

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno IV - 2020  
Numero 279  
11 - 17 aprile

# REVIEW

WEB EDITION

## Mutui e tassi d'interesse al tempo del Coronavirus

**Emanuele Bellani:**  
Il mercato  
immobiliare  
ripartirà

**Piccinetti (Fiera  
Roma):** Il settore  
è in zona rossa, il  
Governo intervenga

**Decreto Cura  
Italia:** il Credito  
d'imposta per  
il commercio al  
dettaglio

**Via libera al  
concordato  
Astaldi, parte  
Progetto Italia**

# Sommario

## Mutui e tassi d'interesse al tempo del Coronavirus **3**

Una crisi economica planetaria l'abbiamo attraversata nel 2008 e i possessori di mutui a tasso variabile ancora la ricordano. Allora le rate raddoppiarono nel giro di una notte e sono ancora una delle cause del mare di NPL ancora sul mercato. Oggi corriamo lo stesso rischio?



## Emanuele Bellani: Il mercato immobiliare ripartirà

Che succederà al mercato immobiliare, come stanno vivendo questo periodo di blocco le aziende legate al real estate? Lo abbiamo chiesto a uno dei protagonisti del mercato, Emanuele Bellani, fondatore di Reaas e ora COO del nuovo gruppo Yard Reaas.



**7**

**10**

## Decreto Cura Italia: Il Credito d'imposta per il commercio al dettaglio

L'art. 65 del Decreto Cura Italia introduce disposizioni fiscali dirette a sostenere le attività commerciali al dettaglio oggetto di chiusura obbligatoria (D.P.C.M. 11 marzo 2020).



## Piccinetti (Fiera Roma): Il settore è in zona rossa, il Governo intervenga



**13**

Dieci milioni di fatturato persi dall'inizio dell'emergenza coronavirus. Sono questi i numeri da brivido di un settore, quello fieristico, messo ora in ginocchio, ma capace di generare da solo un giro d'affari di oltre 60 miliardi di euro.

**18**

## Via libera al concordato Astaldi, parte Progetto Italia

Parte Progetto Italia. Il nuovo polo delle costruzioni italiano con respiro internazionale diventa finalmente una realtà con l'approvazione del concordato preventivo in continuità aziendale per Astaldi: ha ottenuto una maggioranza del 58,32% da parte dell'adunanza dei creditori, che concretizza l'acquisizione del controllo da parte di Salini Impregilo.



**22** 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 279  
11 - 17 aprile

© 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



# Mutui e tassi d'interesse al tempo del Coronavirus

Una crisi economica planetaria l'abbiamo attraversata nel 2008 e i possessori di mutui a tasso variabile ancora la ricordano. Allora le rate raddoppiarono nel giro di una notte e sono ancora

una delle cause del mare di NPL ancora sul mercato.

Oggi corriamo lo stesso rischio?

I finanziamenti per gli sviluppi

immobiliari avranno una difficoltà in più? Cosa accadrà alla luce dell'emergenza economica che la pandemia sta causando in tutto il mondo? MonitorImmobiliare lo ha chiesto a Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline.it, uno dei maggiori esperti italiani in tema di mutui.

D: Oltre al dramma sanitario che stiamo vivendo, ci prepariamo a un periodo difficile per l'economia. Cosa ci dobbiamo aspettare dai tassi dei mutui variabili in corso?

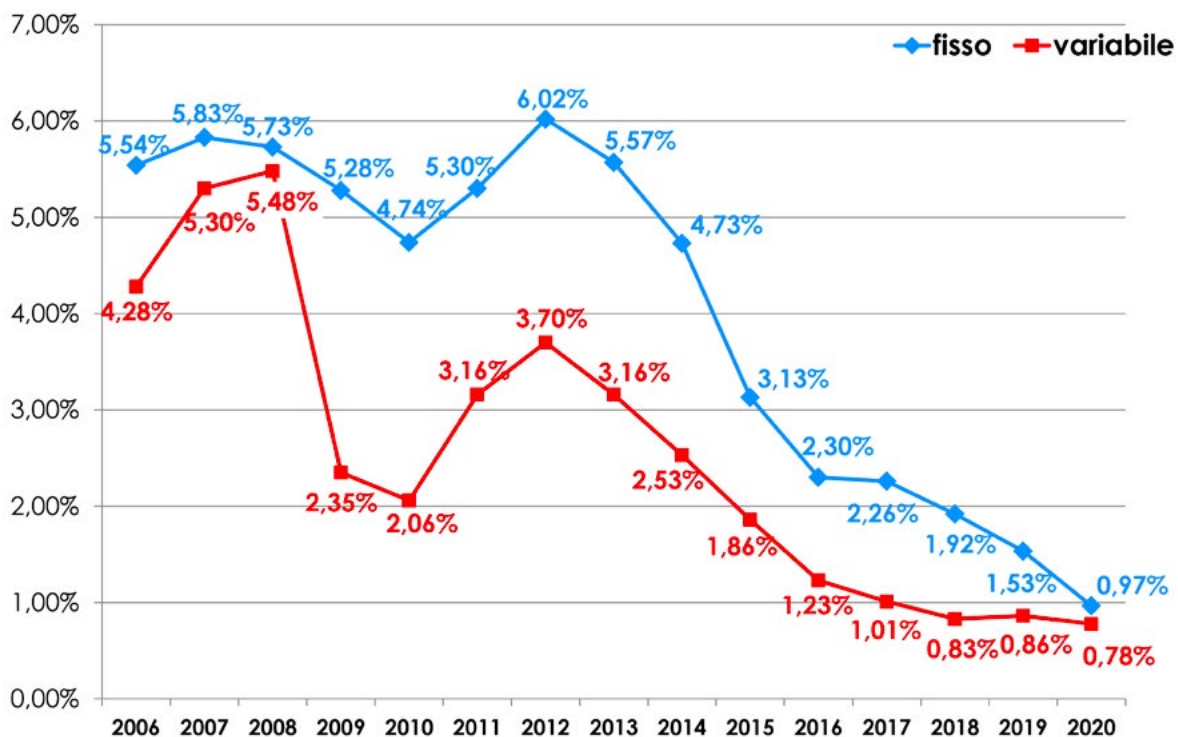
R: Purtroppo non c'è dubbio che ci troviamo davanti a uno scenario economico difficile. Talmente

complesso che servirà del tempo per definirne l'impatto. Guardando all'andamento dei tassi, proprio l'esperienza della crisi finanziaria del 2008 oggi ci mette al riparo da repentini aumenti.

Allora ci fu un improvviso blocco della liquidità e riuscire a ottenere finanziamenti è stato molto difficile per lungo tempo. Oggi, a quanto ci è dato sapere, la liquidità al sistema sarà garantita mentre il problema sarà la richiesta di credito. Questa condizione dovrebbe archiviare la possibilità di aumenti dei tassi.

Durante una crisi economica i tassi non aumentano, come anche

## Storico Tassi Medi Fisso – Variabile (2006 -2020\*) mutui a 20 e 30 anni, media, rilevazioni annuali



l'inflazione. L'Euribor, il tasso di riferimento dei mutui a tasso variabile, è ormai da oltre cinque anni in territorio negativo. Oggi il tasso a un mese è fissato a -0,38 %. E gli indici IRS, parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso, restano compresi tra 0,20% e 0,30% anche per le durate ventennali e trentennali.

D: Se i tassi restano sotto controllo, cosa accadrà per le erogazioni?

R: Con un costo del denaro negativo o prossimo allo zero, le migliori offerte di mutuo partono abbondantemente sotto l'1% anche per le durate più lunghe. Non ci sono quindi margini da parte delle banche per effettuare promozioni e incentivare il mercato di mutui, e il livello contenuto delle rate permette un atteggiamento meno rigido nell'affidamento.

Nella situazione attuale, chiaramente, le banche dovranno tener conto del fatto che le garanzie legate al reddito da lavoro potranno risultare meno sicure che in passato e di certo il numero dei mutui erogati avrà un calo nel breve periodo a causa dell'inevitabile rallentamento delle compravendite immobiliari. Da una parte perché servirà qualche tempo perché riparta la fiducia verso un impegno che si protrae per molti anni, dall'altra perché tutte le pratiche avviate hanno subito un

blocco nella definizione a causa della chiusura forzata di tutte le attività. Pensiamo per esempio agli studi notarili dove migliaia di rogiti, con finanziamenti già deliberati, sono in attesa delle firme dei contraenti. Serviranno mesi, almeno, per riprendere il ritmo.



D: Come possiamo immaginare il futuro legato ai mutui e al mercato immobiliare?

R: Serve mantenere la calma e continuare come sempre a valutare con attenzione il passo che si è in grado di fare. Per l'emergenza Coronavirus sono già stati messi in atto i meccanismi di tutela, come la sospensione delle rate per i mutui prima casa per le fasce di consumatori economicamente più deboli. Quindi il sistema si attiva per prevenire eventuali insolvenze. Il mercato dovrebbe ripartire con la ripresa dell'economia e della fiducia. Queste condizioni sono sempre la stella polare del mercato.

# Your Real Estate legal advisor worldwide.

Dentons. The world's largest global elite law firm.\*

Look to our lawyers for effective solutions across:

- Acquisition and Disposition
- Asset Management and Leasing
- Development and Construction
- Environmental
- Land Use and Zoning
- Real Estate Finance and Funds
- Real Estate Investment Services
- Real Estate Litigation
- Tax

Milan Office  
Piazza degli Affari 1  
20123 Milan, Italy

Rome Office  
Via XX Settembre 5  
00187 Rome, Italy

大成 DENTONS

[dentons.com](https://www.dentons.com)

\*Acritas Global Elite Law Firm Brand Index 2013-2020.



© 2020 Dentons. Dentons is a global legal practice providing client services worldwide through its member firms and affiliates. Please see [dentons.com](https://www.dentons.com) for Legal Notices.

# Emanuele Bellani: Il mercato immobiliare ripartirà

---

Che succederà al mercato immobiliare, come stanno vivendo questo periodo di blocco le aziende legate al real estate? Lo abbiamo chiesto a uno dei protagonisti del mercato. Emanuele Bellani, fondatore di Reaas e ora COO del nuovo gruppo Yard Reaas.

D: Bellani, cosa sta succedendo lo vediamo ogni giorno in tv. Come invece si vive all'interno delle aziende è meno noto.

R: Noi abbiamo chiuso gli uffici già dalla fine di febbraio, con tutti i nostri collaboratori operativi in remoto. Nonostante il nostro codice attività ci consenta l'apertura degli uffici abbiamo preferito un comportamento prudente.

D: Anche voi tra i tifosi dello smart working?

R: Per niente. Ora sono i nostri collaboratori a chiedere di tornare a lavorare in sede. Lo smart



working è una possibilità ma da usare con cautela. Se il lavoro da casa significa stare tutti il giorno in videoconferenza o al telefono coi colleghi diventa faticoso e per niente produttivo. Certo oggi non è possibile lavorare esclusivamente dall'ufficio, ma serve trovare un equilibrio.

Che dipende dalla responsabilità

del singolo collaboratore, dal suo ruolo e dal tipo di mansioni. Che il lavoro in remoto sia la moda del momento a noi non interessa, pensiamo a tutelare i posti di lavoro.



D: Questi giorni hanno visto un calo del lavoro?

R: Anzi, stimiamo un aumento del 30% per le richieste di valutazioni, di analisi delle operazioni e delle certificazioni degli interventi. Noi copriamo l'intera gamma dei servizi immobiliari. Stiamo cercando di pianificare al meglio lo svolgimento di queste attività nonostante le difficoltà organizzative, ma ce la faremo. Come sempre.

D: Crescere nonostante il momento

è un bel segnale.

R: Sono convinto che il mercato immobiliare ripartirà e chi lavora bene avrà spazi. Certo molte aziende del settore soffriranno e altrettanto sicuramente alcune dovranno chiudere. Ma è il normale rischio d'impresa. Il Coronavirus era imprevedibile ma tocca tutte le imprese. E le migliori sono convinte ne avranno un beneficio nel medio termine.

D: Cosa accadrà ai singoli settori del real estate.

R: Nell'arco di 3 anni sono certo che tutto tornerà come prima, nel senso di normalità assoluta negli spostamenti delle persone e del vivere sociale. Per il real estate valgono le regole generali: i grandi soggetti, le aziende che dispongono di capitali e massa critica possono superare senza particolari drammi la fase di transizione mentre i piccoli, con scarsa liquidità e poche commesse difficilmente vedranno la nuova normalità.

Basti pensare ai fondi immobiliari. Per loro natura operano sul lungo periodo e non saranno certo messi a terra da un blocco momentaneo. Se invece pensiamo ai singoli proprietari immobiliari, se i tenant non pagano i canoni la crisi è immediata.

D: Quali settori vede in maggiore difficoltà?

R: Anche questo è intuitivo. Senza turismo gli hotel sono fermi. Ma anche in questo caso, le grandi catene e i grandi proprietari sono in grado di parare il colpo. Vedo molto male i B&B che hanno fatto fortuna negli ultimi anni e le aziende nate come funghi per la gestione degli affitti temporanei.

Dalle stelle alle stalle, con l'aggravante che senza flussi di cassa questi operatori sono destinati alla chiusura immediata. E qui c'è anche un tema sull'economia del Paese. Centinaia di migliaia di famiglie traggono il loro reddito da questa attività. Sarà un grande problema. Un altro settore che potrà avere difficoltà è quello degli uffici condivisi.

A parte il crollo di WeWork dello scorso gennaio, che però dipendeva da una quotazione in Borsa a valori irrealistici, quel business avrà inevitabilmente un grosso calo dovuto alla diffidenza di condividere spazi con altre persone. Negozi e ristoranti poi stanno pagando un prezzo altissimo alla chiusura.

E i ristoranti saranno i più penalizzati perché passerò molto tempo prima che si torni a consumare in un locale insieme ad altre persone. Non credo infine che il settore degli uffici avrà

ripercussioni dalla diffusione dello smart working.

Come dicevo, nelle aziende complesse è inevitabile un confronto costante coi colleghi. E da casa non è e non sarà possibile.

D: Ottimista o pessimista sulla ripresa?

R: Completamente ottimista. Ogni crisi è diversa da quelle precedenti ma ce l'abbiamo sempre fatta. Oggi non siamo di fronte alle macerie di una guerra dove serve ricostruire, quindi è un altro tipo di sfida. Ma immagino già i ristorantini sul mare che si inventeranno un servizio all'aperto, i negozianti di qualsiasi genere disponibili alle consegne a casa, i proprietari inventarsi nuove soluzioni di pagamento per venire incontro agli inquilini. Insomma il genio italiano sono certo che ci permetterà di risollevarci.

Certo una considerazione che mi inquieta la devo fare. Il nostro sistema economico ha mostrato come abbia un'autonomia di soli 30 giorni. Dopo un mese di fermo tutte le categorie sono entrate in crisi. Questo forse deve fare riflettere sulla fragilità del sistema.

Troppo pochi soggetti, persone e aziende, hanno la forza di resistere a lungo a una crisi. Un sistema troppo fragile.

# Decreto Cura Italia: Il Credito d'imposta per il commercio al dettaglio

L'art. 65 del Decreto Cura Italia introduce disposizioni fiscali dirette a sostenere le attività commerciali al dettaglio oggetto di chiusura obbligatoria (D.P.C.M. 11 marzo 2020).

Più in particolare, garantisce un credito di imposta pari al 60% del canone di locazione di marzo 2020 e, probabilmente, tale misura sarà estesa ad ulteriori mensilità in relazione all'emergenza e alla correlata chiusura coatta di alcune attività commerciali.

Allo stato attuale, il credito è riservato in primis ai soggetti esercenti attività di impresa.

Da un punto di vista logico – sistematico, l'agevolazione fiscale parrebbe dedicata ai soggetti che esercitano effettivamente l'attività commerciale al dettaglio, non già alle società di capitali che – pur realizzando ai fini fiscali “reddito di impresa” – non svolgono effettiva attività commerciale nei locali, ma si limitano con varie forme giuridiche a



ricevere canoni per la concessione in godimento del cespite a mezzo di sub-locazione oppure di affitto di azienda. Ma al riguardo, sarebbe opportuno un rapido chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate che, al momento, non si è ancora pronunciata.

Poi, alle attività commerciali svolte negli immobili con categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e infine, il credito si applica solo alle attività cui è stata imposta la chiusura coatta per l'epidemia e non alle attività “essenziali” rimaste



anche dalla Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 8/E del 3 aprile 2020, par. 3.2).

Inoltre, non è chiaro perché le attività ricettive e alberghiere non siano state incluse, tanto più che il settore turistico e ricettivo è stato sin dall’inizio dell’emergenza sanitaria oggetto di attenzione da parte della legislazione d’urgenza ed è auspicabile che in sede di conversione del Decreto Cura Italia anche tale profilo possa essere mitigato.

L’incentivo in discorso assume inoltre rilevanza anche nei rapporti tra conduttore e locatore.

Il Decreto non dispone espressamente la sospensione del pagamento dei canoni relativi agli immobili sopra menzionati, ma impedisce solo l’attuazione di procedure di sfratto fino al 30 giugno.

Ne consegue che i conduttori che intendano proseguire nel rapporto di locazione saranno tenuti (prima o poi) a pagare i canoni, anche per il periodo di “chiusura”, ferma tuttavia la possibilità di negoziare una riduzione, ad esempio inquadrando l’emergenza in atto come un evento generatore di eccessiva onerosità sopravvenuta (ex art. 1467 cod. civ.), oppure facendo valere l’impossibilità parziale ai sensi dell’art. 1464 cod.

aperte.

Il credito di imposta potrà essere esclusivamente utilizzabile in compensazione dei tributi dovuti dall’art. 17 del D. Lgs. 9 luglio 1997, n. 241 e potrà essere utilizzato con il codice tributo “6914” istituito dall’Agenzia delle Entrate e utilizzabile dal 25 marzo 2020, in compensazione delle imposte di periodo (2020) nei limiti e con le modalità previste.

Ulteriormente, il credito di imposta è limitato per ora alle attività commerciali espletate nei locali accatastati con la categoria C/1. Va segnalato che nella prassi operativa molte attività di “negoziato o bottega” sono, nei fatti, svolte in immobili con categoria catastale diversa (ad esempio, C/6; come confermato

civ. (fermo, in questo caso, l'onere di dimostrare che il locatore non abbia potuto garantire l'utilizzo del bene come previsto dal contratto).

In questi casi, minacciata rispettivamente la risoluzione o il recesso, il conduttore può richiedere la al locatore di rinegoziare il canone, secondo buona fede, al fine di ricondurre il contratto ad equità. Il credito d'imposta potrebbe dunque agevolare la rinegoziazione dei contratti, mitigando i reciproci sacrifici richiesti a conduttore e locatore.

In questi casi, il credito d'imposta dovrà essere commisurato sul minore canone eventualmente rinegoziato, così come risultante dagli accordi contrattuali e, soprattutto per evitare contestazioni, si suggerisce la registrazione dell'accordo di riduzione e/o differimento dei canoni.

Si noti, tuttavia, che l'Agenzia delle Entrate subordina la maturazione del credito di imposta all'avvenuto pagamento del canone di locazione (par. 3.2 della circolare 8/2020); tale interpretazione appare eccessivamente restrittiva poiché rischia di frustrare la ratio legis, che è appunto quella di consentire agli esercenti di ottenere un vantaggio finanziario a seguito del "fermo di azienda" conseguente all'emergenza sanitaria.

Si auspica che in sede di conversione del Decreto Cura Italia tale profilo possa essere regolamentato in maniera più favorevole al contribuente, ad esempio fissando l'obbligo di pagamento del canone entro la chiusura dell'anno 2020.

In conclusione, la normativa tributaria in commento concede un beneficio fiscale agli esercizi commerciali che hanno sofferto della chiusura coatta e potrebbe assumere fondamentale rilevanza in ottica conservativa dei rapporti di locazione commerciale, che costituiscono la base per la salvaguardia della fondamentale continuità delle nostre imprese.

Sarà opportuno che le parti, locatore e conduttore, tengano in debita considerazione l'agevolazione tributaria al momento della rinegoziazione del rapporto di locazione.



# Piccinetti (Fiera Roma): Il settore è in zona rossa, il Governo intervenga

Dieci milioni di fatturato persi dall'inizio dell'emergenza coronavirus.

Sono questi i numeri da brivido di un settore, quello fieristico, messo ora in ginocchio, ma capace di generare da solo un giro d'affari di oltre 60 miliardi di euro.

“Siamo tutti fermi, il nostro settore è tra i più colpiti insieme a quello del turismo - spiega a Monitorimmobiliare Pietro Piccinetti, Amministratore unico e Direttore generale di Fiera Roma - la cancellazione di eventi e congressi ha arrecato un ingente danno economico non solo alla meeting industry, ma anche alle città e ai territori che li ospitano alla luce dell'indotto generato”.

Fiera Roma, con 50 manifestazioni, congressi ed eventi l'anno, decine di concorsi nazionali, 1.600.000 persone provenienti da oltre 80 Paesi, dà lavoro a 2500 persone tra impiegati diretti e indiretti e crea



un indotto annuale per il territorio di 250 milioni di euro. È un motore fondamentale per la Capitale e dà un forte impulso al turismo alto spendente.

“Al momento siamo i più penalizzati, siamo chiusi, con tutti i dipendenti in ferie forzate. Siamo in grande difficoltà e confidiamo nel sostegno di Governo e Regione.

Servono innanzitutto le misure urgenti per tamponare la situazione: accesso al credito facilitato,

sospensione dell'Iva e di ogni misura fiscale, dilazione dei pagamenti, la cassa integrazione in deroga”.

Quali erano gli obiettivi di Fiera Roma per il 2020 e come sono cambiati con l'arrivo dell'emergenza Covid 19?

“Quest'anno prevedevamo un pareggio dopo tre anni di concordato. Abbiamo investito tantissimo in nuove manifestazioni. Invece avremo perdite importanti. Il turismo, che rappresenta il 13% del Pil e il 15% dell'occupazione del nostro Paese è il vero petrolio dell'Italia e il turismo business – quello di fiere congressi ed eventi – ne è il segmento più strategico.

Oggi, a causa della diffusione del coronavirus, con 776 congressi rinviati e 1420 annullati, 22 fiere annullate, 71 posticipate e 30 a rischio, siamo in profonda difficoltà: dobbiamo a tutti gli effetti essere considerati zona rossa dell'economia.

Il Governo ha messo in campo le prime misure per tamponare l'emergenza, sono sufficienti per il vostro settore?

Non è facile gestire questa crisi e il Governo, come tutti noi, si è trovato impreparato. Purtroppo, però, non troviamo risposte sufficienti in queste prime misure

messe in campo. In Danimarca ogni organizzatore ha chiesto il rimborso allo Stato delle spese per gli eventi già organizzati.

Qui è stata messa sul piatto una leva per moltiplicare un finanziamento. Poi, però, questi soldi bisognerà restituirli e a ciò si aggiungeranno le pratiche burocratiche per dimostrare i danni. Noi chiediamo al Governo di 'mettere le mani' nel settore, di analizzarne le singole problematiche.

Facciamo un appello perché questi giorni drammatici, che colpiscono il nostro settore più di ogni altro, possano far scaturire non solo provvedimenti estemporanei e di emergenza, ma anche riforme strutturali.

Cosa intende?

Da tempo stiamo chiedendo come Federcongressi di istituire un Ministero del Turismo, un dicastero con portafogli, che restituisca a



un comparto così centrale per l'economia del Paese la dignità che gli spetta. Non abbiamo, in questo momento così difficile, un punto di riferimento.

Per quel che riguarda il nostro comparto nello specifico, l'auspicio è che l'emergenza riporti sotto gli occhi di tutti la necessità di chiarire il ruolo delle fiere e del segmento congressuale in Italia. I gestori dei quartieri fieristici sono perlopiù di proprietà di enti pubblici (Comune, Camera di Commercio, Provincia, Regione, ecc.), perché questi sono gli unici soggetti che possono sostenere investimenti in fabbricati e impianti di specifica importanza per il territorio e il sistema-Paese.

È proprio per tali considerazioni che per questi fabbricati deve essere confermata l'esclusione dall'Imu.

Una classificazione catastale che esoneri i padiglioni fieristici dall'Imu, in quanto assolvono a chiara funzione di interesse pubblico, è una necessità ineludibile.

Inoltre chiediamo a gran voce in questo grave frangente che venga rivista la Legge Madia, che vieta il rifinanziamento di società in perdita da parte di enti pubblici. Le fiere, realtà private con soci pubblici che operano in mercati altamente concorrenziali, verrebbero con l'attuale normativa



condannate a morte, non potendo garantire per la contingenza buone performance economiche per l'anno in corso rispetto ai principali player internazionali. Ricordo ancora che siamo soggetti privati che operano per l'interesse generale: le fiere sono il vero volano del sistema-Paese e costituiscono una piattaforma fondamentale, tanto più in un momento di crisi economica, per far sviluppare e consolidare il business delle imprese italiane da un lato e per attirare gli investimenti di operatori esteri in Italia, operando in una crescente situazione di concorrenza a livello mondiale.

Appare quindi essenziale che, come stabiliscono le norme e i principi vigenti dell'Unione, il sistema fieristico italiano continui ad essere regolato dalla speciale disciplina fissata in ambito europeo e non dal D.Lgs.175/2016. Diversamente, le fiere italiane subirebbero un danno enorme e vedrebbero compromessa la propria attività in ambito nazionale e internazionale”.

Come rimanere produttivi, allora, in questo momento?

“Stiamo pensando di portare i nostri eventi da fisici a virtuali, almeno per i prossimi mesi. Nonostante la Fase 2, infatti, sarà difficile continuare a lavorare per il nostro settore. A ciò si aggiunge il problema dei viaggi e del lockdown mondiale, visto che la gran parte dei nostri eventi è di carattere internazionale”.

Avete proposto di mettere a sistema il mondo delle fiere con il mondo del retail, potrebbe essere questa, in una seconda fase, la strada per la ripartenza?

“Il segmento retail, come le fiere, sta vivendo giorni di mutamento strutturale, destinati forse a cambiare per sempre la forma del mercato. Negozi, boutique e grandi brand implementano nei propri business model le possibilità date dall'e-commerce, ma finito il tempo del lockdown le persone torneranno a passeggiare nelle strade, entrare nei negozi, partecipare a eventi e fare acquisti.

Mettere a sistema il mondo delle fiere con il mondo del retail, come emerso da un dialogo su Instagram nei giorni scorsi con Raffaele Rubin, founder e partner di Josas Immobiliare, significa creare le condizioni per attrarre nei poli urbani un turismo di valore per la città.

Una coesione quella tra i comparti produttivi che sarà imprescindibile per combattere un mostro che, stando agli ultimi dati di Confindustria, ha provocato a oggi danni attorno all'1,3 miliardi di euro solo per quanto riguarda i mancati flussi turistici su Roma, con una previsione di riduzione del PIL almeno del 6%. In un contesto altamente sfidante come quello del post-emergenza, allora, la chiave d'azione non potrà essere che quella delle alleanze strutturali”.



E questo vale anche per la Capitale?

“Certamente. Nel momento della ripartenza, al cuore degli sforzi di tutti gli agenti economici dovrà esserci un'attenzione specifica al destino e alla ripresa di Roma, la Capitale d'Italia. Tutti i dati di inizio 2020 lasciavano prefigurare una buona annata per la Città Eterna, con crescite dei valori immobiliari paragonabili a Milano.

Ora, invece, mi aspetto un crollo del mercato immobiliare, soprattutto nel quartiere della Fiera.

Solo promuovendo il dialogo proficuo fra settori ad alta potenzialità economica e commerciale si consentirà l'ideazione di nuovi progetti, la nascita di occasioni che portino alla conferma e, perché no, al superamento di queste previsioni. Portiamo avanti due nuove sfide.

Lo sviluppo, anche tramite investimenti immobiliari di pregio, del quadrante ovest dell'Urbe, quello spicchio di città su cui sorge Fiera Roma che, grazie anche alla vicinanza dell'aeroporto di Fiumicino, che ha decuplicato il numero di passeggeri, sta molto crescendo.

E la creazione di strutture retail in Fiera, vere e proprie vetrine per il turismo e sigillo di un'alleanza tra due settori diversi, che condividono la scommessa sul fattore umano.

Abbiamo, inoltre, nel cassetto una bella idea di innovazione immobiliare. Stiamo sviluppando un progetto per avere in Fiera di Roma una grande hall per ricevere i grandi eventi (concerti e congressi) da oltre 4mila persone sedute. Un bel progetto il cui timing ora sarà da rivedere. Ma resta e sarà una grande opportunità per Roma con miliardi di indotto”.

Su cosa si potrà fondare la rinascita

del settore all'indomani di questi dolorosi mesi?

“Sicuramente per quanto riguarda il turismo a Roma dovremmo cambiare il target di riferimento. Mentre fino all'anno scorso avevamo il 60% di turisti stranieri e il 40% di italiani ora bisognerà puntare su questi ultimi, con un turismo di qualità e di livello. Per una ripartenza nel nostro settore, invece, ci vorrà almeno un anno, e si potrà avere solo con una unione di intenti di tutta la società civile, della politica, della classe dirigente italiana e delle istituzioni. Sicuramente, ne sono convinto, ci sarà una grande rinascita.”



# Via libera al concordato Astaldi, parte Progetto Italia

Parte Progetto Italia. Il nuovo polo delle costruzioni italiano con respiro internazionale diventa finalmente una realtà con l'approvazione del concordato preventivo in continuità aziendale per Astaldi: ha ottenuto una maggioranza del 58,32% da parte dell'adunanza dei creditori, che concretizza l'acquisizione del controllo da parte di Salini Impregilo.

Si tratta di “un'operazione storica di sistema – ha commentato Pietro Salini, l'amministratore delegato di Salini Impregilo - e grazie al supporto di tutti gli attori in gioco, in particolare Cdp e istituti di credito, si crea il gruppo Webuild, per guardare con fiducia al futuro dell'Italia e pianificare con coraggio nuova occupazione nel settore delle infrastrutture, che rappresenta circa l'8% del Pil nazionale”.

Fabrizio Palermo, amministratore delegato di Cdp: “il Progetto Italia, avviato anche con il supporto del Gruppo Cdp per dare solidità e una prospettiva di lungo termine alla filiera, diventa oggi sempre più concreto e reale e sarà un



importante volano per la ripartenza dell'economia”.

Concretizzare Progetto Italia significa infatti creare l'annunciato gruppo Webuild, risultante dal progetto d'integrazione con Astaldi, che impiegherà circa 70.000 lavoratori diretti e indiretti a livello globale, per un totale di circa 130.000 considerando l'intero indotto.

Solo in Italia saranno 11.000 dipendenti diretti e indiretti, in tutto 25.000 con l'indotto.

Quanto agli ordini, solo Salini Impregilo e Astaldi in Italia ne hanno effettuati per quasi 1,3 miliardi di euro nel biennio 2018-2019, e la sola Salini Impregilo ha lavorato nel 2019 con oltre 1.500 aziende, il 90% delle quali di piccole e medie dimensioni. “Progetto Italia, oltre a creare valore per gli azionisti – ha evidenziato Salini - valorizzerà il know-how italiano e creerà opportunità di crescita per le pmi italiane della filiera delle costruzioni”.

Da sbloccare del resto in Italia ci sono 36 miliardi di opere infrastrutturali in situazione di stallo, che possono essere attivati creando un ulteriore effetto volano su occupazione e filiera. Tra le opere ferme ce ne sono alcune cantierabili già nel 2020, per circa 30 miliardi, cui sono agganciati nuovi occupati, che sono stimati in 37.500 persone, molte delle quali nel Sud Italia. Interventi infrastrutturali che si mostrano, secondo il general contractor di Progetto Italia, sempre più urgenti anche in funzione anticiclica.

“Il Paese ha dimostrato una grande coesione ed un forte senso di responsabilità per il raggiungimento di un obiettivo comune: rimettere in moto l'intero settore in Italia, lavorando tutti insieme alla creazione di opportunità di occupazione per i giovani soprattutto nel Sud Italia, e tutelando i lavoratori del settore

che in molti casi rappresentano l'eccellenza delle competenze a livello globale.



Ora bisogna rimboccarsi le maniche – ha proposto Pietro Salini - e fare partire concretamente i lavori. Serve un grande impegno a livello nazionale per rimettere in piedi un settore che sta perdendo terreno nei confronti dei competitor internazionali, che ha grandi opportunità di crescita e che può creare immediato lavoro in Italia”.

Per l'adunanza dei creditori di Astaldi restano da concludere quelli che sono diventati dettagli, vista la maggioranza già sancita sul concordato: i creditori che non hanno ancora votato, avranno tempo altri venti giorni, fino al 29 aprile.

La maggioranza era peraltro già scontata sulla carta, dal momento che il debito da 3,5 miliardi di Astaldi è in mano alle banche per poco più del 56% e per circa il 4% ai titolari

del bond da 140 milioni, che si erano già espressi a favore il 25 febbraio. E questo nonostante sullo sfondo permanga la battaglia di una parte dei bondholders Astaldi pronti a contestare l'eventuale omologa del Tribunale alla proposta di concordato.

Nell'ultimo mese Astaldi in Borsa ha guadagnato il 44% man mano che l'acquisizione da parte di Salini Impregilo e il piano di ristrutturazione e rilancio prendeva forma. Ancora più importante il rally della stessa Salini Impregilo, che da inizio marzo ha recuperato quasi l'80%.

D'altronde solo pochi giorni fa, ed era abbastanza scontato, è arrivato anche il benestare di Bruxelles, che ha evidenziato come l'operazione non desti preoccupazioni sul livello di concorrenza nel mercato unico. Astaldi è, infatti, attiva in 10 Stati Ue e 30 fuori dall'area economica europea, mentre Salini Impregilo in 4 europei e in 14 extra Ue.

Astaldi ha proseguito nel frattempo nel suo piano di rafforzamento, che prevede entro il 2022 la dismissione di tutte le concessioni, per entrare in Progetto Italia. E' di poco meno di un mese la vendita di Astaldi del cosiddetto Terzo ponte sul Bosforo, con relativi 150 chilometri di autostrada.

Salini Impregilo prosegue intanto coi cantieri: alla vigilia dell'adunanza

ha riaperto, con Astaldi, quello della metro 4 di Milano, "adottate misure di sicurezza straordinarie che mirano a tutelare la salute dei lavoratori e a prevenire ogni forma di contagio" da coronavirus.

Proseguono anche i lavori sulla linea ferroviaria ad alta velocità Napoli-Bari, che vede all'opera insieme Salini Impregilo e Astaldi. In una fase di emergenza nazionale legata al coronavirus e "nel pieno rispetto delle norme di prevenzione", fa sapere il Gruppo, le attività nei cantieri della tratta Napoli-Cancello vanno infatti avanti con 200 persone al lavoro e col contributo anche dei subcontraenti provenienti da numerose regioni d'Italia. La tratta, del valore di 397 milioni di euro commissionata da Rete ferroviaria italiana (Gruppo Fs) e con la direzione lavori di Italferr, interessa la prima parte della direttrice Napoli-Bari.

Al momento i lavori riguardano la realizzazione dei viadotti ferroviari che si snoderanno per circa 4 chilometri attraversando un centro commerciale, passando nell'area dello stabilimento Fca di Pomigliano e scavalcando arterie stradali con ponti metallici. Sono in corso anche le realizzazioni dei diaframmi della galleria che consentirà la connessione della nuova linea Av con la nuova stazione Av di Napoli Afragola.

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

**Creating real value  
in property and places**



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

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

Office

Retail

Logistics

Living



## FIERA MILANO

### Fiera Milano: target ebitda 2020 quasi dimezzato per emergenza coronavirus

Fiera Milano aggiorna il target di Ebitda per il 2020 in un range di 38-43 milioni di euro, rispetto al precedente di 71-75 milioni, alla luce dell'evoluzione dell'epidemia di coronavirus nel mondo e al conseguente posticipo al 2021 di manifestazioni organizzate da terzi, tra cui il Salone del Mobile.

[Vai alla notizia](#)



### Gdo: Nielsen, vendite ancora in crescita

Tra il 30 marzo e il 5 aprile, continua la crescita rispetto allo stesso periodo del 2019 delle vendite della grande distribuzione organizzata, con un trend in linea con la settimana precedente: +2,2% a parità di negozi.

[Vai alla notizia](#)

# In breve



### Oice, nell'ultimo mese fermate gare per 12 mln di euro

In un mese dall'entrata in vigore delle restrizioni, sono state sospese o prorogate di 32 giorni, in media, il 35% delle gare per un valore di 12 milioni di euro (il 14,6% dell'importo del periodo) E' questo il dato che emerge dall'analisi condotta dall'Osservatorio OICE - Informatel sulle gare di progettazione emesse a partire dal 9 marzo al 9 aprile.

[Vai alla notizia](#)



### In Liguria stop affitti inquilini Erp in difficoltà

La giunta regionale della Liguria, su proposta dell'assessore all'edilizia, Marco Scajola, ha approvato un piano di aiuti per gli inquilini delle case popolari che, a causa dell'emergenza coronavirus, hanno avuto una riduzione del reddito e hanno difficoltà a pagare l'affitto.

[Vai alla notizia](#)



### **Borgosesia acquista un immobile nel centro di Milano**

Borgosesia ha acquistato un immobile residenziale in via Rossini, nel centro di Milano. L'acquisizione dell'immobile è stata portata a termine attraverso MI.BI. Investimenti Srl – società integralmente controllata da Borgosesia - per 1,7 milioni di euro.

[Vai alla notizia](#)



### **Bankitalia, tassi mutui in lieve calo a febbraio all'1,74% (Report)**

tassi per i mutui casa alle famiglie proseguono nella loro discesa. A febbraio, indica la Banca d'Italia, i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,74% (1,76% in gennaio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8%.

[Vai alla notizia](#)



### **Paola Ricciardi (Duff & Phelps): contro crisi ripensare le asset class Real Estate**

L'emergenza sanitaria legata alla diffusione della pandemia di COVID-19 sta avendo un impatto significativo sul settore Real Estate. In particolare, sono diverse le asset class immobiliari che, alla luce del lockdown causato dalla pandemia, stanno registrando sia impatti immediati sulla capacità di avere income stabili.

[Vai alla notizia](#)



### **Cdp, intesa con Provincia di Arezzo per edilizia scolastica**

Cassa Depositi e Prestiti e Provincia di Arezzo hanno firmato un Protocollo d'intesa per rafforzare gli interventi previsti dal Piano triennale di edilizia scolastica 2018-2020. Cdp fornirà alla Provincia di Arezzo attività di consulenza per supportare dal punto di vista tecnico-amministrativo lo sviluppo di interventi straordinari di ristrutturazione.

[Vai alla notizia](#)