


Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno IV - 2020  
Numero 280  
18 - 24 aprile

# REVIEW

WEB EDITION



## Cervone (Nova Re): L'impatto del Coronavirus sul Real Estate

**Baccarini (Fiaip):  
ripartiamo più  
forti con l'agente  
immobiliare post-  
Covid**

**Mezzaroma  
(Impreme): Il  
segmento living  
al tempo del  
Coronavirus  
(Video)**

**Marina Lalli  
(Federturismo):  
nuovi interventi  
o imprese al  
collasso**

# Sommario

## Cervone (Nova Re): L'impatto del Coronavirus sul Real Estate (Video)

# 3

Cosa sta accadendo nel real estate e quali conseguenze avrà l'emergenza Coronavirus sono le domande che tutti gli operatori si stanno ossessivamente ponendo. Un momento di grande incertezza dove l'unico dato inconfutabile è un effetto pesante sulle attività del settore, a tutti i livelli.

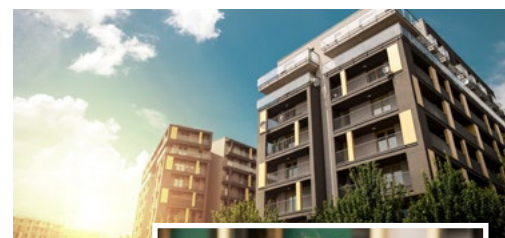


# 6

## Baccarini (Fiaip): ripartiamo più forti con l'agente immobiliare post- Covid



Le agenzie immobiliari sono pronte a ripartire, più digitali, più preparate e in totale sicurezza. Lo assicura a Monitorimmobiliare Gian Battista Baccarini, il presidente nazionale di Fiaip, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, che da sola rappresenta circa 15 mila agenzie con più di 45mila operatori del settore.



## Mezzaroma (Impreme): Il segmento living al tempo del Coronavirus (Video)

I cantieri hanno rallentato per l'emergenza coronavirus ma le consegne degli immobili sono avvenute come da cronoprogramma. Per le finiture interne si è ricorsi a squadre allestite con personale interno per rispettare i tempi previsti.

# 11

## Marina Lalli (Federturismo): nuovi interventi o imprese al collasso

Se c'è un settore che non è stato risparmiato dall'emergenza coronavirus è proprio il turismo che vede nel 2020 la "peggiore stagione di sempre" con 4,2 milioni di lavoratori a rischio. Non solo. Secondo uno studio della Cerved se l'emergenza sanitaria dovesse finire a maggio, per le imprese italiane nel 2020-2021 verrebbe bruciato un giro d'affari complessivo di 275 miliardi di euro, ma nel caso in cui l'emergenza dovesse protrarsi fino a dicembre, la perdita sarebbe di 641 miliardi.



# 10



# 16 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 280  
18 - 24 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



# Cervone (Nova Re): L'impatto del Coronavirus sul Real Estate

Cosa sta accadendo nel real estate e quali conseguenze avrà l'emergenza Coronavirus sono le domande che tutti gli operatori si stanno ossessivamente ponendo.

Un momento di grande incertezza dove l'unico dato inconfutabile è un effetto pesante sulle attività del settore, a tutti i livelli.

Come sta vivendo questa emergenza e quali sono le contromisure di un'azienda quotata in Borsa lo abbiamo chiesto in questa videointervista a Stefano Cervone, amministratore delegato di Nova Re.

Ci saranno ripercussioni sugli spazi condivisi, visti come un trend consolidato fino a soli due mesi fa o si tornerà ai tradizionali uffici? E lo smart working si confermerà o il lavoro da casa subirà i ricordi del lockdown?

Quanto servirà al turismo per riprendersi? E come procede l'operazione di aumento di capitale per Nova Re, le manifestazioni d'interesse anche da investitori esteri sono confermate?



**GUARDA L'INTERVISTA**  
Stefano Cervone



Belvedere **Le Dalie**

# L'architettura rinasce a Roma

Prof. Arch. **Paolo Portoghesi**

[rinascimentomezzaroma.it/ledalie](http://rinascimentomezzaroma.it/ledalie)



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

# Baccarini (Fiaip): ripartiamo più forti con l'agente immobiliare post- Covid

Le agenzie immobiliari sono pronte a ripartire, più digitali, più preparate e in totale sicurezza.

Lo assicura a Monitorimmobiliare Gian Battista Baccarini, il presidente nazionale di Fiaip, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, che da sola rappresenta circa 15 mila agenzie con più di 45mila operatori del settore.

Presidente, questa crisi potrebbero far nascere nuove opportunità per il settore delle agenzie immobiliari? Dopo oltre un mese e mezzo di chiusura abbiamo cambiato il modo di fare il nostro lavoro. I sopralluoghi sono stati azzerati e sostituiti con appuntamenti in videochiamata e virtual tour degli immobili.

La digitalizzazione, insomma, è stata portata al massimo in questo periodo per ridurre al minimo il contatto tra i clienti. Lo stesso vale per le consulenze creditizie fatte tutte online. E così sarà anche alla riapertura.



Abbiamo, inoltre, già pensato anche a come saranno organizzate le agenzie immobiliari non appena potranno riaprire: gel igienizzanti all'ingresso, mascherine certificate e guanti, ingressi singoli su appuntamento per evitare assembramenti di persone, barriere di plexiglass alle scrivanie, firme digitali, la sanificazione dei locali due volte al giorno. Per i sopralluoghi di immobili occupati, inoltre, si pensa a dei proteggi scarpa. Siamo pronti a riprendere l'attività per assicurare la massima sicurezza ai clienti e agli operatori.

Insomma nasce l'agente immobiliare multimediale?

Esatto. Io lo chiamo agente immobiliare post Covid, che va nella direzione della massima digitalizzazione.

Nella negatività dell'emergenza sanitaria, che ci obbliga a stare fermi, c'è la grande opportunità di affinare le competenze per essere pronti alla riapertura con strumenti nuovi che entreranno a far parte del mestiere dell'agente immobiliare. Fiaip, ha, infatti, allestito un piattaforma a livello nazionale in cui mette a disposizione di tutti gli agenti italiani numerosi Webinar e corsi di formazione on line, trasformati nel giro di pochi giorni da lezioni di persona a contenuti digitali. Inoltre, fino a fine anno, Fiaip permette a tutti gli agenti di pubblicare gratuitamente gli annunci immobiliari sul portale Cercacasa.it (di proprietà di Fiaip, ndr).

Nelle sole prime tre settimane di lockdown sono stati sospesi e in parte annullati oltre 20mila atti, un dato che si somma alla possibile chiusura del 30% circa delle agenzie immobiliari operanti in Italia, generando disoccupazione e ricorso agli ammortizzatori sociali. Qual è la situazione del settore?

I quasi 50 mila agenti immobiliari italiani abilitati generano un volume

di circa 100 miliardi all'anno: si è stimata una perdita nel settore tra i 9 e i 22 miliardi rispetto all'anno scorso. Siamo tra i comparti più colpiti dall'emergenza coronavirus. Abbiamo avuto tante criticità e le agenzie hanno risentito fortemente di questo fermo.



Insieme alla Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione Immobiliare Anama-Fimaa-Fiaip in considerazione dei miglioramenti della situazione di contagio del Covid-19 abbiamo chiesto al Governo di poter riaprire subito rientrando tra le attività consentite. Anche perché costituiamo un settore di prima necessità ovvero quello della 'casa'.

Abbiamo proposto al Governo di collaborare fattivamente per la definizione di un protocollo di misure precauzionali e di sicurezza nello svolgimento dell'attività di agenzia immobiliare per poter mantenere vivo il mercato immobiliare da sempre

fondamentale per l'economia del nostro Paese.

Le misure messe in atto ad oggi dal Governo sono state sufficienti? O chiedete di più a Palazzo Chigi?

I tre decreti varati ad oggi dal Governo sono stati una piccola boccata d'ossigeno, ma non sono affatto sufficienti per mettere in campo le condizioni per far ripartire non solo le agenzie immobiliari, ma l'intero sistema economico del Paese.

Pur avendo apprezzato l'intento delle misure previste nel 'Cura Italia', ora ribadiamo la necessità di migliorare presto e bene in Parlamento il testo del decreto per coprire molte lacune e venire incontro alle esigenze dell'economia reale.

I danni che le imprese del settore immobiliare, le agenzie immobiliari e i professionisti del Real Estate

stanno subendo a causa della diffusione del coronavirus sono enormi e forse irreversibili.

L'attuale situazione di emergenza, oltre a determinare interruzione dell'attività, con la chiusura forzata delle agenzie immobiliari, comporterà un netto arresto del volume d'affari con conseguente ed urgente bisogno di liquidità. La situazione è ferma: capiamo le difficoltà ma bisogna osare e c'è bisogno di un importante sforzo di liquidità per evitare un'ulteriore contrazione del mercato.

Come andrebbero migliorate queste misure?

Abbiamo chiesto l'abolizione d'imposte e la moratoria dei pagamenti per il 2020: la sospensione di termini per adempimenti e pagamenti, al fine di tutelare l'occupazione nel settore, e l'esonero dai versamenti in acconto di Irpef, Ires e Irap.



Proposta anche l'estensione agli uffici del credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione del mese di marzo 2020, oggi applicabile solo ai conduttori di negozi e chiesto l'inserimento delle agenzie immobiliari tra le categorie maggiormente colpite dal blocco delle attività al pari delle imprese turistiche oltre alla sospensione dei versamenti relativi ai tributi locali relativi all'imposta comunale sulla pubblicità.

Come si potrà ripartire?

La ripartenza sarà lenta, ma serve uno sforzo comune, dell'Europa in primis. Oggi non servono misure spot, è fondamentale che il Governo attui un Piano Shock, un vero Piano Nazionale Strategico in accordo con l'Europa che metta in campo almeno 100 miliardi all'anno per 3 anni, con i quali si andrebbero ad abbattere le tasse patrimoniali, una buona parte del costo del lavoro e si potrebbero fare investimenti reali in infrastrutture, sanità, scuola e ricerca.

Avete delle previsioni sul mercato nei prossimi mesi?

Il 22 aprile presenteremo l'Osservatorio Immobiliare con le previsioni del settore. Se ci sarà un settore che sicuramente sarà meno penalizzato nei prossimi mesi, con l'allentamento delle misure restrittive, sarà quello

degli affitti turistici. Le persone avranno voglia di andare in vacanza e in tanti preferiranno affittare un appartamento piuttosto che prenotare in hotel. E ad oggi abbiamo avuto pochissime disdette degli affitti turistici. Un buon segnale per ripartire.



# Mezzaroma (Impreme): Il segmento living al tempo del Coronavirus

I cantieri hanno rallentato per l'emergenza coronavirus ma le consegne degli immobili sono avvenute come da cronoprogramma.

Per le finiture interne si è ricorsi a squadre allestite con personale interno per rispettare i tempi previsti. I rogiti sono stati firmati, facendo i salti mortali per fornire la documentazione tra le parti, ma sono stati firmati.

Difficile ma non impossibile portare avanti l'attività di costruttori in questo limbo dell'emergenza sanitaria.

E lo scenario del ritorno alla normalità si comincia a delineare: cambiano le richieste degli acquirenti, cambiano le modalità di costruzione, la suddivisione degli spazi, le location.

Lo racconta nella videointervista a Monitorimmobiliare Barbara Mezzaroma, presidente del Gruppo Impreme.



# Marina Lalli (Federturismo): nuovi interventi o imprese al collasso

---

Se c'è un settore che non è stato risparmiato dall'emergenza coronavirus è proprio il turismo che vede nel 2020 la "peggiore stagione di sempre" con 4,2 milioni di lavoratori a rischio. Non solo. Secondo uno studio della Cerved se l'emergenza sanitaria dovesse finire a maggio, per le imprese italiane nel 2020-2021 verrebbe bruciato un giro d'affari complessivo di 275 miliardi di euro, ma nel caso in cui l'emergenza dovesse protrarsi fino a dicembre, la perdita sarebbe di 641 miliardi. Nello specifico il fatturato degli alberghi scenderebbe dai 12,5 miliardi del 2019 ai 3,3 miliardi di quest'anno con un crollo del 73% che sarebbe seguito da agenzie di viaggio, tour operator (- 68%) e aeroporti (-50%).

Monitorimmobiliare ne ha parlato con Marina Lalli, vicepresidente di Federturismo, la principale associazione di categoria oggi guidata da Gianfranco Battisti, ceo delle Fs.

Vicepresidente, partiamo dalla



situazione attuale del settore  
turistico in Italia

Devastante. Possiamo dire che il settore turistico è stato colpito e affondato del tutto.

A differenza di altre filiere produttive, che come noi stanno comunque soffrendo ma sanno che potranno riprendere a lavorare da subito e spedire le merci rimaste in magazzino, noi dovremo attendere ancora.

Attendere cosa?

Dobbiamo aspettare le prenotazioni. I tempi di rientro alla normalità saranno lunghi, in particolare per la clientela internazionale che costituisce più della metà del nostro mercato. E nell'immediata ripartenza il mercato straniero possiamo anche dimenticarcelo visto che le frontiere resteranno chiuse ancora per molto.

Ciò significa che quando riapriremo le nostre aziende saranno vuote. Di cosa ci sarà bisogno per una ripartenza in sicurezza?

Non tutte le filiere turistiche, e Federturismo ne rappresenta venti, potranno lavorare in presenza di misure di sicurezza. Alcuni settori sono incompatibili, pensi, ad esempio, ad una discoteca. Per altri settori, tipo quello alberghiero, il discorso è più fattibile perché ci sono già delle linee guide dell'Organizzazione Mondiale della Sanità per la sicurezza e la sanificazione di quei luoghi. Ovviamente per un po' dovremo dimenticare le colazioni a buffet negli hotel o gli assembramenti nelle aree comuni.

E voi siete già pronti?

Federturismo Confindustria insieme ad Uni, Ente Italiano di Unificazione, ha già attivato un tavolo tecnico proprio per elaborare una prima serie

di linee guida utili alle imprese che gradualmente riapriranno in vista della stagione estiva. Si tratta di protocolli, all'interno delle regole



generali sulla sicurezza nei luoghi di lavoro definiti a livello nazionale e internazionale, a cui le imprese turistiche, hotel, terme, stabilimenti balneari, porti, impianti di risalita etc. dovranno adeguarsi per garantire la somministrazione del servizio nel modo più sicuro possibile per lavoratori e clienti.

Torniamo alle imprese. Il 4 maggio potrebbe terminare il lockdown ed esserci la sperata ripartenza. Le misure messe in atto ad oggi dal Governo sono state sufficienti? O chiedete di più a Palazzo Chigi?

Seppure ci sarà una ripartenza sarà molto molto lenta e dispendiosa. Abbiamo compreso che la necessità immediata era quella sanitaria e di ammortizzatori sociali per il lavoro e abbiamo apprezzato lo sforzo del Governo.

Il problema è che ora è passato un mese e mezzo e le aziende non hanno più la forza di aspettare. Il decreto liquidità non ha aiutato nessuno: non abbiamo bisogno di prestiti garantiti per fare più debiti.

Nel decreto di aprile ci aspettiamo misure serie, un aiuto forte alla fiscalità. Insomma soldi veri e non solo prestiti. Non vogliamo, inoltre, pagare tasse per un periodo nel quale non abbiamo incassato nulla. Perché dovremmo pagare la Tari se non produciamo rifiuti? Perché dovremmo pagare l'Imu su un immobile strumentale se non possiamo usarlo? O, ancora, un affitto che generalmente incide per il 20-25% del fatturato.

L'intervento di Cdp non vi ha rassicurato?

Cdp è un partner importante con spalle larghe e garanzia per tutti. Il problema è, però, che è stata chiamata in causa proprio nel di liquidità che, come detto, non riteniamo sufficiente. Servono soldi freschi sul tavolo. Se vogliono i prestiti almeno che siano a lunga scadenza, trentennali, in modo da permettere agli operatori di onorare i loro debiti. Noi ci siamo in questo senso già mossi con Abi alla quale abbiamo chiesto una moratoria sui mutui in quanto ci è sembrata la prima misura necessaria. Si tratta, questo, di un primo risultato portato

a casa che purtroppo, però, per come si sta protraendo la situazione, non è sufficiente.

Servono interventi mirati, dedicati alle specifiche esigenze delle imprese turistiche che sono state, sono e saranno per chissà quanti mesi, le più colpite dalla pandemia, adottando scelte immediate e mobilitando cospicue risorse altrimenti con il blocco dell'offerta e il crollo totale della domanda si rischia di assistere ad una moria d'impreses nel giro di poco.

Quante vale il turismo in Italia?

Il volume di affari è di 232 miliardi, pari al 13 per cento del Pil. Il Fondo monetario internazionale ha detto che perderemo il 9,1 per cento del Pil alla fine dell'anno. E purtroppo crediamo che sia tutto del nostro settore.

Solo per il settore alberghiero nei tre giorni di Pasqua abbiamo perso 300 milioni e 5 milioni di turisti. Fino al ponte del primo maggio si stimano perdite di un miliardo. Si tratta di numeri altissimi che aumenteranno man mano che si avvicina l'estate che rappresenta il nostro picco, numeri importanti da manovra finanziaria se aggiungiamo anche l'indotto.

Alcuni partiti hanno proposto un voucher per i vacanzieri o la

detrazione delle spese. Cosa ne pensa?

Se sarà una delle tante misure, ben venga, se sarà l'unica invece non ci siamo perché non sarebbe utile a tutta la filiera turistica. Il credito di imposta poi non va bene: molte delle famiglie le imposte non arriveranno proprio a pagarle. Se dev'essere bonus, che sia vero e ben ancorato al tema delle vacanze. Non deve essere usato per tutt'altri scopi.

Vede vie d'uscita in fondo al tunnel? Al momento non ne vediamo. Abbiamo solo la speranza di un decreto che possa venir fuori con misure davvero utili.

Una cosa è certa, abbiamo urgenza di capire il nostro futuro: abbiamo fatto proposte a cui ancora non abbiamo avuto impegni su quando e quanto verranno accettate.

Una nuova spinta potrebbe arrivare la designazione di Carlo Bonomi a futuro presidente di Confindustria.. Si tratta di una scelta che rafforza il ruolo di Confindustria in un momento così delicato per il nostro Paese e per la nostra economia, una scelta questa che rappresenta un segnale di unità.

A lui vanno i migliori auguri di buon lavoro da parte degli imprenditori di Federturismo con l'auspicio di poter da subito iniziare a lavorare

fattivamente per il rilancio del turismo italiano.





Stronger,  
every day.

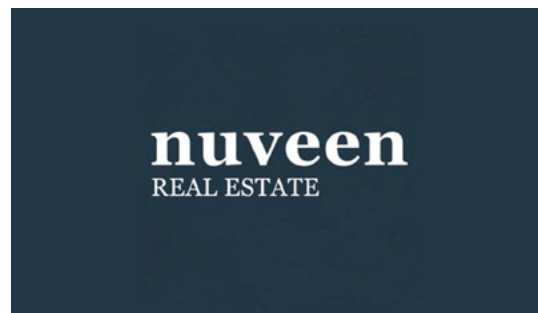
Morning Capital è la nuova realtà del Real Estate, un full service provider indipendente al servizio di clienti istituzionali e privati qualificati. Visione innovativa ed esperienza pluridecennale per dare valore ai tuoi investimenti.



## Dondi: I due mesi che riportano il mercato immobiliare italiano indietro di 6 anni

Gli effetti della pandemia e del lockdown paiono devastanti se osservati attraverso le previsioni del numero di compravendite residenziali. La pressoché totale impossibilità di promozione di queste settimane e il progressivo indebolimento del tessuto economico del Paese porteranno ad un drammatico inaridimento del mercato.

[Vai alla notizia](#)



## L'impatto di Covid-19 sul settore immobiliare (Report)

Nell'immediato le difficoltà per il settore retail riguardano i tenant, e molti sono preoccupati per la sopravvivenza "a breve termine". Il buon esito di interventi di rifinanziamento e il ritorno al commercio online hanno dato un po' di respiro ad alcune attività.

[Vai alla notizia](#)

# In breve



## Bankitalia, coronavirus fa crollare vendite immobili in prima metà 2020 (Report)

Dopo la tenuta delle compravendite immobiliari sino alla fine dello scorso anno, anche il mercato immobiliare ha risentito della diffusione dell'epidemia di Covid-19.

[Vai alla notizia](#)



## La Francaise acquisisce asset nella City di Londra per 48,5 mln di sterline

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](#)



### **Regione Lombardia, obiettivo è riaprire i cantieri**

Dopo avere annunciato due giorni fa l'intenzione di chiedere al Governo di permettere la ripresa delle attività produttive dal 4 maggio, nel rispetto di alcune regole, oggi la Regione Lombardia punta sul via libera alla riapertura dei cantieri, a partire da quelli pubblici.

[Vai alla notizia](#)



### **EY con Deka Immobilien nell'acquisto dell'asset di via Orefici a Milano**

EY ha assistito la società immobiliare tedesca Deka Immobilien nell'acquisto dell'asset in via Orefici 13 (angolo via Cantù) a Milano da un fondo d'investimento immobiliare italiano promosso da Hines Italy.

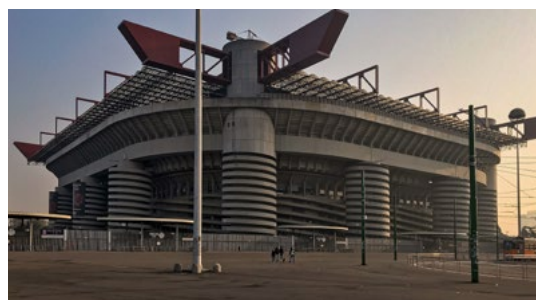
[Vai alla notizia](#)



### **Duff & Phelps, valutazione aziendale e coronavirus**

L'impatto della pandemia sulla valutazione del valore d'impresa, dei beni aziendali e sugli investimenti nel settore immobiliare nel nostro Paese. Sono stati questi i temi al centro dell'incontro virtuale, organizzato da Duff & Phelps dal titolo "Impatto del COVID-19 sulla Valutazione Aziendale in Italia".

[Vai alla notizia](#)



### **S. Siro: nuovo incontro tra Inter, Milan e Comune di Milano**

Nuovo vertice tra Inter, Milan e Comune di Milano sul nuovo stadio San Siro. I club hanno incontrato infatti in teleconferenza l'Amministrazione comunale per condividere lo stato di avanzamento del progetto del Nuovo stadio di Milano

[Vai alla notizia](#)