione dell’attività lavorativa in ragione dello stato emergenziale, incorra in eventuali ritardi o nel formarsi del silenzio significativo”) produce – anzi: sta producendo - effetti di rallentamento, dei quali alcuni “evitabili” e, altri, “inevitabili”.

Dal primo punto di vista, si prevede infatti che le P.A. “adottano ogni

misura organizzativa idonea ad assicurare comunque la ragionevole durata e la celere conclusione dei procedimenti, con priorità per quelli da considerare urgenti, anche sulla base di motivate istanze degli interessa”.



Ossia, fermo che i termini procedimentali sono sospesi (e che, quindi, nessun inadempimento o ritardo può essere imputato all’Amministrazione per il mancato rilascio del titolo abilitativo nei termini di legge), nulla vieta alla P.A. di provvedere comunque celermente, specie se sollecitata dal privato sulla base di ragioni di urgenza.

Tale disposizione può valere a recuperare un po’ di tempo con riferimento ai procedimenti destinati a concludersi con provvedimenti espressi (pensiamo, ad esempio, a quello per il rilascio del permesso di costruire o taluni atti di assenso degli enti preposti a tutele vincolistiche).

Certo, occorre la “buona volontà” dell’Amministrazione, ma se questa c’è (e le P.A. virtuose esistono) si può ipotizzare di recuperare il “tempo sospeso”.

Irrimediabile è, invece, il ritardo conseguente alla sospensione dei procedimenti la cui conclusione la legge affida al silenzio o al mancato intervento della P.A.



Tra questi, il caso più rilevante è quello della SCIA alternativa al permesso di costruire (la c.d. “super

SCIA”), per la quale la legge (l’art. 23 del D.P.R. 380/2001) prevede (salvo alcune norme regionali) che l’intervento non possa essere posto in essere prima del decorso di 30 gg. dalla presentazione della SCIA (o dell’ottenimento dei necessari atti di assenso presupposti, quali, ad esempio, autorizzazioni soppintendenti zie).

In nessun modo – anche volendo – infatti la P.A. potrà intervenire per accelerare la conclusione del relativo iter, da ciò conseguendo che, ad esempio, a fronte di una super SCIA presentata il 24 febbraio, le opere potranno essere avviate solo a partire dal 15 giugno. Insomma, ove pure i provvedimenti governativi (e regionali) relativi alla “fase 2” dovessero consentire l’apertura del cantiere, l’operatore economico dovrà comunque attendere trenta giorni dal 15 maggio.

Considerato che, come noto, la SCIA alternativa costituisce il titolo prevalentemente utilizzato nelle ristrutturazioni edilizie, anche pesanti, ben si comprende come il rallentamento (non “evitabile”) del relativo iter deve essere considerato come un “effetto collaterale” della normativa emergenziale difficilmente giustificabile, alla luce del fine, dichiarato e condivisibile, di una rapida ripresa dell’edilizia nella “fase 2”.

Ora, se è vero che esistono – forse – argomenti giuridici per poter ritenere il termine per l'avvio dei lavori sottratto alla sospensione ex art. 103 del D.L. cura Italia, è chiaro come il sol dubbio interpretativo sul punto (da alcune P.A. già risolto con atti di indirizzo dove è sposata la tesi della sottoposizione del termine ordinatorio in questione alla sospensione ex lege) è elemento sufficiente per determinare, almeno in via prudenziale, la necessità di attendere per l'avvio del cantiere.

Lo stesso, inoltre, è a dirsi per i termini relativi all'esercizio dei poteri di controllo della P.A. relativi alle SCIA (anche semplici): il termine di 30 gg., ma anche quello di 18 mesi, si compirà senza considerare gli oltre due mesi di sospensione procedimentale (24 febbraio - 15 maggio) e ciò con ogni ovvia conseguenza sui tempi di "stabilizzazione" del "titolo" legittimante l'intervento edilizio. Infine, per i procedimenti affidati dalla legge ad un silenzio significativo (assenso o diniego), l'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 103 dispone che "sono prorogati o differiti, per il tempo corrispondente, i termini di formazione della volontà conclusiva dell'amministrazione nelle forme del silenzio significativo previste dall'ordinamento".

Insomma, quel che sembra possibile

osservare è che il legislatore, dovendo trovare un equilibrio tra le esigenze della Pubblica Amministrazione e quelle, non meno importanti, degli operatori economici, ha optato per una disciplina evidentemente sbilanciata a favore della prima, i cui effetti rischiano di determinare un (ulteriore) handicap nella necessaria ripartenza da tutti desiderata nella fase due.



L'auspicio, allora, è che, persa l'occasione per correggere il tiro in sede di conversione del D.L. cura Italia, il legislatore intervenga a stretto giro con riforme veramente in grado di semplificare – e quindi aiutare – il settore edilizio, che rischia di uscire dalla "fase 1" dell'emergenza con un ulteriore fardello di complicazioni e rallentamenti "burocratici".

Un'analisi puntuale di questi rischi, con le conseguenti indicazioni per fronteggiarli, è stata pubblicata in data 16 aprile dall'Unità di Informazione Finanziaria, che si affianca ad una precedente raccomandazione della Vigilanza bancaria, sempre della Banca d'Italia, del 10 aprile in tema di misure di sostegno economico predisposte dal Governo. I pericoli indicati dalla UIF spaziano dalle truffe, a fatti di corruzione, a manovre speculative anche a carattere internazionale; seguono i rischi di usura per famiglie e imprese colpite dalla crisi e di acquisizione di aziende da parte di organizzazioni criminali.

Anche i cospicui interventi pubblici presentano profili di permeabilità a episodi di corruzione e appropriazione; ancora, il disorientamento delle relazioni sociali alimenta il pericolo di azioni illegali, anche on line, a danno della popolazione.

Le indicazioni della UIF sono dirette ai soggetti che fanno parte del sistema di prevenzione antiriciclaggio, e sono tenuti, in particolare, alle segnalazioni di operazioni sospette (banche, professionisti, operatori qualificati, pubbliche amministrazioni), ma le raccomandazioni sono, ovviamente, molto utili per tutti gli operatori economici.

Il primo punto riguarda direttamente la gestione dell'emergenza sanitaria e i rischi di truffe nel settore delle forniture attraverso l'offerta e la commercializzazione di prodotti non esistenti, contraffatti o fuori norma, specie in presenza di operatori senza una precedente esperienza nel settore.

Quanto al grave pericolo del diffondersi di fatti di corruzione negli affidamenti per le forniture e i servizi per assistenza e ricerca l'indicazione dell'UIF è per la massima attenzione sui movimenti finanziari di persone politicamente esposte, ivi compresi gli amministratori pubblici, e sulle operazioni di ricezione di fondi pubblici. Ancora è richiesta attenzione alle raccolte di fondi a favore di organizzazioni no profit fittizie.

Una conseguenza molto rischiosa del blocco delle attività, nel medio periodo, è che le difficoltà finanziaria favoriscano le infiltrazioni della criminalità nelle imprese legali, attraverso il riciclaggio, e il reclutamento di nuovi affiliati.

Altro concreto fronte di pericolo è nella possibilità del diffondersi di abusi nella fase di accesso al credito garantito dalle diverse forme di intervento pubblico e in quella di utilizzo delle risorse finanziarie destinate a soddisfare bisogni effettivi della popolazione.

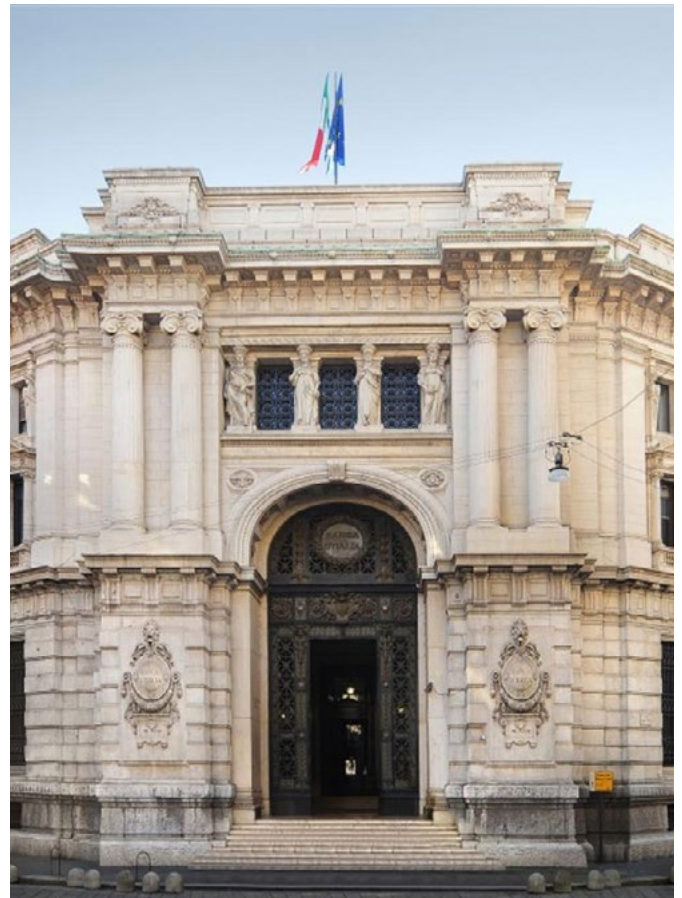
Le condotte fraudolente potrebbero realizzarsi attraverso l'alterazione o la falsificazione della documentazione necessaria ovvero in violazione delle norme che ne disciplinano l'erogazione.

Nella citata Raccomandazione della Vigilanza del 10 aprile si chiede alle banche di pubblicizzare adeguatamente le soluzioni adottate per fornire i servizi anche nella fase di emergenza e per agevolare l'accesso alle misure di sostegno previste dai decreti "Cura Italia" e "Liquidità", dando piena disponibilità a fornire alla clientela le delucidazioni necessarie sugli strumenti varati dal Governo.

Al contempo è, però, anche sottolineata alle banche l'obbligo di verificare, sia in fase di concessione che di monitoraggio, che i finanziamenti alle imprese garantiti dallo Stato siano rivolti a sostenere i costi di funzionamento o a realizzare verificabili piani di ristrutturazione industriale e produttiva.

Con riguardo alle famiglie la Raccomandazione chiede alle banche di riaccreditare le rate in scadenza di prestiti o mutui per i quali sia stata presentata domanda di moratoria e di rimuovere qualsiasi onere a carico della clientela non compatibile con le previsioni normative emergenziali. Ancora si suggerisce di estendere su

base volontaria tali iniziative anche ai soggetti in difficoltà non compresi in provvedimenti emanati.



La portata e il contenuto di questi alert e di queste raccomandazioni confermano gli specifici rischi di criminalità connessi all'emergenza COVID-19; secondo l'esperienza ormai consolidata nel nostro Paese un contrasto efficace, sia in termini di prevenzione che di repressione, dipende dalla capacità delle autorità, degli operatori e dei cittadini di collaborare tra di loro, elevando il livello di anticorpi nella società per combattere non solo il coronavirus ma anche la piaga della criminalità, sempre pronta ad approfittare di ogni occasione predatoria a danno dell'economia legale.

Nucara (Federalberghi): Hotel in ginocchio, a giugno molti non riusciranno a pagare l'Imu

Un crollo verticale, senza precedenti. Il mondo del turismo è in ginocchio con il 99% degli hotel chiusi. Tanto da far chiedere a Federalberghi lo stato di crisi del settore.

“Ad oggi gli alberghi sono quasi tutti chiusi, e non per legge. La chiusura non ci è stata imposta da alcun Dpcm, ma siamo chiusi per mancanza oggettiva di turisti, italiani e stranieri”.

A chiarirlo a Monitorimmobiliare è il direttore generale di Federalberghi, Alessandro Nucara, spiegando che tuttavia in alcune zone “c'è una pattuglia di quelli che io chiamo ‘eroi’, di albergatori che svolgono una importante funzione sociale e che hanno messo a disposizione di governatori e prefetti migliaia di camere per ospitare sia il personale sanitario sia chi è stato posto in quarantena”.

Ma tutto ciò non basta a mantenere a galla un settore che costituisce il 13% del Pil e che ora è travolto dall'emergenza coronavirus come



uno tsunami.

La sola attività ricettiva vale circa 20 miliardi di euro all'anno, oggi, invece, con la maggior parte degli hotel chiusi il trimestre marzo, aprile, maggio è destinato a chiudersi con l'azzeramento dei ricavi. Quando si ripartirà, “ci ritroveremo senza i turisti stranieri e con il solo mercato della clientela italiana”, che vale circa il 50% delle presenze, ma genera solo il 30% dei ricavi. In sostanza il settore avrà perdite tra il 60 e il 70%.

“Sarà un’estate magra – spiega Nucara – sono molte le strutture che stanno pensando di non riaprire, altre lo hanno già deciso. Per poter riaprire, infatti, ci vuole un numero minimo di clienti perché i conti devono pur quadrare. E poi ci vogliono poche regole ma chiare: in tanti stanno aspettando di capire come ripartire”.

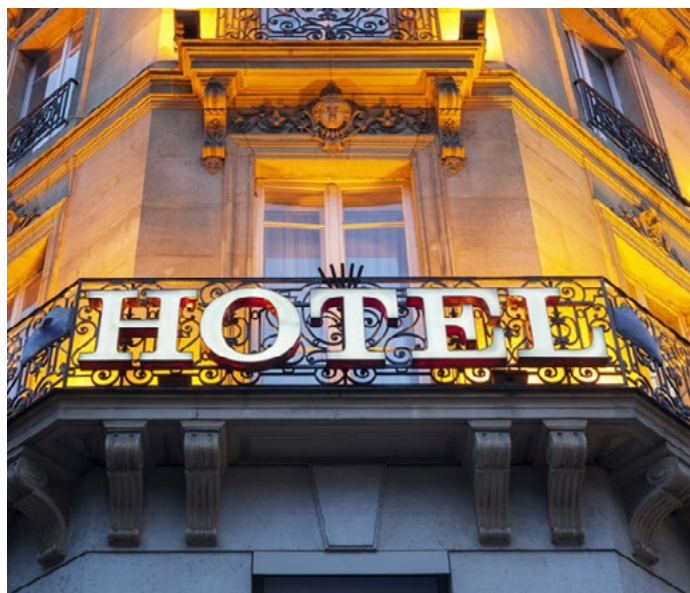
Voi avete idea di come sarà questa ripartenza dopo il 4 maggio?

“Abbiamo messo in piedi un gruppo di lavoro composto da medici, imprenditori, italiani e stranieri, che sta definendo un protocollo, quasi pronto, per dare le istruzioni alle aziende su come gestire la fase di ripartenza in totale sicurezza per gli ospiti e per i collaboratori. Devo dire che è stato un compito su cui abbiamo seguito una strada già tracciata: in pratica, infatti, a livello alberghiero stiamo rafforzando misure che già ci sono”.

Il protocollo prevede una serie di misure, dalla sanificazione degli ambienti all’uso di mascherine e gel disinfettanti. Ma soprattutto il distanziamento tanto voluto dal Governo.

“Abbiamo fatto una mappatura delle aree dell’albergo su come si sposta il cliente – spiega Nucara -Cambierà il modo di fare il check-in: non si dovrà più fare la fila.

Una minoranza di albergatori sta addirittura lavorando su app per fare il check-in tramite telefono. Altri si faranno inviare i documenti prima oppure in caso di check-in tradizionale sarà fatto un cliente alla volta, adottando la ‘regola del metro’, ma senza stravolgere il servizio. Abbiamo pensato di mettere un piccolo schermo in plexiglass alla reception in modo che sia dipendente che cliente possano stare in sicurezza. Lo schermo avrà un foro in basso per il passaggio degli oggetti. Pensiamo, poi, ad un approccio smart: un uso maggiore di carte di credito, sistemi di pagamento contactless, anche con cellulare. Non stiamo inventando nulla di nuovo insomma, basta mettere in pratica ciò che già c’è”.



Questo dal punto di vista pratico, invece dal punto di vista fiscale? “L’unica strada da percorrere è quella che abbiamo già chiesto al Governo. E’ necessario dare liquidità alle imprese, non in forma

di prestito per pagare le tasse ma in forma di aiuto per chi ha perso una componente importante del fatturato. Dunque, credito d'imposta per gli affitti (e bisogna tenere in considerazione il fatto che nel nostro settore è molto diffusa anche la locazione d'azienda) e rimborsi a fondo perduto. E ancora, stop al pagamento delle tasse per tutto il 2020 con una proroga di tutti gli adempimenti fiscali che arriveranno a giugno, dall'Imu sugli immobili strumentali, all'Ires e all'Irap dell'anno precedente che si sarebbero dovuti pagare in base ai ricavi di quest'anno, passando per la Tari.

L'Imu, in particolare, è il balzello più oneroso per noi. Gli albergatori italiani dovranno pagare quest'anno 1 miliardo di euro di Imu, il che si traduce in 500 milioni alla rata di giugno. Non ci sono questi soldi, molti non potranno pagarla. Se penso poi alla Tari l'aspetto è ancora più paradossale: saremo costretti a pagare una tassa sui rifiuti che nessuno ha prodotto. Dunque il rinvio delle scadenze fiscali è utilissimo in questo momento, bene anche i prestiti, ma queste misure non sono sufficienti”.

Il bonus vacanze a cui lavora il Governo potrà essere un ulteriore aiuto per il settore alberghiero? “Il bonus vacanze per le famiglie va bene – sottolinea Nucara - ma

potrà aiutare solo se indirizzato in maniera effettiva per arrivare alle imprese italiane, tenendo alla larga gli intermediari stranieri.

Noi siamo più favorevoli all'idea di rendere deducibili le spese così da estenderlo a una fascia molto più ampia di popolazione. Questo permetterebbe anche di far uscire il sommerso, ovvero tutti gli appartamenti affittati in nero. Se lo porti in deduzione, dovrai chiedere la ricevuta e quindi il gettito Iva che verrebbe fuori da questa cosa compenserebbe in larga parte la spesa sostenuta per il bonus”

Molti Comuni, da Catania a Genova, hanno deciso di rinviare l'incasso della tassa di soggiorno per aiutare gli alberghi rimasti vuoti.

Abbiamo ringraziato questi Comuni perché quando si ripartirà anche un euro in meno farà la differenza, ma sulla tassa di soggiorno abbiamo chiesto una norma di carattere nazionale. Entro il 15 aprile si doveva versare la tassa ai Comuni per i primi tre mesi dell'anno. Molti albergatori lo hanno fatto, alcuni no perché non hanno più liquidità. Attualmente per la legge italiana si configura, in caso di mancato pagamento, il reato di peculato. Sarebbe paradossale che per gli albergatori si aggiungesse una condanna penale per non essere riusciti a pagare le tasse perché non hanno più soldi in cassa”.



Stronger,
every day.

Morning Capital è la nuova realtà del Real Estate, un full service provider indipendente al servizio di clienti istituzionali e privati qualificati. Visione innovativa ed esperienza pluridecennale per dare valore ai tuoi investimenti.



Riqualificazione urbana di Palermo, in arrivo 58 mln di euro

E' stato firmato l'accordo di programma da 58 milioni di euro per la riqualificazione urbana della città di Palermo, varato dal Governo Musumeci in sinergia con l'amministrazione comunale. Marco Falcone, assessore alle Infrastrutture: "La Regione mette in campo una corposa dotazione finanziaria da investire su 28 progetti di recupero di beni immobili, scuole, viabilità e spazi verdi in quartieri come Sperone, Borgo Nuovo e Zen.

[Vai alla notizia](#)



Castello completa acquisizione fondo 'Iniziative Immobiliari Milano'

Castello SGR ha completato la prima acquisizione del nuovo fondo di investimento "Iniziative Immobiliari Milano" specializzato in investimenti immobiliari di riqualificazione e sviluppo residenziale.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Invimit, via libera a riqualificazione dell'ex Manifattura di Bari

È stata approvato, all'unanimità, dal Consiglio Comunale di Bari il permesso alla riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi di Bari da parte del Fondo i3 Università di Invimit Sgr, società partecipata al 100% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

[Vai alla notizia](#)



A Firenze stop canoni immobili non abitativi del Comune

Sospensione fino al 30 giugno degli affitti degli immobili non abitativi del Comune di Firenze a supporto delle attività ridotte, o ferme, per il Coronavirus. Lo ha deciso la Giunta comunale approvando una delibera presentata dall'assessore al patrimonio Alessandro Martini.

[Vai alla notizia](#)



DeA Capital RE sgr non si ferma: compra una struttura ospedaliera

DeA Capital Real Estate SGR continua nella sua piena operatività anche durante l'emergenza Covid-19 e investe nel settore sanitario. E' stato firmato il rogito notarile per l'acquisizione di una struttura ospedaliera da Eurosanità a un prezzo di poco inferiore ai 15 milioni.

[Vai alla notizia](#)

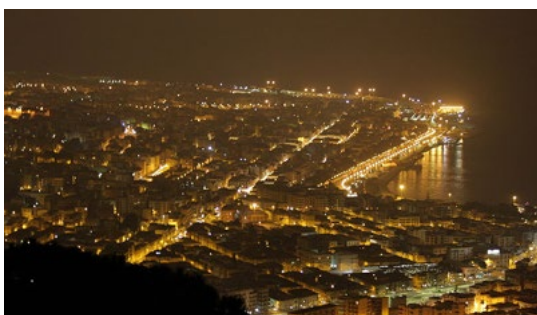


La filiera delle costruzioni: siamo pronti a ripartire in sicurezza

Lettera aperta al Parlamento firmata da Angaisa, Federcomated, Federcostruzioni, Federmobili, Fme, Assoposa, Assodimi Assonolo, Harley Dickinson.

Siamo pronti e determinati a ripartire subito e in sicurezza, lo dichiarano con un'unica voce tutte le Associazioni nazionali che rappresentano il mondo delle costruzioni.

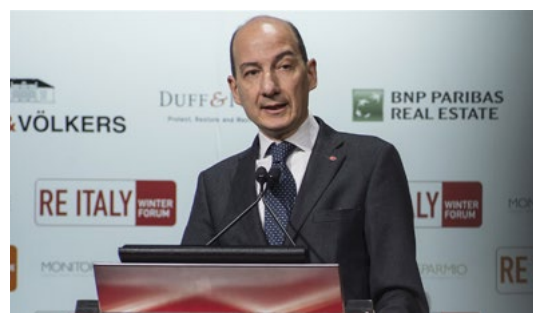
[Vai alla notizia](#)



Demanio, online bandi per riqualificazione immobili in Calabria

Sono state pubblicate sul sito dell'Agenzia del Demanio due gare per l'affidamento del servizio di progettazione definitiva ed esecutiva in BIM dei lavori di adeguamento strutturale e ristrutturazione di due edifici in Calabria. Per entrambe le procedure di affidamento sarà utilizzata la Piattaforma del Mercato elettronico del portale degli acquisti della Pubblica amministrazione (MePA).

[Vai alla notizia](#)



Confedilizia, bene sostegni agli affitti

Il Sottosegretario Guerra conferma che il prossimo decreto del Governo conterrà un aiuto 'sostanzioso' per il pagamento dei canoni di locazione da parte di imprese, lavoratori autonomi ed enti non commerciali. Sullo stesso tema si era ieri pronunciato in termini analoghi il Ministro Patuanelli.

[Vai alla notizia](#)