

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno IV - 2020  
Numero 285  
23 - 30 maggio

# REVIEW

WEB EDITION

**Della Posta,  
Invimit: I buoni  
investimenti  
immobiliari  
continuano ad  
attrarre (Video)**

**Franceschina,  
Freshfields:  
Le attività  
immobiliari  
non si fermano  
(Video)**

**Gli appalti  
pubblici dopo il  
Coronavirus**

**Inzaghi, BIP:  
Progettiamo il  
futuro (Video)**

**Sutti, Dentons:  
Vedremo molte  
aggregazioni  
(Video)**

**Suarez, Lombardini22:  
Ecco come vivremo  
nel dopo Coronavirus**

# Sommario

## Suarez, Lombardini22: Ecco **3** come vivremo nel dopo Coronavirus (Video)

Il lockdown leggendo i giornali pare abbia fatto riscoprire l'esigenza di avere a disposizione un giardino o almeno un terrazzo, oltre che di poter utilizzare uno studio separato dagli altri ambienti per poter lavorare. Come se queste esigenze non fossero ben chiare anche prima del Coronavirus. E infatti, chi poteva permetterselo, queste scelte le ha già fatte da lungo tempo. Senza doverlo leggere sui giornali.



## **6** Della Posta, Invimit: I buoni investimenti immobiliari continuano ad attrarre (Video)



Gli investimenti immobiliari pare non subiranno eccessivamente l'emergenza Coronavirus, anche se con marcati distinguo. Certo è che l'esigenza del momento per gli operatori resta raccogliere indicazioni qualificate sugli scenari possibili. E su queste basare le proprie attività.

## **7** Franceschina, Freshfields: Le attività immobiliari non si fermano (Video)



"Con l'emergenza ci siamo dovuti occupare di tre aspetti: Le operazioni in corso da gestire da un punto di vista logistico mantenendo la continuità, gli investimenti in corso e la messa in sicurezza dei portafogli" comincia così l'intervista all'avvocato Nicola Franceschina, counsel real estate di Freshfields Bruckhaus Deringer.

## **8** Bankitalia: Gli appalti pubblici dopo il Coronavirus

Nella fase più difficile dell'emergenza il sistema degli appalti pubblici ha dovuto fronteggiare la pressante necessità di approvvigionare, in dimensioni finora impensabili, le strutture pubbliche dei materiali e dei servizi sanitari necessari. Ma anche ora resta al centro della ripresa della vita economica e sociale.



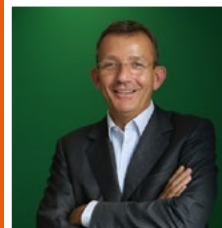
## **11**



## Inzaghi, BIP: Progettiamo il futuro (Video)

"Bisogna evitare di progettare il futuro proiettando il presente. La storia ci insegna che i cicli cambiano e questo momento porterà a modifiche profonde. La crisi sanitaria si risolverà e starà a noi scegliere quale strada intraprendere". Così l'avvocato Guido Inzaghi, socio fondatore dello studio BIP, intervistato da Monitorimmobiliare.

## **12** Sutti, Dentons: Vedremo molte aggregazioni (Video)



Cosa sta accadendo e cosa possiamo aspettarci per il futuro? Quali saranno le conseguenze di questa emergenza e in che modo impatterà sui segmenti che compongono il real estate? Monitorimmobiliare lo ha chiesto in video a Federico Sutti, Italy managing partner dello studio legale Dentons.

## **14** In breve

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

© 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

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno IV - 2020  
Numero 285  
23 - 30 maggio



# Suarez, Lombardini22: Ecco come vivremo nel dopo Coronavirus

Il lockdown leggendo i giornali pare abbia fatto riscoprire l'esigenza di avere a disposizione un giardino o almeno un terrazzo, oltre che di poter utilizzare uno studio separato dagli altri ambienti per poter lavorare. Come

se queste esigenze non fossero ben chiare anche prima del Coronavirus.

E infatti, chi poteva permetterselo, queste scelte le ha già fatte da lungo tempo.

Senza doverlo leggere sui giornali.

Non a caso gli operatori professionali dell'immobiliare tendono a sminuire la ricetta semplicistica del nuovo mondo post emergenza.

Però è indiscutibile che di cambiamenti ne vedremo molti. A cominciare dal progetto di case e uffici che dovranno prevedere spazi facilmente modificabili per le diverse esigenze.

Dalla teoria alla pratica, abbiamo chiesto lumi ad Adolfo Suarez, partner di Lombardini22, che ha annunciato la creazione di una divisione dedicata a questo tipo di progettazione.



**Lombardini22**  
DESIGN THINKING

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News - Il più forte in Italia

## Come sta cambiando la richiesta degli spazi



# 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.

# Della Posta, Invimit: I buoni investimenti immobiliari continuano ad attrarre

Gli investimenti immobiliari pare non subiranno eccessivamente l'emergenza Coronavirus, anche se con marcati distinguo.

Certo è che l'esigenza del momento per gli operatori resta raccogliere indicazioni qualificate sugli scenari possibili.

E su queste basare le proprie attività.

Come ha reagito il real estate e in che modo il mercato si sta adeguando al post Coronavirus? Quali sono le prospettive per il settore immobiliare e come si evolverà il mercato?

E dal lato degli investimenti, specie nel patrimonio pubblico, come si stanno sviluppano trattative e accordi?

Monitorimmobiliare lo ha chiesto a Giovanna Della Posta, amministratore delegato di Invimit Sgr.



**GUARDA L'INTERVISTA**  
Giovanna Della Posta

# Franceschina, Freshfields: Le attività immobiliari non si fermano

---

“Con l'emergenza ci siamo dovuti occupare di tre aspetti: Le operazioni in corso da gestire da un punto di vista logistico mantenendo la continuità, gli investimenti in corso e la messa in sicurezza dei portafogli” comincia così l'intervista all'avvocato Nicola Franceschina, counsel real estate di Freshfields Bruckhaus Deringer.

L'impatto dell'emergenza fin da febbraio è stato notevole per tutte le attività. Con il settore immobiliare che ha reagito a macchia di leopardo. Come sarà probabilmente per la riapertura, quando saranno evidenti le differenze tra le aziende. Settori, attività e investimenti immobiliari i temi al centro dell'intervista.



**GUARDA L'INTERVISTA**  
Nicola Franceschina

# Bankitalia: Gli appalti pubblici dopo il Coronavirus

Nella fase più difficile dell'emergenza il sistema degli appalti pubblici ha dovuto fronteggiare la pressante necessità di approvvigionare, in dimensioni finora impensabili, le strutture pubbliche dei materiali e dei servizi sanitari necessari. Ma anche ora resta al centro della ripresa della vita economica e sociale perché sulla spesa pubblica si dovrà puntare per far ripartire, senza ritardi, la macchina del Paese, specie nel settore dei lavori, viste le pesanti stime al ribasso sulla crescita dell'economia.

Vi saranno poi effetti duraturi sulle abitudini di vita, su un'organizzazione meno tradizionale del lavoro, sull'utilizzo completo di tecnologie e tecniche di comunicazione a distanza. Sarà fortissimo, quindi, lo stimolo verso una profonda revisione del funzionamento del settore degli appalti pubblici, già da tempo in affanno per il quadro normativo complesso, instabile e poco attento all'efficienza dei processi,



per i latenti pericoli di corruzione, per le difficoltà operative delle amministrazioni pubbliche.

Il rischio di fondo è che cresca, per reazione, la spinta a favore di una sospensione, più o meno generalizzata, del Codice dei contratti pubblici nella prospettiva di favorire la ripresa delle attività, divenuta ancora più impellente.

Ma con danni in tutta evidenza non valutabili sia sotto il profilo dell'incentivo a diffusi e gravi comportamenti illeciti, sia sotto quello degli sprechi nella spesa pubblica. E soprattutto con il pericolo che il ritorno, pure

ineliminabile, a una condizione di normalità e di efficienza si allontani e diventi ancor più irraggiungibile.

I segnali sul Regolamento unico sugli appalti in lavorazione non erano incoraggianti, soprattutto per la mole delle norme in arrivo, con il pericolo di sedimentare un sistema molto complesso, forse più di prima. Ciò nonostante il tentativo di semplificare con lo “Sblocca cantieri” che ha molto liberalizzato, puntando sugli affidamenti diretti, sulle negoziate e sulle ristrette.

Molto si può fare ancora con metodo “chirurgico” e ragionevoli semplificazioni mirate, ad esempio stabilizzando la reintroduzione, con maggiori garanzie, dell’appalto integrato; eliminando l’abortito albo dei commissari esterni; mantenendo la possibilità di esaminare le offerte prima dei requisiti dei partecipanti; prevedendo la completa digitalizzazione dell’intero procurement.

Vi sono poi due delle disposizioni in stand by che l’esperienza spinge ancor più ad attuare al più presto. La prima è la Banca dati nazionale degli operatori economici per una netta riduzione dei tempi di verifica dei concorrenti. La seconda è la disciplina sulla qualificazione delle stazioni appaltanti, con l’Albo presso l’ANAC. Si è a lungo discusso sul numero eccessivo

di stazioni appaltanti ma poi non è partita la (vera) riforma volta a riservare (almeno) i contratti di maggiore importo e complessità alle amministrazioni qualificate per esperienza, competenze, professionalità, presidi antiriciclaggio e anticorruzione.



Un’ipotesi molto probabile è che ora si punti su un maggiore utilizzo di commissari straordinari. In tempi di emergenza, strumenti di emergenza.

Il successo della formula dei commissari è legato molto alla possibilità di superare le lungaggini delle autorizzazioni, oltre che delle gare aperte. Al di là delle opere di rilevanza nazionale, esistono numerosi interventi di valenza “strategica” a livello territoriale, a partire ora dalle strutture sanitarie, per i quali un commissario ad acta potrebbe essere molto utile ove disponga di poteri di intervento sostitutivo per la parte autorizzativa, lasciando poi ad una stazione appaltante (qualificata) la procedura

di procurement, resa preferibilmente più celere da significative semplificazioni.

Anche questa ipotesi porta di nuovo l'attenzione sui soggetti pubblici.

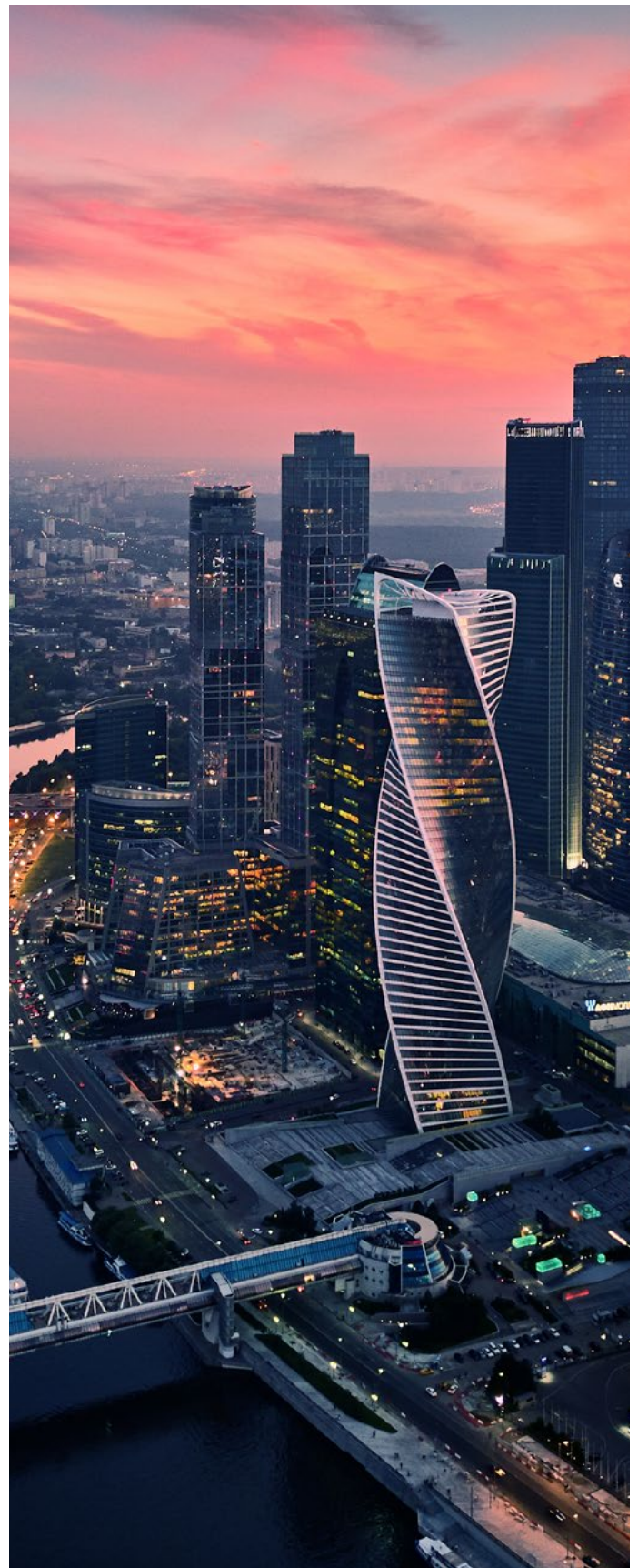
Alle stazioni qualificate al massimo livello andrebbero consentite in futuro stabilmente semplificazioni e risparmi di tempo utilizzando il meccanismo dei requisiti premianti già previsto dal Codice (ma non attuato), coniugando così efficienza e legalità.

Molto, moltissimo del sostegno che gli appalti pubblici devono dare alla ripresa dell'economia e per fronteggiare l'emergenza sociale, e non più solo sanitaria, dipenderà non tanto dai mezzi finanziari ma dall'attività in concreto svolta dalle amministrazioni pubbliche.

Sta a loro puntare rapidamente sull'organizzazione interna, sulla digitalizzazione completa delle procedure, sulla professionalizzazione del personale, sugli appalti congiunti, per una nuova stagione del procurement nel dare beni, servizi, infrastrutture di qualità per i cittadini.

E questo va fatto da subito, facendo tesoro dell'esperienza della crisi e facendo giustizia dei banali luoghi comuni secondo cui la parte pubblica costituisce sempre un

peso, e un settore di cui diffidare, e non un indispensabile civil service per lo sviluppo del Paese.



# Inzaghi, BIP: Progettiamo il futuro

“Bisogna evitare di progettare il futuro proiettando il presente. La storia ci insegna che i cicli cambiano e questo momento porterà a modifiche profonde. La crisi sanitaria si risolverà e starà a noi scegliere quale strada intraprendere”.

Così l'avvocato Guido Inzaghi, socio fondatore dello studio BIP, intervistato da Monitorimmobiliare.

“La mia visione è positiva, date le grandi opportunità che arriveranno dallo sviluppo digitale e dalle profonde riforme della grande distribuzione e dell'alberghiero. Ci sono però alcuni elementi che restano. Lo stato italiano si sta indebitando, giustamente, per reagire all'emergenza. Siamo sicuri che la BCE sosterrà il debito e quindi questo sforzo non peggiorerà la situazione economica ma, a voler essere pessimisti, esiste il rischio che l'indebitamento cresca oltre il limite e quindi che il suo debito venga declassato causando un cambiamento nella percezione del

sistema Paese rispetto agli altri mercati in cui i capitali vengono investiti. Ora è necessario che l'Unione Europea sia vicina all'Italia e che il nuovo indebitamento sia motivo per un rilancio”.



**GUARDA L'INTERVISTA**  
Guido Inzaghi

# Sutti, Dentons: Vedremo molte aggregazioni

Cosa sta accadendo e cosa possiamo aspettarci per il futuro? Quali saranno le conseguenze di questa emergenza e in che modo impatterà sui segmenti che compongono il real estate?

Monitorimmobiliare lo ha chiesto in video a Federico Sutti, Italy managing partner dello studio legale Dentons.

“La crisi sta generando una serie di effetti che vedremo nei prossimi mesi. Già oggi si evidenzia la tendenza, già in atto da tempo, all’aggregazione di piccole strutture per esempio nelle RSA e nell’alberghiero, da parte di grandi investitori. Ma i cambiamenti saranno importanti in tutti i settori”.

大成 DENTONS

MONITORIMMOBILIARE  
Il più letto in Italia

## Parola d'ordine: aggregazione



# 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<sup>(1)</sup> 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](#)