

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2020
Numero 286
31 maggio - 6 giugno

REVIEW

WEB EDITION

**Bottelli, Kryalos
Sgr: Avremo
anche sorprese
positive (Video)**

**Decio, Ifma:
Facility decisivo
in questo
momento**

**Retail&Locazioni:
Inadempimenti
da Covid-19 e
provvedimenti
d'urgenza**

**Serrini, Prelios:
Il mondo dei
crediti è rapido
e resiliente**

Sommario

Serrini, Prelios: Il mondo dei crediti è rapido e resiliente (Video) **3**

Riccardo Serrini, Ceo di Prelios, è ottimista. La sua società da tempo si occupa dell'immobiliare soprattutto come gestore con focus su Npl e mondo dei crediti in sofferenza. Sembra che il mercato stia reagendo al meglio a questa crisi da Coronavirus.



Decio, Ifma: Facility decisivo in questo momento

Quale effetto ha avuto questa pandemia sul settore del FM italiano? Il Centro Studi Ifma ha realizzato un'indagine proprio sull'impatto dell'emergenza sul mercato. Dai dati emerge che circa il 54% delle aziende ha registrato una riduzione dei servizi richiesti, una diminuzione che in alcuni casi ha superato il 50% del volume dei servizi offerti.

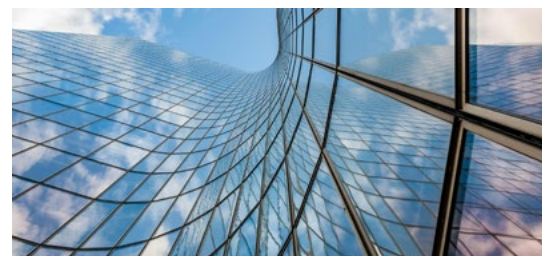


9



Bottelli, Kryalos Sgr: Avremo anche sorprese positive (Video)

Il mercato ad ora sta reagendo bene, in questi ultimi mesi e nelle settimane a venire abbiamo visto e vedremo concludersi diverse operazioni. Non ci risultano attività d'investimento interrotte, soprattutto nei settori come la logistica, uffici e persino nei segmenti colpiti maggiormente come quello commerciale.



Retail&Locazioni: Inadempimenti da Covid-19 e provvedimenti d'urgenza

Mai come in questi ultimi tre mesi siamo stati richiesti dai nostri clienti, italiani e stranieri, di fornire chiarimenti e interpretazioni circa l'istituto della forza maggiore e sulla possibilità di applicazione dello stesso alle obbligazioni delle parti nei contratti di locazione commerciale e di affitto d'azienda, in conseguenza dei provvedimenti emanati dal Governo

10



16 In breve

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2020
Numero 286
31 maggio - 6 giugno

© 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



MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

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



**Serrini, Prelios: Il mondo
dei crediti è rapido e
resiliente**

Riccardo Serrini, Ceo di Prelios, è ottimista.

La sua società da tempo si occupa dell'immobiliare soprattutto come gestore con focus su Npl e mondo dei crediti in sofferenza. Sembra che il mercato stia reagendo al meglio a questa crisi da Coronavirus.

Nell'intervista video a Monitorimmobiliare Serrini espone il suo punto di vista sul mercato dei crediti in sofferenza e di cosa vedremo nel settore degli investimenti.



GUARDA L'INTERVISTA
Riccardo Serrini

YOU CAN RECONCILE LONG-TERM VISION WITH SHORT-TERM PRIORITIES



At Societe Generale, your Banker gathers the right experts around your table to deliver pioneering and responsible solutions.



THE FUTURE IS YOU



SOCIETE GENERALE

Advisory – Investment Banking – Financing – Markets – Transaction Banking
Asset Management – **Securities Services** – Equipment Finance – Fleet Management

THIS COMMUNICATION IS INTENDED FOR ELIGIBLE COUNTERPARTIES AND PROFESSIONAL CLIENTS ONLY AND IS NOT DIRECTED AT RETAIL CLIENTS.
Societe Generale is a French credit institution (bank) that is authorised and supervised by the European Central Bank (ECB) and the Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) (the French Prudential Control and Resolution Authority) and regulated by the Autorité des Marchés Financiers (the French financial markets regulator) (AMF). This document is issued in the U.K. by the London Branch of Societe Generale. Societe Generale London Branch is authorised by the ECB, the ACPR and the Prudential Regulation Authority (PRA) and subject to limited regulation by the Financial Conduct Authority (FCA) and the PRA. Details about the extent of our authorisation, supervision and regulation by the above mentioned authorities are available from us on request.
© Getty Images – September 2019.

Decio, Ifma: Facility decisivo in questo momento

Marco Decio, Presidente Ifma Italia

Quale effetto ha avuto questa pandemia sul settore del FM italiano?

Il Centro Studi Ifma ha realizzato un'indagine proprio sull'impatto dell'emergenza sul mercato. Dai dati emerge che circa il 54% delle aziende ha registrato una riduzione dei servizi richiesti, una diminuzione che in alcuni casi ha superato il 50% del volume dei servizi offerti.

Vi è poi un 20% circa di aziende che non ha registrato variazioni nei volumi di servizi richiesti. Infine, il 23% delle aziende del campione ha dichiarato un aumento dei volumi fino al 50%.

Al di là di questi dati, abbiamo notato una grande attenzione a soluzioni innovative, come sistemi di sensori per mantenere il distanziamento sociale, soluzioni per effettuare veloci checkup sanitari, scanner per misurare la temperatura istantaneamente al passaggio, nuovi



sistemi di purificazione dell'aria.

Quali servizi in particolare hanno registrato le variazioni più consistenti?

Vi è ovviamente una grande variabilità in funzione della tipologia del servizio e delle commesse. Per le manutenzioni impiantistiche la riduzione del servizio si attesta tra il 36% e il 38%. Per i servizi di pulizia e sanificazione si registrano andamenti molto diversi a seconda del fatto che le aziende clienti fossero o meno sottoposte al lockdown: abbiamo così aziende

che dichiarano una riduzione media del 24% e altre che fanno registrare un incremento medio del 31%. Per i servizi di sanificazione, invece, vediamo, come è facile immaginare, solo variazioni di segno positivo, con un incremento medio del 117%, nel periodo osservato.

Quale sarà l'evoluzione nei prossimi mesi?

Il mondo è sicuramente cambiato. Stiamo tornando a una normalità nuova. Dovremo riprogrammare gli spazi di lavoro nelle aziende e adottare un nuovo modello. Non basta riscrivere le regole sulla sicurezza. Ad esempio, dovremo ripensare anche lo smart working, perché quello che abbiamo fatto in questi due mesi in modo selvaggio non può essere preso ad esempio. Per tante aziende il ritorno all'attività è stato come aprire una nuova azienda. È un concetto difficile da processare, ma che le imprese devono accettare il prima possibile se vogliono iniziare immediatamente il processo di risalita dalla voragine creata dal coronavirus.

Che contributo può offrire il Facility Manager a queste aziende?

Decisivo. I Facility Manager sono, per la natura stessa della loro professione, a dover sempre agire oggi immaginando la realtà di domani. Sono perciò le figure



che probabilmente sono rimaste meno spiazzate dal drammatico evolversi degli eventi. Sono anche le più adatte a pianificare la nuova normalità. Il loro compito non si fermerà a quello attuale, ovvero creare le condizioni per un rientro in sicurezza, ma si concretizzerà anche nel supportare le aziende nella ricerca di un nuovo, perfetto equilibrio tra massima produttività e sostenibilità economica. Il tutto mantenendo chiaramente la salute del dipendente sempre e comunque come criterio fondamentale per ogni decisione. Un compito, anche questo, che il Facility Manager svolge da sempre.

Come associazione di riferimento per il settore, qual è stata la vostra risposta?

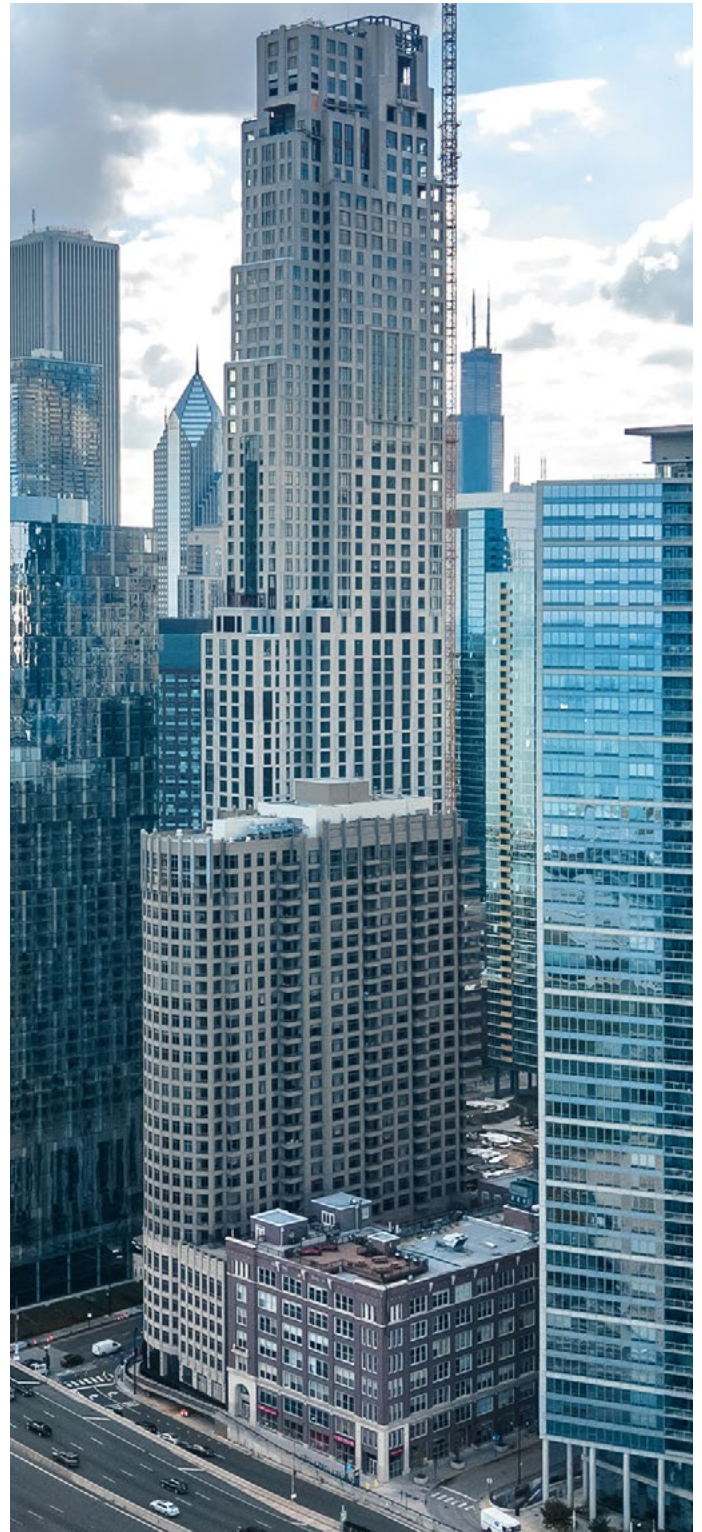
Abbiamo accolto il desiderio dei nostri soci di mettere a confronto esperienze e soluzioni per individuare la via migliore da seguire per uscire da questa situazione senza precedenti.

Abbiamo perciò organizzato un gruppo di lavoro con i nostri Soci per dare non solo una risposta all'emergenza attuale, ma anche prevenire quelle future. Il progetto è culminato nella creazione di una guida pratica, disponibile sul sito di IFMA Italia, che riporta le indicazioni da seguire per prepararsi a una pandemia, affrontarla e gestire il rientro alla normalità.

Com'è caratteristica peculiare di IFMA Italia, anche questo progetto pone fianco a fianco esponenti della domanda e dell'offerta di servizi per ottenere una visuale a 360° di ogni problema e trovare soluzioni congiunte che tengano conto di tutti i punti di vista in gioco.

La guida "FM e Pandemie" è intesa come fluida e in continuo aggiornamento, destinata ad arricchirsi di continuo fino a divenire il punto di riferimento pratico per affrontare ogni stadio di un'emergenza legata a un'epidemia, soprattutto quella preparatoria.

Proprio per il pragmatismo che contraddistingue l'intero progetto, in questo primo periodo l'attenzione si è concentrata sulla fase di rientro al lavoro e sui primi mesi di adattamento alla nuova realtà dell'ufficio.



Bottelli, Kryalos Sgr: Avremo anche sorprese positive (Video)

“Il mercato ad ora sta reagendo bene, in questi ultimi mesi e nelle settimane a venire abbiamo visto e vedremo concludersi diverse operazioni.

Non ci risultano attività d’investimento interrotte, soprattutto nei settori come la logistica, uffici e persino nei segmenti colpiti maggiormente come quello commerciale.

Questa però è una fotografia di un mercato nato e sviluppato prima dell’emergenza.

In questo momento ci sono nuove operazioni, diverse procedure pronte per essere attivate per le quali servirà però capire se sia il mercato dell’equity sia quello del debito siano pronti per portarle avanti. Il rischio nel medio periodo è che si proceda verso un periodo di stallo rispetto al trimestre concluso, con domanda e offerta su posizioni troppo distanti, ma attualmente si tratta solo di speculazioni”.



GUARDA L'INTERVISTA
Paolo Bottelli

Retail&Locazioni: Inadempimenti da Covid-19 e provvedimenti d'urgenza

Rita Marchetti, Partner, Real Estate Baker & McKenzie

Mai come in questi ultimi tre mesi siamo stati richiesti dai nostri clienti, italiani e stranieri, di fornire chiarimenti e interpretazioni circa l'istituto della forza maggiore e sulla possibilità di applicazione dello stesso alle obbligazioni delle parti nei contratti di locazione commerciale e di affitto d'azienda, in conseguenza dei provvedimenti emanati dal Governo per l'attuazione e il coordinamento delle misure occorrenti per il contenimento e contrasto dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Dopo l'ampio dibattito di questi mesi intorno all'istituto della forza maggiore e al principio di buona fede nell'esecuzione dei contratti, sono giunti i primi provvedimenti giurisprudenziali di urgenza sull'argomento con le ordinanze del Tribunale di Venezia, Sezione I, del 14 aprile 2020 (R.G. n. 3071/2020) e del 22 maggio 2020 (R.G. 744/2020) e quella del Tribunale di Bologna del 12 maggio 2020 (R.G. n. 5503/2020).



Qui di seguito analizzeremo dette pronunce e formuleremo un auspicio di maggior chiarezza da parte del legislatore.

Tribunale di Venezia, Sezione I, del 14 aprile 2020 (R.G. n. 3071/2020): Con il primo provvedimento del 14 aprile 2020, il Tribunale di Venezia, nella persona della Dott.ssa Daniela Bruni, ha ordinato a Monte dei Paschi di Siena S.p.A., fidejussore, di non pagare quanto richiesto dal locatore (ossia, il pagamento delle mensilità di mancato preavviso) e comunque di non rivalersi nei confronti della conduttrice, commerciante al dettaglio, che

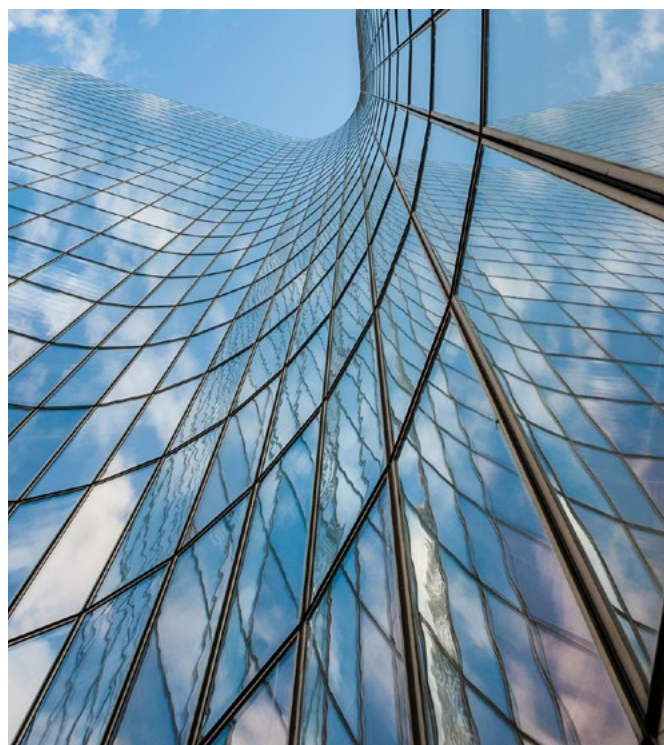
aveva cessato l'attività e risolto il contratto a seguito della chiusura dell'esercizio imposta dai recenti provvedimenti governativi per il contenimento e contrasto dell'epidemia.

Tribunale di Venezia, Sezione I, del 22 maggio 2020 (R.G. 3744/2020): Il provvedimento del 22 maggio 2020, ancora del Tribunale di Venezia, ma a firma della dott.ssa Tania Vettore, conferma l'orientamento della precedente pronuncia.

Questa volta nell'ambito delle vicende di un contratto di affitto di ramo di azienda sito in un centro commerciale, il giudice ha ordinando al concedente il ramo di non escutere e/o di non incassare alcun pagamento dalla banca in forza di atto di fidejussione bancaria a prima richiesta e ha ordinato alla banca fidejussore di sospendere e/o di non procedere al pagamento della somma richiesta dalla concedente in forza della predetta fidejussione e di non rivalersi nei confronti dell'affittuaria.

A differenza dell'ordinanza del 14 aprile 2020, il secondo provvedimento del Tribunale di Venezia, nel valutare il requisito del *fumus bini juris*, ha ritenuto che le vicende del contratto di affitto di ramo di azienda oggetto di causa dovessero essere valutate alla

luce della previsione di cui all'art. 91, DL 17 marzo 2020, n. 18, il quale, nell'integrare l'art. 3 DL 23 febbraio 2020 n. 6 (convertito con modificazioni con la L. 5 marzo 2020, n. 123), ha aggiunto dopo il comma 6, il comma 6 bis secondo cui "il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti".



**Baker
McKenzie.**

Tribunale di Bologna del 12 maggio 2020 (R.G. n. 5503/2020): Infine, l'ordinanza del Tribunale di Bologna del 12 maggio 2020 ha ordinato alla locatrice di un esercizio commerciale (adibito a "Centro Fitness ed Estetica") di non mettere all'incasso gli assegni bancari che le erano stati consegnati dalla conduttrice "a garanzia" del pagamento dei canoni locatizi relativi al periodo aprile-luglio 2020.

La conduttrice aveva rappresentato l'impossibilità di procedere al pagamento dato che, a causa delle misure restrittive in vigore per il contrasto alla pandemia da Covid 19, era stata ordinata la chiusura dell'attività imprenditoriale. Nell'ordinanza, il giudice di Bologna

ha osservato che la ricorrente/conduttrice aveva anche allegato la pendenza di concrete trattative con la trasmissione da parte della conduttrice di una proposta transattiva consistente nella pattuizione di una temporanea riduzione del canone locatizio nel periodo da aprile 2020 a settembre 2020.

E' interessante notare che il giudice, nel disporre l'ordinanza e nell'assegnare alla parte resistente il termine per il deposito della memoria di costituzione, ha anche richiesto che la stessa prendesse posizione in ordine alle prospettive transattive.

Credo che sia interessante leggere la predetta ordinanza del Tribunale di Bologna anche alla luce di un provvedimento d'urgenza emesso dallo stesso giudice, dott. Marco Gattuso, il giorno immediatamente precedente, l'11 maggio 2020 (R.G. n. 21047-1/2019). Infatti, sebbene l'ordinanza dell'11 maggio abbia ad oggetto una diversa fattispecie rispetto a quella del giorno successivo, la pronuncia è interessante perché costituisce la prima valutazione della giurisprudenza sulla portata dell'articolo 91 del DL 17 marzo 2020 n. 18.

A tal proposito, il giudice di Bologna precisa che, nonostante qualche incertezza nella stessa formulazione



di detta nuova norma, sembrerebbe opinabile, allo stato, la sua applicabilità all'ipotesi di incapacità patrimoniale del debitore, posto che la norma trova sicura applicazione nell'ipotesi in cui l'attuale emergenza sanitaria abbia dato luogo a una effettiva impossibilità di eseguire la prestazione oggetto di obbligazione (ad esempio del lavoratore autonomo o della piccola impresa che avendo perso per mesi, a causa della pandemia, ogni capacità reddituale sia oggettivamente impossibilitato/a effettuare un rilevante pagamento), mentre è invece dubbio che possa applicarsi in ipotesi di adempimento di obbligazioni pecuniarie, come in prima battuta parrebbe forse escluso dal rinvio all'art. 1218 c.c., che come noto presuppone una oggettiva impossibilità della prestazione e non già una mera impossibilità soggettiva di adempiere per mancanza di liquidità.

In sintesi, secondo il giudice di Bologna, la norma speciale di cui all'art. 3 comma 6 bis del D. L. n. 6/2020 non pare prefigurare una generale sospensione ope legis dei termini di pagamento (la quale è stata contemplata dal legislatore, a causa dell'emergenza sanitaria, solo per ipotesi specifiche: versamenti tributari e contributivi, pagamento di rate di leasing, pagamento di rate di mutuo prima casa ecc..)". Appare chiaro che la norma speciale



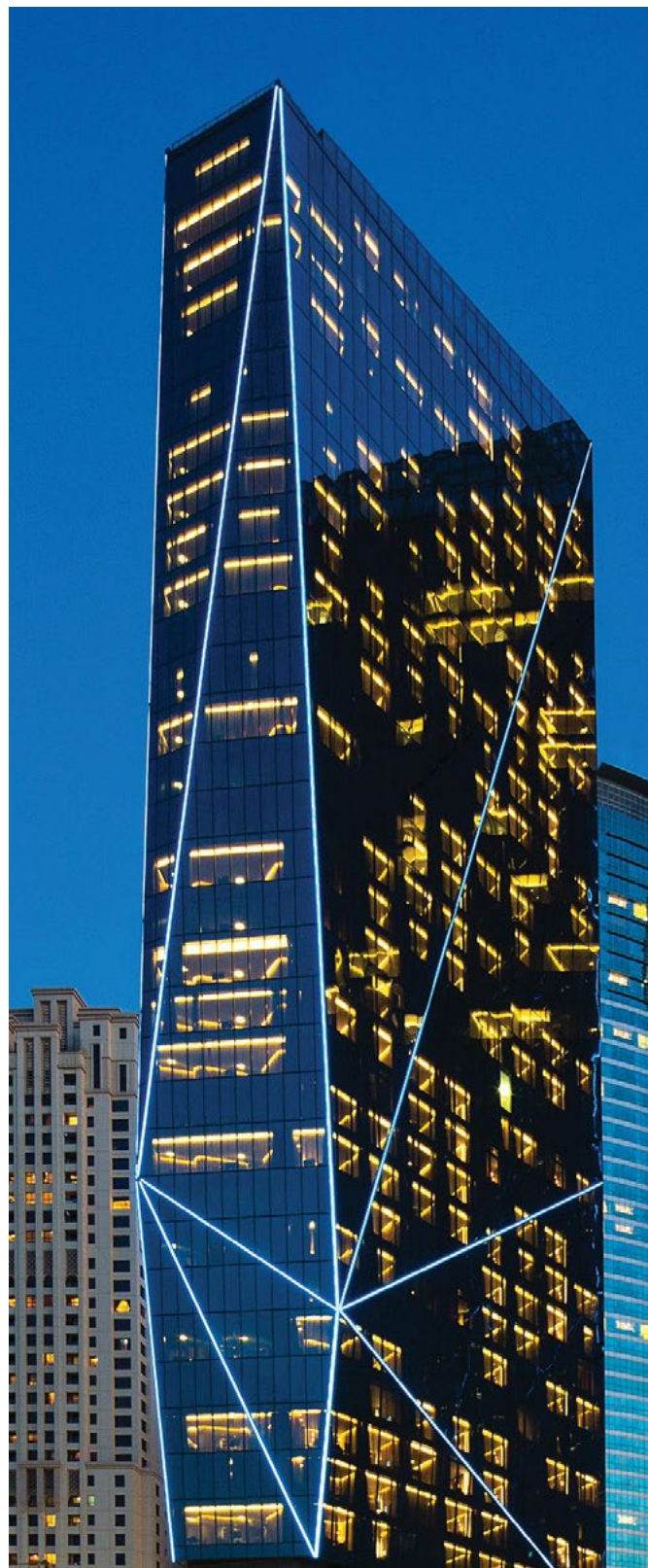
di cui all'art. 3 comma 6 bis del D. L. n. 6/2020, citata sia dalla seconda ordinanza del Tribunale di Venezia sia dal Tribunale di Bologna (nell'ordinanza dell'11 maggio 2020), assumerà un ruolo di rilievo nel contenzioso commerciale.

Al fine di evitare l'ulteriore appesantimento del sistema giudiziario, sarebbe dunque auspicabile un intervento del legislatore. In verità, per quanto sintetico, anche il primo provvedimento veneziano, dicendo "che appare opportuno attendere, prima di disporre per il prosieguo, lo stato della normativa all'esito

del deposito delle memorie delle resistenti, visto che essa è in continua evoluzione e segue l'andamento della epidemia", sembra invocare un più chiaro intervento del legislatore nel disciplinare le conseguenze sui contratti del fermo imposto dall'epidemia alle attività imprenditoriali.

La drammatica situazione determinata dal Covid-19 potrebbe essere l'occasione per accelerare la preannunciata modifica al Codice Civile dal (per ora, solo) disegno di legge recante la delega al Governo per la revisione e integrazione del codice civile (XVIII legislatura) che contiene, tra i principi e criteri direttivi che il Governo dovrà seguire nell'esercizio della delega, "il diritto delle parti di contratti divenuti eccessivamente onerosi per cause eccezionali e imprevedibili di pretendere la loro rinegoziazione secondo buona fede o, in caso di mancato accordo, di chiedere in giudizio l'adeguamento delle condizioni contrattuali in modo che sia ripristinata la proporzione tra le prestazioni originariamente convenuta dalle parti". Senza questa riforma, le teorie dottrinali dell'obbligo legale delle parti di contratti di durata di rinegoziare in caso di sopravvenuti eventi eccezionali e imprevedibili si scontrano con quanto attualmente

previsto dal Codice Civile: la risoluzione per sopravvenuta eccessiva onerosità della prestazione.



Essere un partner di fiducia significa essere un partner responsabile.



Impegnarsi per il futuro significa conciliare criteri finanziari e responsabilità sociale in un'ottica di rendimento sostenibile.

Fin dalla sua costituzione Amundi ha adottato criteri ESG - ambientali, sociali e di governance - ed è all'avanguardia nell'investimento socialmente responsabile.

Oggi Amundi, leader europeo⁽¹⁾ dell'asset management, si impegna a spingersi ancora oltre, per diventare entro il 2021 un'azienda 100% ESG, in materia di rating, gestione e politica di voto.

—
amundi.it
#ResponsiblePartner #Ambition2021

La fiducia
va meritata

Amundi

ASSET MANAGEMENT

Messaggio pubblicitario. (1) Fonte: IPE "Top 400 Asset Managers" pubblicato nel giugno 2019, dati di AUM al 31 dicembre 2018. L'investimento comporta un sostanziale grado di rischio. Prima di qualunque investimento, prendere attenta visione della documentazione relativa allo strumento finanziario oggetto dell'operazione, la cui sussistenza è disposta dalla applicabile normativa di legge e regolamentare tempo per tempo vigente. Si declina qualsiasi responsabilità in caso di qualsivoglia perdita, diretta o indiretta, derivante dall'affidamento alle opinioni o dall'uso delle informazioni ivi contenute. Il presente documento non è diretto a investitori al dettaglio né alle "US Person" così come definite nel U.S. "Regulation S" della Securities and Exchange Commission. Amundi Asset Management, "Société par Actions Simplifiée" di diritto francese con capitale sociale di € 1.086.262.605 - Società di gestione del risparmio autorizzata da AMF con il numero GP 04000036 - Sede legale: 90, boulevard Pasteur, 75015 Parigi, Francia - 437 574 452 RCS Paris - amundi.com - Responsible Partner: Partner Responsable - Ambition: Ambizione. Ottobre 2019. | W



Oice: no a sospensione codice appalti, sì a semplificazione

No alla sospensione del codice appalti e al modello Genova per tutte le opere. Sì alla semplificazione reale delle regole per rilanciare il settore. E' quanto ribadisce l'Oice, l'Associazione delle società di ingegneria e architettura aderente a Confindustria. "Innanzitutto - spiega il presidente Gabriele Scicolone - siamo assolutamente contrari alla sospensione del codice appalti.

[Vai alla notizia](#)



Matera, Invitalia: due gare per oltre 3,8 mln euro

L'obiettivo è quello di "realizzare lavori di valorizzazione del sistema di offerta turistico-culturale": in qualità di soggetto attuatore del Contratto istituzionale di sviluppo Matera "Capitale europea della cultura 2019", Invitalia ha pubblicato sulla piattaforma "Gare e Appalti" due procedure per un totale di oltre 3,8 milioni di euro.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Patto Regione Lazio-Cdp, liquidità per pmi sale a 800 mln

La Regione Lazio ha firmato un accordo con Cassa depositi e prestiti che porta a 800 milioni di euro il totale delle misure per sostenere il bisogno di liquidità delle imprese. Il patto con Cdp vale 250 milioni, e in aggiunta a fondi regionali vecchi e nuovi, amplia a 42 mila la platea di piccole aziende che potranno beneficiare dei finanziamenti.

[Vai alla notizia](#)



Fiera Milano: ospedale costato 17,257 mln, indaga la Gdf

Da una prima rendicontazione l'ospedale realizzato a FieraMilanocity è costato 17,257 milioni di euro. Lo comunica la Fondazione Fiera Milano. "Le infrastrutture realizzate, nella fase più acuta della pandemia Covid-19, da Fondazione Fiera Milano e date in comodato gratuito, come da indicazioni della Regione Lombardia, al Policlinico di Milano

[Vai alla notizia](#)



Retail, il futuro nel post Covid-19

Il settore Retail prova a ripartire dopo il lockdown. Una ripartenza, questa nella fase 2, che potrà essere ben avviata solo puntando sulla sicurezza nei negozi. E' quanto emerge da un monitoraggio effettuato da Gfk che evidenzia come il 68% dei "nuovi" consumatori ha intenzione di frequentare i negozi in grado di garantire le massime condizioni di igiene e sicurezza.

[Vai alla notizia](#)



Appalti: De Micheli, ok commissari per sblocco opere

"I commissari possono, non devono ma possono, essere lo strumento del governo per realizzare le opere che hanno progetti non realizzati o per risolvere contenziosi che si sono stratificati. Il resto si può fare nell'ordinaria amministrazione, riducendo i tempi autorizzativi investendo pesantemente sulla progettazione".

[Vai alla notizia](#)



Emilia Romagna, maxi piano da 21 mln per rigenerazione urbana

Migliorare e ampliare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale e pubblica, attraverso il recupero e la realizzazione di nuove case popolari e sociali, la messa in sicurezza e l'efficientamento energetico degli immobili esistenti, l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici per garantirne l'accessibilità.

[Vai alla notizia](#)



Abi: 2,3 mln moratorie prestiti per 240 mld, accolto 80%

Ammontano a 2,3 mln le pratiche per le nuove moratorie su prestiti promosse da Abi in accordo con le associazioni di categoria per un totale di finanziamenti di 240 miliardi di euro, di cui oltre un milione richieste da imprese e quasi 1,2 mln da famiglie. E' quanto comunica l'associazione. prendiamo atto con soddisfazione.

[Vai alla notizia](#)