

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2020
Numero 282
2 - 8 maggio

REVIEW

WEB EDITION

Coronavirus, il Real Estate si sta muovendo

Spaziani Testa:
La tutela degli affitti può salvare l'immobiliare

Arrivano potenziati Ecobonus e Sismabonus

Borré, Euromilano:
l'immobiliare cambia pelle (Video)

I nuovi modelli di business alberghiero

Sommario

3 Ruckstuhl, Lendlease: Coronavirus, il Real Estate si sta muovendo (Video)

“Siamo pronti a cogliere le nuove opportunità del mercato” detto da Andrea Ruckstuhl, responsabile per l'Italia e l'Europa continentale di Lendlease, mostra un concreto segnale positivo anche in questo momento.



6 Borré, Euromilano: l'immobiliare cambia pelle (Video)

Luigi Borré, presidente di Euromilano, parla a Monitorimmobiliare dei cambiamenti di un mercato immobiliare che per molti aspetti si dividerà in pre e post covid.



7 I nuovi modelli di business alberghiero

Nuovi Health Hotel, ripensamento dei centri benessere e della ristorazione, il “revenge travel”, certificazioni sanitarie, turismo esperienziale, le nuove destinazioni di Social Hospitality. Questi sono alcuni tra i temi emersi nel corso del webinar “Hotellerie & Coronavirus” promosso dal nostro Studio legale ERRELegal.



15

Spaziani Testa: La tutela degli affitti può salvare l'immobiliare



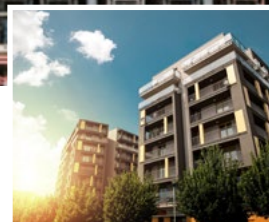
Sono oltre 6 milioni gli immobili affittati in Italia. Sia proprietari sia inquilini aspettano le prossime mosse del Governo che ha allo studio il potenziamento del credito d'imposta per i canoni di locazione delle attività produttive e commerciali, “per estenderlo anche alle categorie di pubblici servizi a oggi scoperti dall'agevolazione”.



19

Arrivano potenziati Ecobonus e Sismabonus

Rilanciare i cantieri, non appena potranno riaprire anche quelli per le ristrutturazioni private, con un aumento di ecobonus e sismabonus fino al 120%. In attesa del via libera europeo a un nuovo allentamento delle regole sugli aiuti di Stato, il governo continua il lavoro di quello che finora era stato chiamato il “decreto aprile”, che dovrebbe arrivare entro l'8 maggio.



24 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 282
2 - 8 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

An aerial night view of a city skyline, likely London, featuring a river (the Thames) and several prominent skyscrapers, including the Gherkin. The city lights are illuminated against a dark sky with a hint of sunset or sunrise colors. A semi-transparent dark box is overlaid on the top half of the image, containing the main title in white text.

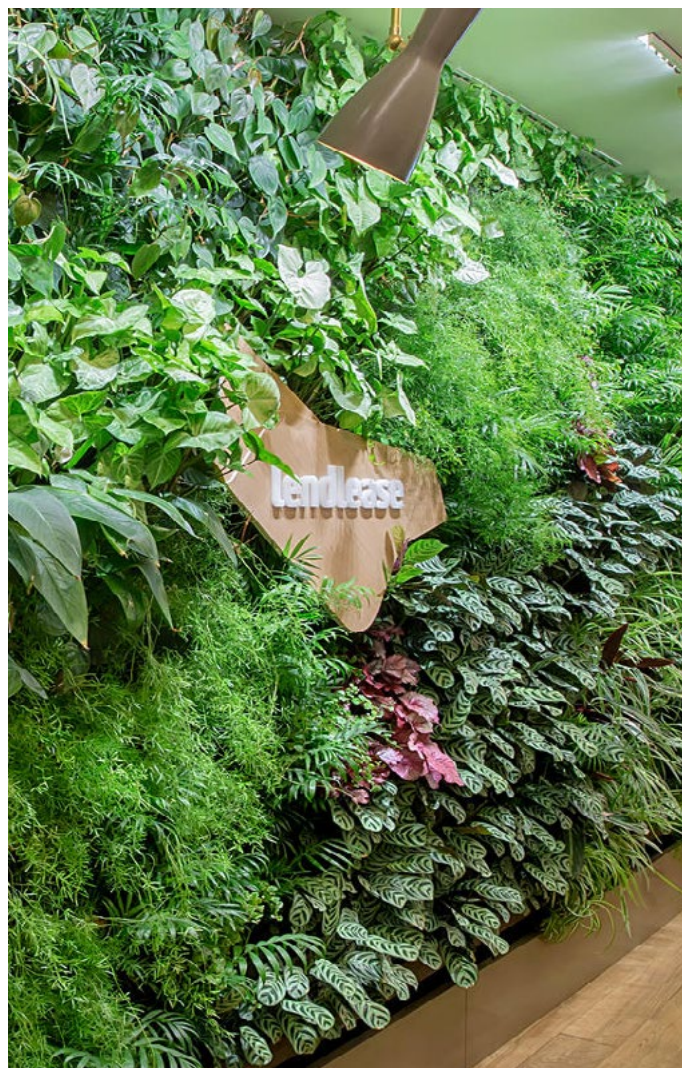
Ruckstuhl, Lendlease: Coronavirus, il Real Estate si sta muovendo

“Siamo pronti a cogliere le nuove opportunità del mercato” detto da Andrea Ruckstuhl, responsabile per l’Italia e l’Europa continentale di Lendlease, mostra un concreto segnale positivo anche in questo momento.

Perché il colosso delle costruzioni ha completato nuova raccolta di capitali per garantire il completamento dei progetti in corso ma anche per avere la necessaria liquidità per entrare in nuovi piani di sviluppo in tutto il mondo. A Milano Mind e Santa Giulia continuano senza pause, solo per citare un paio di progetti in corso.

Un operatore presente in tutti i continenti e che quindi sta vivendo in presa diretta gli effetti dell'emergenza sull'economia e sul real estate. E si prepara a cogliere tutte le opportunità.

Ne parla diffusamente in video
Andrea Ruckstuhl





Belvedere **Le Dalie**

L'architettura rinasce a Roma

Prof. Arch. **Paolo Portoghesi**

rinascimentomezzaroma.it/ledalie



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

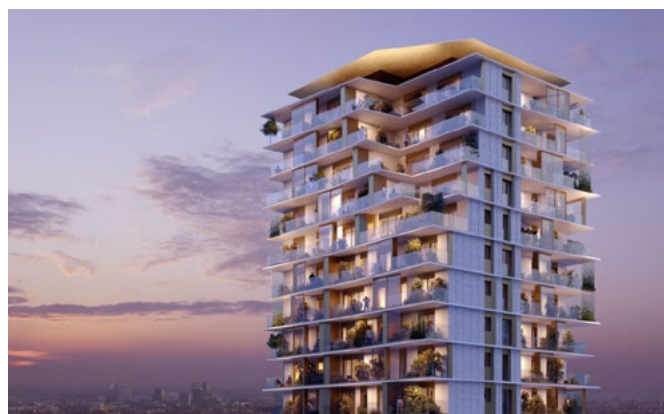
Borré, Euromilano: l'immobiliare cambia pelle

Luigi Borré, presidente di Euromilano, parla a Monitorimmobiliare dei cambiamenti di un mercato immobiliare che per molti aspetti si dividerà in pre e post covid.

Le nuove richieste nel residenziale, le nuove location, le nuove sfide da superare per tutti gli operatori.

Con il grosso scoglio dell'andamento generale dell'economia, non solo

in Italia. In un mondo che sarà sicuramente diverso, forse non migliore, restano i punti fermi sulla qualità.



GUARDA L'INTERVISTA
Luigi Borré

I nuovi modelli di business alberghiero

Emiliano Russo, studio legale ERRELegal

Nuovi Health Hotel, ripensamento dei centri benessere e della ristorazione, il “revenge travel”, certificazioni sanitarie, turismo esperienziale, le nuove destinazioni di Social Hospitality.

Questi sono alcuni tra i temi emersi nel corso del webinar “Hôtellerie & Coronavirus” promosso dal nostro Studio legale ERRELegal, al quale hanno partecipato importanti gestori e investitori del mercato alberghiero: Fabrizio Gaggio, Direttore Generale del Gruppo Una Hotels; Jerome Lassara, Vice President Development Southern Europe di AccorHotels; Alessandro Belli, Responsabile Tourism Real Estate di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti S.g.r.; Harry Sciò, Founder e CEO di Fortvny Hospitality e Membro del CdA del Gruppo Pellicano Hotels; Leonardo di Tizio, Direttore Generale di Enpam Real Estate; Marco Stoppelli, CEO di Società Rinascimento Valori; Antonello De Medici, Area Manager di Marriott International, General Manager del



ST Regis Venezia nonché Vice Presidente di Federturismo, in aggiunta a Giuseppe Oriani, CEO Europe di Savills Investment Management, che ha offerto il punto di vista degli investitori istituzionali stranieri interessati a entrare in Italia.

I gestori alberghieri italiani nei diversi segmenti Luxury/Mare, Upper Scale/Business e Aeroportuale

La crisi pandemica derivante dal

Coronavirus ha imposto – come noto – la chiusura totale, da un giorno all’altro, sull’intero territorio nazionale, dell’intero patrimonio alberghiero italiano, costringendo d’un tratto la filiera del settore, non solo alla gestione dell’emergenza costi e del personale, in assenza di ricavi, ma anche a un profondo ripensamento di nuovi modelli di ospitalità che tengano conto delle nuove misure di distanziamento sociale e garantiscano, allo stesso tempo, elevata attrattività per i clienti, post Covid.

A tale riguardo, Harry Mills Sciò - famiglia proprietaria del Gruppo Pellicano Hotels (Hotel Il Pellicano sull’Argentario, Hotel Posta Vecchia a nord di Roma e Hotel Mezzatorre a Ischia) nonché fondatore della società di consulenza per lo sviluppo alberghiero Fortvny – ci illustra la sua visione, quale gestore specializzato nel segmento Luxury/ mare, con forte orientamento verso la clientela internazionale: "In questo momento, è fondamentale continuare a proteggere il prezioso rapporto di fiducia sviluppato dal gestore negli anni con la propria clientela: il gruppo Pellicano sta mantenendo il livello di prenotazioni medio per la stagione estiva, dando flessibilità nella cancellation policy, incrementando i servizi di transfer privato dai principali aeroporti e assicurando ai nostri clienti un elevato contatto informativo sulle

misure interne di prevenzione.

In aggiunta, poiché il settore dei Luxury Hotel da sempre accoglie una clientela internazionale interessata a viaggiare per l’intero Paese, sarà di fondamentale importanza che le prossime misure governative per il turismo alberghiero – attualmente allo studio da parte del Governo – rimuovano le restrizioni alla circolazione tra Regioni, prevista dall’ultimo D.p.c.m. del 26 aprile e, compatibilmente con la situazione sanitaria del paese, riaprano quanto prima i voli internazionali.



Se si realizza questa condizione, il segmento Luxury potrà essere tra i primi a ripartire, rispetto al segmento Mid Scale e agli Economy”.

Sul diverso segmento dei Business Hotel, Upper Scale, nel centro delle città, dominato dal Gruppo Una Hotel (37 hotel, in 18 location sparse su 10 regioni), Fabrizio Gaggio ci illustra l’attuale strategia del gruppo da lui diretto:

“Confermiamo tutte le aperture delle nostre gestioni alberghiere e lo sviluppo delle nuove strutture in pipeline, come da Piano Industriale, poiché riteniamo che il mercato nel medio termine si stabilizzerà.

Stiamo incrementando investimenti sulla prevenzione sanitaria e sulla digitalizzazione dei servizi di check in o accesso stanze, per garantire anche nel lungo periodo il rispetto delle norme sul distanziamento.

Dal punto di vista del pricing, confermiamo la usuale politica di prezzi del gruppo UNA, non volendo assecondare tendenze di dumping, rischiose per tutti in questi momenti. Per lo sviluppo esterno, il Gruppo Una Hotels continua la propria linea di espansione tramite franchising, che ci sta dando grandi soddisfazioni, poiché il nostro marchio ha già contrattualizzato 6 nuovi contratti di franchising con terzi, nell'ultimo trimestre”.

Interessante segmento di mercato è quello degli hotel aeroportuali nei quali la Società Rinascimento Valori, specializzata nella gestione e nell'advisory, guidata da Marco Stoppelli, si è posizionata da tempo, avendo in gestione diretta l'hotel Sheraton Malpensa.

Marco Stoppelli osserva tuttavia che “nonostante l'indubbio impatto della crisi Covid, una quota significativa

dell'occupancy attuale è destinata a servizio della comunità locale che opera nell'aeroporto o nelle aree adiacenti; in aggiunta, in vista della futura ripresa, i restanti segmenti di clientela rappresentati dagli stop over internazionali, dai viaggiatori business e dall'incontenibile desiderio generalizzato di ricominciare a viaggiare post Covid - il Cd Revenge Travel - saranno in grado di mantenere adeguati livelli di performance delle strutture alberghiere aeroportuali, per loro natura caratterizzate da una stabilità di flusso”.

I Gestori Internazionali: Gruppo Accor e il St Regis Venezia di Marriott International.

Nel corso del nostro webinar ERRELegal, abbiamo anche discusso il punto di vista dei gestori internazionali.

Jerome Lassara, Vice President Development Southern Europe del Gruppo Accor: “il Gruppo Accor ha immediatamente creato un gruppo di lavoro internazionale con Bureau Veritas, per certificare gli standard di sicurezza e i protocolli sanitari delle nostre strutture alberghiere e ristoranti interni, rispettando così le priorità di tutela – “safety first” - espresse da Sébastien Bazin, CEO Accor Group. Abbiamo numerose operazioni in sviluppo in Italia che confermiamo.

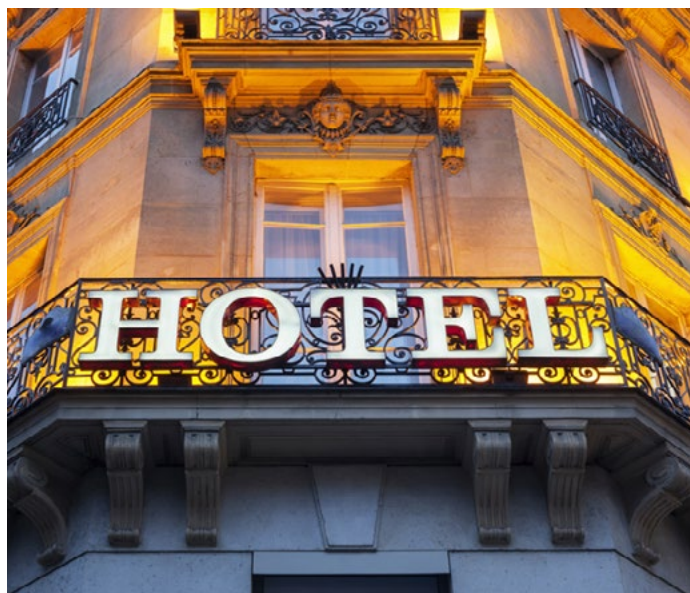
Per quanto riguarda le prospettive di ripresa, la clientela internazionale del network Accor e dei suoi fidelity program – prosegue Jerome – conferma l'elevato interesse verso il mercato italiano, avendo questi requisiti di pregio architettonici e ambientale, infungibili”.

Antonello De Medici, Area Manager di Marriott International e General Manager del St. Regis Venezia sintetizza le iniziative promosse da Marriott, partendo dal mercato di Venezia: “Venezia ha una forza attrattiva unica per il turismo mondiale e non sarà bloccata da Covid né sostituita da altre mete.

E' vero tuttavia che bisogna adeguare i servizi alle nuove esigenze: le ipotesi sono, da un lato, di ampliare l'offerta turistica in senso orizzontale mediante la creazione di pacchetti viaggio unitari, comprensivi dell'alloggio in hotel e il biglietto d'ingresso diretto per gli eventi più significativi offerti dal territorio (a Venezia per esempio la Biennale e la Mostra del Cinema), così da azzerare il “Queue Time“ e soprattutto proporre un'offerta alberghiera emozionale ed esperienziale e non strettamente alloggiativa; dall'altro, di creare una maggiore integrazione verticale con gli altri fornitori della catena del turismo, mediante convenzioni hotel/aereo e hotel/treno così da agevolare l'arrivo,

garantendo la sicurezza sanitaria lungo tutta la catena del servizio”.

Ristorazione e centri benessere
La ristorazione interna e i centri benessere degli Hotel saranno presumibilmente i servizi interni maggiormente coinvolti da questo processo di profondo ripensamento e nuova valorizzazione, post Covid. Osserva nuovamente De Medici, nel suo diverso ruolo di Vice Presidente di Federturismo: “La ristorazione all'interno degli hotel – già negli ultimi anni riscoperta anche dai clienti non viaggiatori – potrà compensare le limitazioni imposte dalle “distanze sociali”, non solo perché potremo ampliare le aree ristorazione, con una veloce



conversione di altri spazi interni, ma anche perché garantire alla nostra clientela il pieno rispetto dei protocolli sanitari; Federturismo sta infatti lavorando ad nuovo Protocollo Sanitario di prevenzione e

monitoraggio sanitario dei clienti, omogeneo a livello nazionale per tutto il settore hôtellerie. Anche il settore delle aree benessere, centri massaggi e SPA deve essere ripensato, offrendo per questi Wellness hotel - servizi sanitari “no contact” come aree di ossigenazione, di ionizzazione o simili”.

Dai Luxury Hotel verso gli “Health Hotel”

L’obiettivo della possibile integrazione tra servizio alberghiero e servizi sanitari (i cd. Health Hotel), è pienamente condiviso da tutti i partecipanti al Webinar, moderati dall’Avv Emiliano Russo, anche in considerazione dei trend demografici che vedono un costante innalzamento della cd “speranza di vita” (85 anni per le donne e 81 per le donne) e quindi un forte ampliamento di questa fascia di potenziale clientela, la quale richiederà sempre più una hotellerie di lusso, discretamente integrata con servizi di prevenzione sanitaria. A tale riguardo, Enpam Real Estate, la società di Property, Facility & Project Management della Fondazione ENPAM (l’Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri, proprietario di importanti hotel a reddito in gestione a terzi a Roma e Milano nonché di strutture termali ad Abano Terme

e a Montegrotto) è molto attiva nel supportare la Fondazione nei progetti di possibile valorizzazione alberghiera e, osserva Leonardo Di Tizio, Direttore Generale di ENPAM Real Estate, soprattutto “nello studio di nuove possibili forme di valorizzazione che contemperino anche alloggi di qualità, con servizi sanitari professionali, in coerenza con le attività mission related della Fondazione, inerenti, quindi, lo sviluppo di forme di attività collegate al medicale”.

Il Dott. Di Tizio ha sottolineato che “Enpam RE ha colto questo momento di stasi del mercato, per avviare lavori di ristrutturazione nell’Hotel Sole al Pantheon, in Roma [ndr. albergo di cui ENPAM Real Estate ha recentemente acquisito la gestione e che essendo nato nel 1467, è ritenuta una delle più antiche strutture alberghiere in tutto il mondo]. La ristrutturazione da un lato predilige il connubio tra semplicità ed eleganza e, dall’altro, prevede interventi sugli impianti nonché sull’organizzazione e la gestione degli spazi atti a garantire i più elevati standard di prevenzione rischi per la salute per i clienti.”

“L’Hotel Del Sole al Pantheon – prosegue Leonardo Di Tizio – è il primo albergo che Enpam Real Estate gestisce direttamente e costituisce l’esordio di un più ampio progetto di acquisizione di nuove

gestioni alberghiere “boutique” nel centro di città storiche, dotate di elevato pregio architettonico: contiamo quindi nel prossimo futuro di incrementare le nostre gestioni dirette in Italia”.

Rilancio degli Hotel nelle località termali I gestori alberghieri nazionali e internazionali intervenuti al webinar hanno condiviso l'importanza di ragionare insieme su nuovi progetti di recupero e valorizzazione delle strutture alberghiere presenti nelle numerose città termali italiane, tra cui le Terme di Abano e Montegrotto, facenti parte della più grande area termale d'Europa (analogamente alle Terme di Saturnia, anch'esse oggetto di recenti operazione di acquisizione e valorizzazione immobiliare, da parte di investitori istituzionali).

Per comprendere la straordinaria unicità di queste fonti di benessere naturale, basti pensare che l'acqua termale - prima di sgorgare nei centri termali degli hotel, a temperature che oscillano dai 20 agli 87°C a seconda delle terme - percorre un lungo viaggio sotterraneo a una profondità di 2000-3000 metri, così arricchendosi di un vastissimo spettro di sali minerali.

Peraltro, a conferma dell'importanza di nuovi investimenti di rilancio in queste strutture, il Sistema Sanitario Nazionale tuttora garantisce

l'erogazione delle prestazioni di assistenza termale a numerose categorie di pazienti, tra i quali rientrano quelli affetti da “Malattie delle vie respiratorie” (allegato 9 del Decreto del presidente del consiglio dei ministri 12 gennaio 2017 “definizione e aggiornamento dei livelli essenziali di assistenza”): la copertura sanitaria delle malattie respiratorie offerta dal Servizio Sanitario Nazionale anche attraverso le cure termali, può quindi diventare di indubbia attualità, nel post-Covid che appunto colpisce le vie respiratorie.



In aggiunta, poiché quindi la cura termale – cd. crenoterapia – deve essere comunque prescritta e somministrata sotto controllo medico e le aziende termali, in quanto strutture sanitarie devono possedere i medesimi requisiti strutturali, tecnologici e di risorse umane, previsti dalla normativa vigente in materia per le Residenze Sanitarie Assistenziali, Case di Cura e Centri Chirurgici, verosimilmente questi nuovi “hotel termali” possono ben rientrare negli obiettivi di acquisizione dei numerosi fondi immobiliari italiani che investono in immobili ad uso sanitario.



Le nuove destinazioni di conversione alberghiera: Senior Housing, Residenze Sanitarie Assistenziali, Student Housing. Quando determinate strutture alberghiere hanno concluso il proprio ciclo vitale, è tempo di immaginare una conversione verso nuove forme di recettività collettiva.

Il mercato italiano sta già ipotizzando progetti di conversione di hotel verso le nuove forme di uso alternativo, quali ad esempio il Senior Housing, le Residenze Sanitarie Assistenziali e lo Student Housing (le cd. “Social Hospitality”), considerata la loro fungibilità d’uso (in termini di superfici medie, servizi comuni, etc.), la identità dei criteri di selezione delle location e di infrastrutture di vicinanza (mezzi di trasporti pubblico e strutture commerciali) rispetto alle tradizionali strutture alberghiere.

Il punto di vista degli investitori istituzionali, nazionali ed internazionali: Cassa Depositi e Prestiti e Savills Investment Management

Elementi di rassicurazione e di incoraggiamento sulle prospettive prossime del mercato alberghiero italiano, sono giunti dai rappresentanti dei due importanti investitori istituzionali.

Da un lato, Alessandro Belli, Responsabile Tourism Real Estate di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr ha ricordato le importanti misure finanziarie che la Cassa ha avviato “a sostegno di tutte le imprese del mercato italiano, insieme al sistema bancario, per finanziare il circolante e gli investimenti” e ha altresì confermato – con particolare

riferimento al comparto hôtellerie - che “Cassa continuerà a svolgere il proprio ruolo di investitore istituzionale di sistema, tanto più in questo momento; ci stiamo muovendo per far sì che i nostri partner gestionali possano riaprire a brevissimo le strutture, così garantendo piena tutela dei posti di lavoro, occupazione e indotto al comparto alberghiero italiano”.

Dall’altro, le aspettative degli investitori istituzionali sono state ben rappresentate da Giuseppe Oriani, CEO Europe di Savills Investment Management che ha ribadito “il forte interesse degli equity investors stranieri verso il mercato alberghiero italiano, perché considerato ancora sottovalutato rispetto ai valori di mercati comparabili e quindi potenzialmente portatore di crescita interessanti, nel medio e lungo periodo: in questo segmento, i fondi immobiliari italiani gestiti da Savills si candidano come un partner gestionale per primari gruppi alberghieri italiani che siano aperti ad operazioni di sale&lease back, cosicché essi possano liberare risorse dalla voce immobiliare e destinarle alla crescita sul loro core business della gestione alberghiera”

Conclude quindi il nostro webinar, Giuseppe Oriani con il suo arguto auspicio che “i nuovi modelli di business alberghiero riescano ad integrare questo nuovo profilo salutistico, riabilitativo, all’interno dell’usuale ed immancabile profilo edonistico dell’hôtellerie italiana”.



Spaziani Testa: La tutela degli affitti può salvare l'immobiliare

Sono oltre 6 milioni gli immobili affittati in Italia. Sia proprietari che inquilini aspettano le prossime mosse del Governo che ha allo studio il potenziamento del credito di imposta per i canoni di locazione delle attività produttive e commerciali, “per estenderlo anche alle categorie di pubblici servizi ad oggi scoperti dalla agevolazione”.

Lo ha annunciato lo stesso presidente del Consiglio Giuseppe Conte, nell'informativa alla Camera sulla Fase 2 dell'emergenza coronavirus. Intanto, però, in attesa di una parziale riapertura, il settore fa i conti con i danni innescati dall'emergenza sanitaria con un occhio alla ripresa. Monitorimmobiliare ne ha parlato con il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

Presidente, si va verso un'estensione degli aiuti agli autonomi e agli immobili diversi dai negozi, con una dote «sostanziosa» di 2 miliardi destinata anche alla bollette.



Può bastare?

Per giudicare occorre leggere il provvedimento, che ancora non c'è. Quel che è certo è che per i periodi di chiusura forzata tutti gli esercenti interessati avrebbero bisogno di un ristoro degli oneri relativi ai canoni di locazione. Sarebbe l'unico modo per evitare che il problema di un privato (l'esercente) si scarichi su un altro privato (il locatore).

Ogni anno vengono stipulati circa

360mila nuovi contratti per immobili non abitativi, di cui però i negozi sono solo una parte. Confedilizia chiede da mesi il ripristino della cedolare secca sulle nuove locazioni dei negozi e l'estensione ai contratti già in essere. Cosa vi aspettate nel prossimo dl?

La cedolare per i nuovi contratti, in questa fase, sarebbe insignificante. Da quando è esplosa la pandemia, questa misura è diventata ancora più urgente, ma non tanto per i nuovi contratti (che sono più che altro una speranza), quanto per i contratti in essere. Si tratterebbe di un modo per agevolare accordi fra le parti per il periodo successivo alla riapertura delle attività.

Gli affitti commerciali sono i primi a soffrire, e in molti casi continueranno a farlo anche durante la fase 2. Una situazione aggravata dal fatto che in Italia oltre il 50% del mercato è in mano alle persone fisiche: 810mila negozi e 171mila uffici. Quali sono le proposte di Confedilizia per uscire da questa impasse?

La cedolare secca è la nostra proposta principale, insieme all'eliminazione della regola che impone di sottoporre a tassazione anche i canoni di locazione non percepiti. Dal punto di vista della fiscalità, sarebbe necessario anche un intervento sull'Imu, al minimo

eliminando questa imposizione patrimoniale sui locali che non si riescono a locare. Poi c'è da fare un passo in più, finalmente superando le incrostazioni che hanno sinora impedito di eliminare i vincoli fuori dal tempo che una legge di oltre

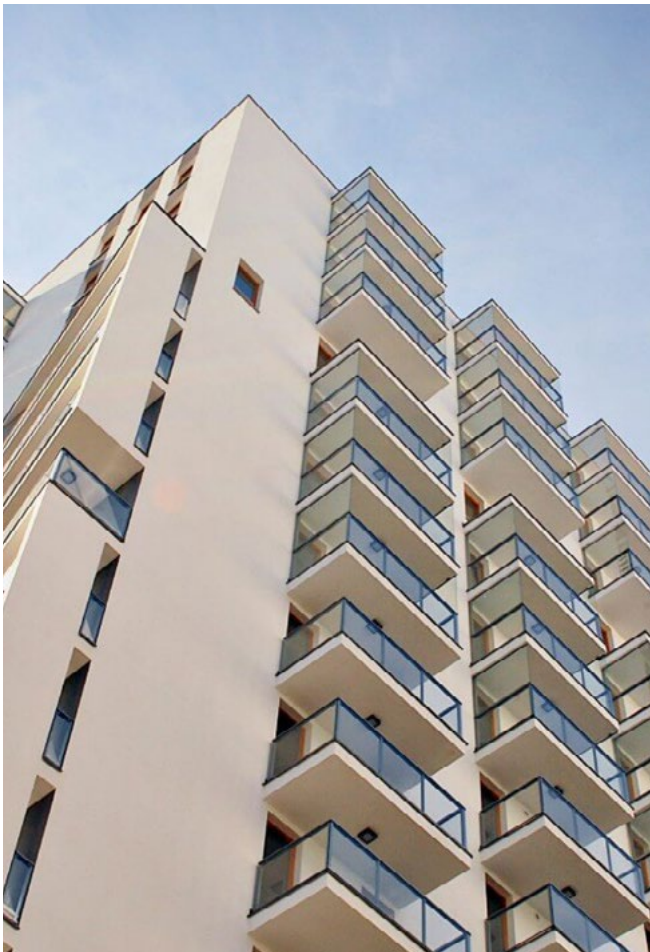


quarant'anni fa (la n. 392 del 1978) impone a proprietari e inquilini per regolare i loro rapporti contrattuali.

Cresce il numero dei proprietari rimasti senza entrate in questi mesi. Addirittura grandi marchi hanno chiesto di non pagare gli affitti. I sostegni all'affitto da soli potranno salvare i tanti proprietari e le attività svolte nei loro immobili?

I grandi marchi sono stati la delusione più grande di questa fase. Senza naturalmente voler generalizzare, sono stati tanti quelli che hanno preteso (non chiesto) di non pagare i canoni, inviando lettere prestampate sin dai primissimi giorni della crisi.

Significativamente, il dialogo fra proprietari e inquilini è stato più sereno nel caso dei piccoli esercizi. Ciò detto, ribadisco, serve un sostegno pesante per il periodo di chiusura e incentivi efficaci per il dopo. Solo così potremo uscirne. Tutti sanno che l'impatto sul mercato sarà pesante.



Nomisma prevede un effetto più sostenuto sui canoni rispetto ai prezzi, almeno per quest'anno. Avete già fatto come Confedilizia delle stime?

Fare stime è difficile, se non impossibile. Tuttavia, non può purtroppo escludersi un effetto negativo anche sui prezzi di

compravendita. E sarebbe davvero un disastro, visto che questo andamento caratterizza l'Italia – in controtendenza con gli altri Paesi europei – da molti anni a questa parte.

Qual è il fronte più caldo in questo momento?

Il fronte più caldo è proprio quello delle locazioni commerciali e, all'interno di questo comparto, delle locazioni riguardanti le attività più penalizzate, come le palestre, i cinema, i teatri. Ma stiamo iniziando a registrare contraccolpi anche negli affitti abitativi, come conseguenza delle difficoltà reddituali che hanno colpito molti inquilini.

Da più parti si chiede di poter accedere alle seconde case e un differimento del pagamento delle tasse locali.

Su questi temi il Governo dovrebbe fare qualche riflessione. L'accesso alle case diverse da quella di abitazione dovrebbe essere garantito, senza che questo rappresenti una smentita della linea del rigore sposata dall'Esecutivo.

Sarebbe sufficiente, ad esempio, permettere il trasferimento in queste case in via permanente, senza permettere il "pendolarismo" (nel quale, peraltro, non vedrei dove

si potrebbe ravvisare un rischio sanitario). Così come sarebbe opportuno consentire almeno una visita periodica finalizzata a verificare le condizioni dell'immobile. Quanto ai tributi locali, il minimo di cui vi sarebbe bisogno è un rinvio almeno della scadenza Imu di giugno. Ma è come parlare al vento.

Per quanto riguarda le locazioni brevi, in particolare per le località turistiche, quali sono le previsioni per quest'estate?

Questo è un altro tasto dolente. I proprietari che fanno locazione turistica hanno subito un colpo durissimo. Da un giorno all'altro,

come accaduto per tutti i soggetti che vivono di turismo (albergatori, ristoratori, guide ecc.), hanno visto letteralmente spegnersi la luce. Per loro, però, nessuno spende una parola, mentre avrebbero bisogno di aiuto e sostegno come le tre categorie citate a titolo di esempio.

Un piccola consolazione potrà essere data dal fatto che le case, considerata la loro "non promiscuità", saranno probabilmente privilegiate nella scelta dei turisti che quest'anno avranno la possibilità di fare un po' di vacanza. Ma spero che a riprendersi presto siano tutti gli operatori del turismo: ne abbiamo bisogno come dell'aria.



Arrivano potenziati Ecobonus e Sismabonus

Rilanciare i cantieri, non appena potranno riaprire anche quelli per le ristrutturazioni private, con un aumento di ecobonus e sismabonus fino al 120%. In attesa del via libera europeo a un nuovo allentamento delle regole sugli aiuti di Stato, il governo continua il lavoro di quello che finora era stato chiamato il “decreto aprile”, che dovrebbe arrivare, però, entro l’8 maggio.

Nel nuovo decreto economico in arrivo entrerà il rafforzamento dell’eco-bonus cioè la detrazione fiscale per gli interventi di efficienza energetica negli edifici. L’idea è spingere fortemente sull’edilizia ai fini della ripresa economica.

Le riunioni di governo si susseguono e in molti indicano nel 6 maggio la data più probabile per il varo della maxi-manovra in deficit per 55 miliardi, cui seguirà a stretto giro, come ha confermato in Parlamento anche il premier, un nuovo decreto “per la rinascita”, con una serie di semplificazioni burocratiche e di misure per sbloccare opere



pubbliche e investimenti.

Per i cantieri si pensa, appunto, a rafforzare ecobonus e sismabonus (ci lavorano il Mise e il sottosegretario Riccardo Fraccaro).

E per tutte le imprese ci saranno diverse misure, dai ristori a fondo perduto per le microimprese ai rafforzamenti di capitale per le aziende fino a 249 dipendenti, insieme ad aiuti per gli affitti (per 3 mesi) e le bollette (equiparando le utenze a quelle domestiche e riducendo, di conseguenza, gli oneri

di sistema). In tutto si muoveranno circa 15 miliardi, cui si aggiungono i 50 miliardi a Cdp per soccorrere le grandi imprese in crisi.

Tornando al nuovo ecobonus e sismabonus i benefici fiscali potrebbero arrivare fino al 110%, anche 120%, per le spese sostenute dal 1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2022.

Al momento la detrazione fiscale per i lavori che migliorano l'efficienza energetica va dal 50% all'85% e si sconta in 10 anni. Il sismabonus si sconta in 5 anni e ha lo stesso range di detrazione (il massimo si ha per i lavori sulle parti comuni dei condomini) o per chi acquista edifici demoliti e ricostruiti nelle zone a rischio sismico 1, il più alto.

Già il ministro dello sviluppo economico, Stefano Patuanelli, a inizio marzo, prima che la crisi italiana esplodesse, parlò di ecobonus e sismabonus potenziato: "Contiamo di recuperare già in questo decreto l'ecobonus e il sismabonus al 100 per cento, che diventa 120 se consideriamo il meccanismo dello sconto in fattura con la cessione dell'intero beneficio fiscale da chi ordina i lavori all'impresa che li esegue - aveva detto - alla fine della seconda guerra mondiale una delle condizioni del miracolo economico italiano furono gli investimenti sulla casa. Dobbiamo ripartire da qui anche stavolta, sarà il

volano della nostra economia.

Questa misura, che ha primi effetti finanziari nei 2021, peserebbe per il primo anno per circa 2 miliardi".



Poi è arrivata la conferma del premier Conte.

"Contiamo di recuperare, all'interno dei prossimi provvedimenti utili, un intervento di complessivo potenziamento delle detrazioni fiscali a beneficio del settore dell'edilizia e della sostenibilità - ha detto il presidente del Consiglio, Giuseppe Conte al Parlamento - Stiamo studiando, e vogliamo inserirlo già nel prossimo decreto legge, quello sulle misure economiche, l'applicazione di un articolato meccanismo che offra a tutti i cittadini, pensate, di poter procedere a interventi di riqualificazione energetica, di efficientamento antisismico, arrivando a beneficiare di sconti pari al costo pressochè totale dei lavori effettuati.

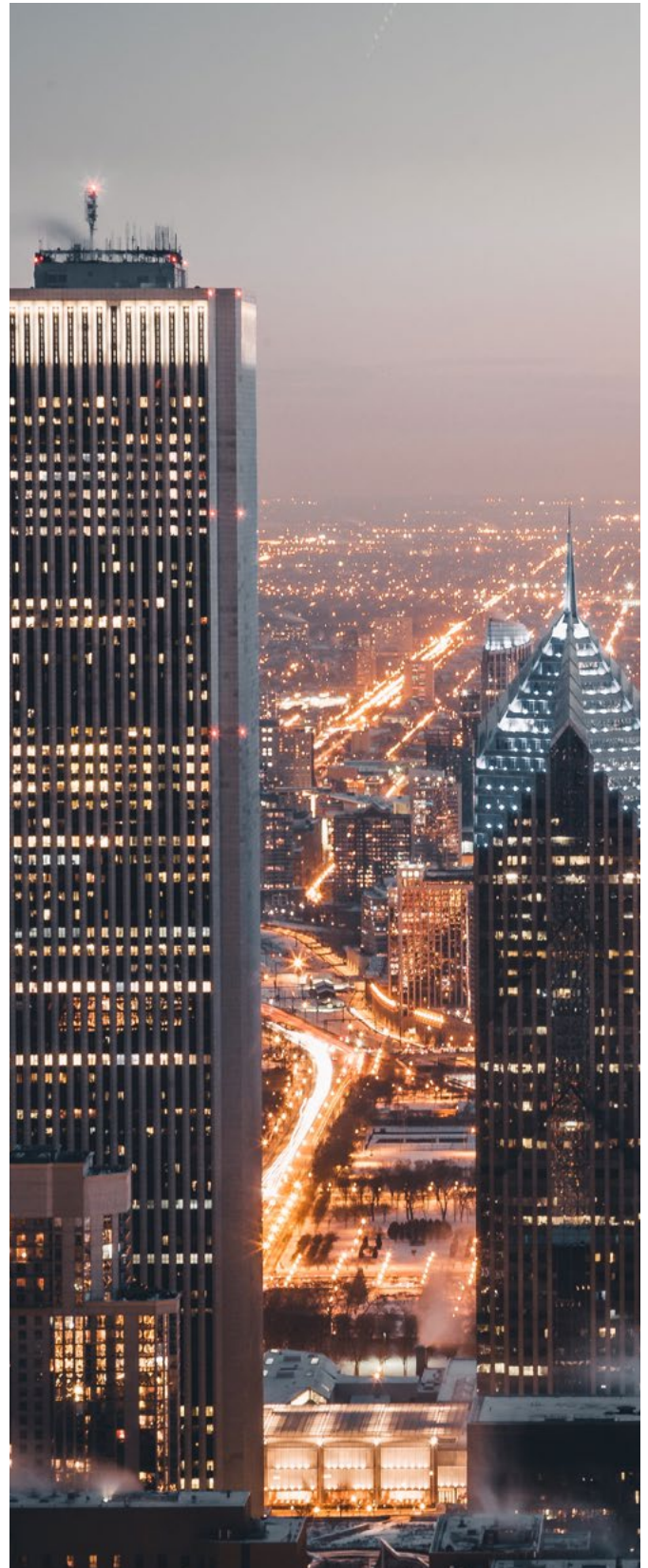
Puntiamo molto su questo strumento perché lo riteniamo particolarmente efficace per valorizzare gli immobili, sostenere il settore delle costruzioni, per generare occupazione”.

Nello specifico sarebbero tre le tipologie di interventi ammessi. Isolamento termico delle facciate e/o coperture fino a 60mila euro di spese moltiplicati per il numero delle unità immobiliari del condominio; gli interventi di sostituzione degli impianti termici con pompe di calore; gli interventi di sostituzione degli impianti a gasolio con quelli energeticamente più efficienti. A questi si aggiungerebbero tutti gli altri interventi oggi agevolati al 50% come finestre, schermature, caldaie a condensazione e a biomassa. La richiesta di prorogare il sisma-ecobonus “con potenziamento al massimo di percentuale della detrazione” e anche il bonus facciate al 2023 era arrivato anche dall’Ance. I costruttori, in audizione alle commissioni Finanze e Attività produttive alla Camera su di Imprese, hanno, inoltre, chiesto il ripristino dello sconto in fattura , con possibilità di cessione anche alle banche.

E poi, ci sono le diverse proposte da parte dell’opposizione.

Il centrodestra, su infrastrutture e edilizia, chiede anche di “attuare un grande piano infrastrutturale

pubblico, con lo sblocco degli oltre 100 miliardi già stanziati e non spesi per la modernizzazione del Paese, anche al fine di sostenere l’edilizia e con almeno 28 miliardi



immediatamente spendibili in cassa, di cui un miliardo da destinare alle opere olimpiche Milano Cortina 2026”, e “prevedere incentivi fiscali e agevolazioni per le imprese ai fini dell’immediata apertura dei cantieri”, nonché implementare un grande “Piano casa” per almeno 100 miliardi; semplificazioni al codice dei contratti pubblici indirizzate ad una generale sburocratizzazione del sistema nazionale.

Da più parti poi si chiede il ‘modello Genova’, ovvero poter operare in deroga al Codice degli appalti. Ma questa non è necessariamente l’unica strada per accelerare e semplificare le procedure di gara in questa situazione di emergenza sanitaria. Proprio il Codice degli

appalti offre già, infatti, numerose possibilità per ridurre i tempi delle procedure di gara.

Possibilità di assegnare gli appalti senza pubblicare i bandi di gara in presenza di determinate circostanze, tempi ridotti per la presentazione delle offerte, autodichiarazioni e controlli ex post, facoltà di ricevere forniture in via d’urgenza anche senza aver ancora stipulato un contratto.

Sono numerose le possibilità offerte già dal Codice degli appalti per semplificare e velocizzare le procedure di gara. Spesso, però, sono poco note alle amministrazioni, che per questa ragione non sempre vi fanno ricorso.





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.



Di Cura Italia, Crif: presentate 73mila richieste moratoria

Quasi 73mila le richieste di moratoria presentate dalle imprese dopo il varo del decreto 'Cura Italia', ma solo 1 su 3 riguarda imprese individuali e società di persone. E' quanto emerge da una analisi di Crif che ha evidenziato come 20.500 riguardano mutui immobiliari, 6.027 prestiti personali, 1.372 prestiti finalizzati e quasi 2.456 contratti di leasing e altri prodotti rateali.

[Vai alla notizia](#)



Maire Tecnimont: ok assemblea a bilancio, utile a nuovo

Via libera dall'assemblea di Maire Tecnimont al bilancio chiuso il 31 dicembre 2019. I soci hanno deliberato di portare a nuovo l'utile netto di esercizio pari a 30.727.467,52 euro. Approvati anche la politica in materia di remunerazione 2020, la seconda sezione della relazione sulla remunerazione ed i piani di incentivazione e investimento.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Partners Group e Kryalos SGR donano 100mila alla Protezione Civile

Partners Group e Kryalos SGR hanno effettuato una donazione alla Protezione Civile di 100mila euro tramite le gallerie commerciali appartenenti al fondo: Airone (Padova), Belvedere (Siracusa), Borgogioioso (Modena), La Scaglia e Primavera (Roma), e Le Colonne (Brindisi).

[Vai alla notizia](#)



Mef amplia la platea di beneficiari rate mutui sospese

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze comunica che è disponibile il nuovo modulo per la richiesta della sospensione delle rate per i mutui prima casa, che consentirà un ulteriore ampliamento della platea dei potenziali beneficiari, come previsto dalla Conversione in legge del cosiddetto decreto Liquidità.

[Vai alla notizia](#)



Cdp, da hotel fatturato almeno 6 mld per altri settori

Edilizia, filiera del legno e dell'arredo ma anche moda, alimentare e servizi. Un hotel muove una grande catena di consumi e genera un'intensa rete di scambi business to business che contribuiscono in maniera importante al fatturato di altre filiere nazionali.

[Vai alla notizia](#)



Torino, mercato immobiliare rallenta ma non crolla. Richiesti giardini e terrazzi

Il mercato immobiliare torinese rallenta, ma non crolla. Aumenta l'interesse per giardino e terrazzi, si privilegia la precollina e il fuori porta. Periferie e commercio sono a rischio impoverimento.

[Vai alla notizia](#)



Dea Capital RE approva gestione al 31/3 di Alpha e Atlantic 1

DeA Capital Real Estate SGR ha approvato i resoconti intermedi di gestione al 31 marzo 2020 dei Fondi di Investimento Alternativi (FIA) immobiliari, di tipo chiuso, Alpha e Atlantic 1.

[Vai alla notizia](#)



Confcommercio, a Milano 25% negozi rischia la chiusura

A Milano, Monza Brianza e Lodi, nell'intero 2020, il commercio al dettaglio chiuso ora per il lockdown imposto dall'emergenza sanitaria Covid-19 pagherà un conto pesantissimo con una perdita di 4,9 miliardi di euro del volume d'affari: - 40% rispetto a una situazione di normalità. 4,2 miliardi soltanto a Milano e Città Metropolitana.

[Vai alla notizia](#)