

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno IV - 2020  
Numero 277  
28 marzo - 3 aprile

# REVIEW

WEB EDITION

## Cari politici non dipende solo da noi

**L'Italia "chiusa"  
manda in fumo 52  
mld di consumi. Ed  
è crisi nera per gli  
hotel**

**Il Coronavirus  
travolge il mercato  
immobiliare. Le  
previszioni shock di  
Nomisma (Video)**

**Decreti  
Coronavirus, ecco  
gli effetti sul  
real estate**

**Casavo: l'impatto  
del Coronavirus  
sul mercato  
residenziale  
(Video)**

Cari politici, non dipende solo da noi

3

Ha fatto senz'altro bene il Governo a restringere ulteriormente il perimetro della attività produttive essenziali (il "Messaggero" lo aveva già chiesto ben 2 settimane fa, con un editoriale del suo direttore). Ha fatto bene a dare più ascolto ai sindacati, preoccupati della salute dei lavoratori, che alle organizzazioni imprenditoriali, preoccupate del quasi-arresto



17

# Sommario



**Il coronavirus travolge il mercato immobiliare. Le previsioni shock di Nomisma**

Scenario da 'brivido' per il mercato immobiliare italiano. L'impatto economico provocato dal coronavirus sul settore immobiliare può provocare perdite quest'anno tra gli 11,8 e i 27,8 miliardi di euro. A lanciare l'allarme è l'Osservatorio sul mercato immobiliare italiano di Nomisma.

**L'Italia "chiusa" manda in fumo 52 mld di consumi. Ed è crisi nera per gli hotel**

L'effetto Covid 19 rischia di mandare in fumo 52 miliardi di euro solo sul fronte dei consumi. Sono le stime dell'ufficio studi di Confcommercio sugli effetti del 'lockdown' per il coronavirus.

20

**Decreti Coronavirus, ecco gli effetti sul real estate**

Se, in prima battuta alcune misure del "Decreto Cura Italia" possono "apparire di sacrificio per il settore del real estate (ad esempio, la requisizione di strutture mediche), dall'altro lato, nel lungo periodo e più in prospettiva, questi investimenti ad ogni livello - nuove infrastrutture sanitarie, nuovo personale, nuove risorse sanitarie - determineranno una modernizzazione ed un miglioramento accelerato dell'intero settore clinico - sanitario in Italia

9



**Casavo: l'impatto del Coronavirus sul mercato residenziale**

25



"Ci stiamo confrontando con tutte le realtà del settore non solo in Italia ma in tutto il mondo. Casavo ha reagito velocemente, con un piano di contingenza cercando di monitorare la situazione giorno per giorno.

27 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 277  
28 marzo - 3 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



# Cari politici non dipende solo da noi

A cura di Luca Ricolfi, sociologo

Ha fatto senz'altro bene il Governo a restringere ulteriormente il perimetro delle attività produttive essenziali (il "Messaggero" lo aveva già chiesto ben 2 settimane fa, con

un editoriale del suo direttore).

Ha fatto bene a dare più ascolto ai sindacati, preoccupati della salute dei lavoratori, che alle organizzazioni imprenditoriali,

preoccupate del quasi-arresto dell'economia. E stanno facendo benissimo governo, giornali, televisioni, divi dello spettacolo, scienziati a invitarci a rispettare rigorosamente le regole, nonché a stigmatizzare severamente chi non lo fa.



C'è, tuttavia, anche qualcosa che non va affatto bene nella comunicazione da cui siamo investiti, specie in quella che proviene dalle autorità di governo e dai partiti della maggioranza.

Troppe volte il messaggio che si cerca di veicolare non contiene solo l'esortazione a rispettare le regole ma veicola anche, più o meno sottilmente (talora spudoratamente) due ulteriori messaggi, entrambi inaccettabili.

Il primo messaggio dice più o meno così: non è il momento delle polemiche, dobbiamo stare tutti uniti, chiunque critica le autorità è un disfattista.

Eh, no, questo proprio non avete diritto di dirlo. L'opposizione non ha solo il diritto di criticare il governo, ma ha il dovere di farlo se ritiene che il governo stia sbagliando.

E la libera stampa, gli studiosi, i comuni cittadini hanno tutto il diritto di criticare il governo: i nostri governanti hanno (giustamente) sospeso la maggior parte delle nostre libertà personali, dal diritto di spostamento a quello di voto, ma non hanno alcun titolo per toglierci una delle ultime libertà che ci è rimasta, quella di dire la nostra opinione senza subire linciaggi e intimidazioni. Chi ci governa non può pretendere l'immunità dalle critiche, e semmai dovrebbe chiederci umilmente e solennemente scusa per i grandissimi sbagli commessi fin qui.

Il secondo messaggio è ancora più insidioso. Esso dice in sostanza: cari cittadini, rispettate le regole, la sconfitta del virus è nelle vostre mani.

Solo voi potete fermare l'epidemia, la vittoria dipende da voi e dai vostri comportamenti. Questo messaggio ci è stato ripetuto ossessivamente da tutte le autorità, Presidente del Consiglio e ministro della Salute in testa, da quando – appena 3 settimane fa – il governo si è (finalmente) deciso a prendere sul serio l'epidemia.

Eh, no, anche qui non ci sto. Perché non è vero. L'avanzata e l'arretramento dell'epidemia sono sicuramente influenzati dai comportamenti dei cittadini, ma non solo da essi.

Lo dico innanzitutto pensando agli enormi ritardi e alle gravissime omissioni nel fornire le armi che servono. Vogliamo qualche esempio?

Tantissimi medici e farmacisti sono stati costretti ad operare senza mascherine, tanti lavoratori senza dispositivi di protezione individuale. Il numero di tamponi è straordinariamente basso, e lo è per scelta delle autorità.

La Protezione civile ha inviato alla Regione Lombardia 250 mila mascherine inadeguate. Intralci burocratici e la consueta farraginosità delle procedure rallentano i rifornimenti di materiale sanitario.

Lo stesso vale per i fondi messi a disposizione da Banca Intesa, fermi per 15 giorni in attesa dell'immane "protocollo d'intesa".

Per non parlare dell'incapacità di mettere in piedi un monitoraggio (via internet e cellulari) dei soggetti positivi e dei loro contatti, come quello sperimentato in paesi come la

Cina e la Corea del Sud. O almeno un efficace sistema di telemedicina per i pazienti costretti a casa e privi di assistenza, come invano e ripetutamente suggerito dal prof. Massimo Galli.

Potrei continuare, ma il punto è semplice: che cosa c'entriamo noi cittadini con tutto questo? Eppure la velocità con cui l'epidemia avanza, la quantità di medici che muoiono sul campo, il grado di letalità della malattia dipendono in modo cruciale da queste scelte ed omissioni, su cui noi cittadini non abbiamo alcun potere.



Ma non è tutto. Vogliamo parlare della "curva epidemica"? Vogliamo parlare dell'ondata di morti degli ultimi giorni, peraltro sottostimata dal fatto che molti anziani vengono lasciati morire in casa e seppelliti senza un'autopsia e una diagnosi (vedi il drammatico caso di Bergamo, più volte raccontato dal sindaco Giorgio Gori).

Ebbene, la responsabilità del picco di morti è chiaramente imputabile alla leggerezza della politica (e di molti media, bisogna aggiungere purtroppo).

I dati parlano chiaro, chiarissimo. Il segnale di Codogno e Vo', con l'improvvisa apparizione di due focolai di contagiati, è di venerdì 21 febbraio. Per qualche giorno restiamo attoniti, la speranza (ma sarebbe meglio dire: l'illusione) è di circoscrivere l'epidemia isolando i comuni interessati. A quel punto si apre un bivio: riconoscere la gravità della situazione, dichiararla pubblicamente, e prendere subito misure restrittive volte a minimizzare i contatti in tutta Italia; oppure: riesumare la retorica del "noi non ci faremo fermare, noi vogliamo continuare la nostra vita di sempre", già collaudata nei confronti degli attentati terroristici.

Ebbene, arrivati a questo snodo fondamentale, non solo il governo, ma anche consistenti porzioni dell'opposizione, dei media, dell'arte, della società civile hanno risolutamente imboccato la seconda strada, quella del "riaprire le città" e "riprendersi la vita". Potrei citare decine di prese di posizione, di video, di campagne di stampa. Mi limito a ricordare due fatti.

Il 27 febbraio, a meno di una settimana da Codogno e Vo', la

campagna "Milano non si ferma" è in pieno svolgimento, e culmina con lo sfortunato aperitivo in città voluto dal sindaco Beppe Sala e da Nicola Zingaretti, assai più preoccupato di "non diffondere il panico" che di diffondere il virus.

Ma la linea de "riaprire" è caldeggiata anche da Salvini. Due giorni dopo, un sondaggio certifica che la netta maggioranza dei milanesi è a favore della riapertura. I politici stanno sbagliando, ma forse stanno sbagliando perché, contrariamente a quel che dicono, il loro faro non è la scienza, che da tempo li invitava a prendere sul serio il pericolo, ma è il consenso.

Ebbene, i 7 giorni che vanno dall'aperitivo a Milano alla decisione del governo di chiudere le scuole e le università (primo timido segnale di pericolosità della situazione), è stata cruciale nel favorire l'avanzata del virus. Un'avanzata che ha avuto a disposizione una manciata di giorni in più quando la chiusura delle



scuole ha finito per prolungare le vacanze di Carnevale, e il governo ha atteso altri giorni per varare finalmente, una dopo l'altra, le varie ulteriori misure di chiusura, prima rivolte alle regioni e province più colpite, poi – nel week-end di follia del 7-8 marzo – finalmente a tutta l'Italia.

La curva delle morti di oggi (più di 500 al giorno nell'ultima settimana) non fa che riflettere, come la luce che viene da stelle lontane, gli eventi dei 10 giorni di follia che vanno dalla campagna "riapriamo Milano" alla riapertura delle scuole.



Ecco perché dico che a noi spetta rispettare le regole, ma alle autorità spetta tutto il resto. Non solo rifornire medici, malati, comuni cittadini di tutto ciò che avrebbero dovuto avere e non hanno avuto (dalle mascherine ai respiratori, dai tamponi all'assistenza domiciliare), ma anche non ripetere domani gli stessi errori di ieri, che già tante vite ci stanno costando proprio in questi giorni. Perché su un punto la maggior parte degli studiosi è ormai concorde. Se e quando l'epidemia sarà stata domata, il pericolo più grande diventerà quello di non esserci nel frattempo attrezzati a reagire nel modo più tempestivo e risoluto ogni volta che il virus proverà a rialzare la testa.

Una prontezza di reazione che dipenderà dalla nostra maturità e disponibilità ad accettare altri sacrifici. Ma dipenderà anche dalla percezione che chi ci governa abbia imparato la lezione.



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.

# Il Coronavirus travolge il mercato immobiliare. Le previsioni shock di Nomisma

Scenario da 'brivido' per il mercato immobiliare italiano. L'impatto economico provocato dal coronavirus sul settore immobiliare può provocare perdite quest'anno tra gli 11,8 e i 27,8 miliardi di euro. A lanciare l'allarme è l'Osservatorio sul mercato immobiliare italiano di Nomisma che traccia lo scenario del mercato prevedendo perdite di fatturato tra i 9,2 e i 22,1 miliardi di euro nel residenziale e tra i 2,6 e i 5,8 miliardi di euro di capitali investiti nel segmento corporate. Una prospettiva questa che cambia drasticamente il quadro di un settore sulla via della ripresa nel 2019, dopo molti anni di crisi.

E che si era avviato di buon cammino anche nel 2020: a dimostrarlo anche i dati sui mutui nel primo bimestre dell'anno che hanno segnato un incremento del 32,4%.

Un mercato, dunque, che nell'ultimo scorcio dello scorso anno aveva dato timidi segnali di ripresa e che ora si scopre particolarmente fragile ed esposto



a un possibile tracollo. Oltre a dover fare i conti con due fattori: da un lato l'impoverimento che scaturirà come effetto indotto dall'inattività involontaria per molti settori, dall'altro una nuova futura propensione delle famiglie che daranno priorità al risparmio per mettersi al riparo dalle difficoltà.

A breve termine l'effetto di questa situazione si verificherà sia sulla quantità delle vendite che sui prezzi che per l'Osservatorio bolognese per il mercato della casa potrebbero scendere tra l'1,3% e il 4% nel biennio 2020-2021 per poi risalire lievemente nel 2022.

potrebbero scendere tra l'1,3% e il 4% nel biennio 2020-2021 per poi risalire lievemente nel 2022.

Fino a qualche settimana fa la componente certa di acquisto immobiliare si era ridotta a 500mila famiglie, ma rimaneva una quota significativa di domanda potenziale, due milioni di famiglie che avrebbero potuto acquistare. Al momento frenate dalla debolezza economica.

“L'indebolimento della domanda era comunque compensato dalla richiesta per investimento, tornata tra il 2018 e il 2019 grazie allo sgonfiamento dei prezzi degli anni prima – ha spiegato Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma e responsabile scientifico dell'Osservatorio -.

Dalla spinta dei mercati maggiori, alcuni interessati da lievi aumenti dei prezzi, è scaturito un trend positivo anche per le città intermedie”.

Quali le ipotesi sul futuro?

“Troppe le variabili macroeconomiche per poter immaginare che il settore immobiliare si muova in maniera autonoma dal contesto - dice Luca Dondi -.

E questo vale per tutti i settori. Se vogliamo azzardare una proiezione

a livello di settore dobbiamo proporre tre scenari: quello pre-virus, al quale ci stavamo preparando, di fatto superato dagli eventi, uno scenario soft e uno invece pessimistico. In questo ultimo caso nel 2022 il tasso di disoccupazione potrebbe arrivare al 13%”.

Nomisma si muove su diverse ipotesi recessive: nel migliore dei casi, per quanto riguarda il segmento corporate, sono di 278 mila transazioni in meno nel prossimo triennio (di cui 48,4 mila nel 2020) e 9,4 miliardi di euro in meno di capitali investiti (di cui 2,6 mld nel 2020); nel peggiore il calo ammonterebbe a ben 587 mila unità (di cui 118,8 mila nel 2020) e 18,3 miliardi di euro di capitali investiti (di cui 5,8 mld nel 2020). Per il settore residenziale Nomisma prevede nei prossimi anni una perdita tra i 54,5 e i 113 miliardi di euro di fatturato (nel 2020 è compresa tra i 9,2 e i 22,1 miliardi di euro).



A preoccupare ulteriormente è, inoltre, il capitolo che riguarda la 'locomotiva Milano' con i grandi investimenti (complessi cielo-terra di valore superiore a 5 milioni di euro), un affare da 12,3 miliardi nel 2019 e che rappresenta, sottolinea Nomisma, "un fattore aggiuntivo di preoccupazione in chiave prospettica".



“Il quadro che si profila evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati del 2019, che restituivano un generalizzato miglioramento rispetto agli anni passati. Del resto, ancora prima della pandemia, la situazione generale del Paese era già di affanno con una crescita lenta, rivista al ribasso di trimestre in trimestre”, ha detto Luca Dondi, sottolineando che “il settore immobiliare italiano si

trova a fronteggiare una situazione inedita e dalle conseguenze potenzialmente drammatiche.

Non resta che sperare in un sussulto di avvedutezza e lungimiranza che consenta la definizione di misure su scala continentale davvero non convenzionali per favorire la ripresa”.

Nell'Osservatorio sul mercato immobiliare, inoltre, si sottolinea che il nemico più pericoloso per l'economia è quello che ancora non si è manifestato, ovvero “l'impoverimento che scaturirà come effetto indotto dall'inazione coatta”.

Per questo, secondo Nomisma, un ruolo decisivo dovrà essere svolto dalla finanza che “dovrà necessariamente esercitare un sistematico sostegno di una domanda di credito inevitabilmente più fragile”. In questo contesto, “parlare del passato, guardare i dati del 2019 per comprendere le dinamiche del futuro prossimo non ha molto senso. Parlare del futuro si spara un po' alla cieca, sono troppe le variabili”, ha detto Lucio Poma, capo economista Nomisma, sottolineando di non ritenere che “l'Italia sia in recessione per il coronavirus, lo era già. La pandemia ha colpito un Paese che era già debole”, visto nell'ultimo trimestre il Pil era -0,3%.



La fotografia che ne esce è, dunque, di uno stop che bloccherà il settore per alcuni mesi. Vedremo quindi che la poca domanda spingerà le imprese ad abbassare i prezzi.

“Vedremo i prezzi predatori” per conquistare le poche quote di mercato che rimangono – continua Poma -. Questo cambierà la geografia economica. Quasi sicuramente il nostro Paese andrà in deflazione”.

In questi contesti cosa accade all’immobiliare e, più nello specifico, alle compravendite? “Non bastano i tassi bassi, ci

vuole un sistema che alimenti un mercato che diventa più fragile - commenta Dondi -. Una revisione quindi dei criteri delle banche.

Come è necessaria una azione di stimolo e di investimento del governo per sostenere l’economia. Nello scenario ottimistico prevediamo 50mila compravendite di case in meno, nel pessimistico oltre 118mila in meno (rispetto alle 613mila vendite attese per il 2020 rispetto alle 603mila del 2019). Un tributo pesante che l’immobiliare paga alla crisi”.

E la componente prezzo? In realtà potrebbero resistere, la riduzione attesa è contenuta.

Secondo Nomisma, dunque l’immobiliare pagherà un tributo pesantissimo “nonostante la capacità di resistenza al deterioramento dell’economia dimostrata dal comparto prima della devastante ondata virale”.



# L'Italia "chiusa" manda in fumo 52 mld di consumi. Ed è crisi nera per gli hotel

L'effetto Covid 19 rischia di mandare in fumo 52 miliardi di euro solo sul fronte dei consumi. Sono le stime dell'ufficio studi di Confcommercio sugli effetti del 'lockdown' per il coronavirus.

Lo scenario più 'ottimistico' di una ripresa delle attività a giugno (che avrebbe comportato, per il 2020, la perdita di un punto di Pil e 18 miliardi di consumi) rischia di restare tale, considerando i numeri del bollettino della Protezione civile.

L'estate farà, quindi, da spartiacque nella peggiore crisi del sistema economico dal secondo dopoguerra. Si fa, infatti, sempre più realistica, per Confcommercio, l'ipotesi della riapertura del Paese solo all'inizio di ottobre, con una riduzione dei consumi di oltre 52 miliardi e un calo del Pil di circa il 3%, stime che incorporano anche gli aiuti stanziati con l'ultimo decreto.

Un virus, questo, che non fa sconti e che sta colpendo tutti i settori economici, ma alcuni più di altri. Quasi metà delle perdite saranno, infatti, in capo alla filiera del turismo



con alberghi e ristoranti che vedranno venire meno incassi per 23,4 miliardi.

“La crisi si allunga, i danni economici crescono e molte imprese rischiano di non riaprire – è il secco commento Carlo Sangalli, presidente di Confcommercio -. Di fronte a questa emergenza senza pari bisogna sostenere subito la liquidità delle imprese con strumenti straordinari ricordati con l'Europa evitando gli impacci burocratici”.

In questo che è lo scenario “peggiore” ci sono solo due comparti in controtendenza: l'alimentare e la sanità. Il primo include bevande e tabacco e, per effetto delle super spese fatte dalle famiglie, oltre all'azzeramento dei

dei consumi fuori casa, segnerà un +4,2% e un aumento a valore di 10,5 miliardi. Le vendite per le catene della Gdo sono a livelli record e c'è chi sceglie di congelare i listini.

Coop, ad esempio, ha deciso di bloccare i prezzi dei prodotti propri e quelli delle industrie di marca fino al 31 maggio. Una mossa anti speculazioni. L'emergenza sanitaria spingerà, inoltre, anche il fatturato del comparto sanità che dovrebbe segnare un +2,7% pari a 1,4 miliardi di maggiore spesa.

Anche gli ultimi dati sulla fiducia dell'Istat non danno speranze. “Con un calo dell'8,9% per le famiglie e del 16,5% per le imprese, il dato di oggi (27 marzo, ndr), che peraltro non incorpora ancora gli effetti delle misure più stringenti, è un record assoluto mai toccato, nemmeno negli anni della doppia recessione, ed è lo specchio fedele dello stato



di eccezionale difficoltà che il Paese sta vivendo”, spiegano dall'Ufficio Studi Confcommercio.

“Un analogo scenario, anche in termini amplificati potrebbe configurarsi nei prossimi mesi in assenza di significativi miglioramenti della crisi sanitaria globale. In questo contesto, le pure utili e opportune misure prese fino a oggi dal Governo per garantire la tenuta dell'economia appaiono insufficienti”.

Molti i settori in emergenza, dunque, e con la prospettiva che questa situazione si prolunghi nel tempo. “La situazione economica e il calo dei consumi sono destinati a peggiorare” annuncia a Monitorimmobiliare Mariano Bella, il direttore dell'Ufficio Studi di Confcommercio.

Il ritorno alla normalità dei consumi si preannuncia lento. “Nel primo trimestre 2020 i consumi dovrebbero segnare un -13% – dice Bella -.

Nel successivo si attende un lieve miglioramento (-10%) mentre tra luglio e agosto, con il progressivo allentamento dei vincoli alla mobilità, si dovrebbe arrivare al -3 o 4% sullo stesso periodo dell'anno precedente.

Se l'emergenza Covid-19 sarà rientrata nell'ultimo trimestre ci sarà il rimbalzo con un +3% sulla media del 2019.

Dopo la guerra la ricostruzione non sarà facile.

Il mio timore è che non sappiamo quanti anni serviranno per ritornare ai livelli del 2019 – sottolinea Bella -.

Di certo si dovrà sviluppare un progetto collettivo per la ripresa economica come nel dopoguerra che coinvolga imprese, lavoratori e cittadini.

E' evidente che tutte le misure

annunciate dalla Bce per evitare che dal settore reale la crisi migri a quello finanziario, così come i diversi interventi progettati a livello internazionale per assicurare un movimento ordinato del rendimento dei titoli sovrani dei diversi Paesi, non potranno evitare la recessione, ma ne mitigheranno l'impatto favorendo le condizioni di ripresa una volta superata l'emergenza sanitaria”.

## Stime per i principali settori di consumo per il 2020 nell'ipotesi di “riapertura Italia” a inizio ottobre.

consumi sul territorio - milioni di euro e var. %	2019	2020 a prezzi 2019	2020 corrente	var. % reale 2020 su 2019	var. assoluta a valore
alimentari , bevande, tabacchi	200.138	208.592	210.678	4,2	10.541
vestiario e calzature	64.220	56.995	57.565	-11,3	-6.655
abitazione, acqua, elettricità, gas, combustibili	245.278	245.278	247.730	0,0	2.453
mobili, elettrodomestici, manutenzione casa	66.501	61.768	62.386	-7,1	-4.115
sanità	37.697	38.731	39.118	2,7	1.421
trasporti	140.097	122.344	123.568	-12,7	-16.529
di cui acquisto mezzi di trasporto	34.154	29.628	29.925	-13,3	-4.229
comunicazioni	24.264	24.264	24.506	0,0	243
ricreazione, cultura e istruzione	83.116	74.138	74.880	-10,8	-8.237
di cui servizi culturali e ricreativi, libri e giornali	39.665	32.852	33.181	-17,2	-6.484
alberghi e ristoranti	112.657	88.373	89.257	-21,6	-23.400
di cui servizi di ristorazione	85.139	67.047	67.718	-21,3	-17.422
di cui servizi di alloggio	27.518	21.326	21.539	-22,5	-5.978
beni e servizi vari	114.073	105.153	106.205	-7,8	-7.868
<b>totale consumi delle famiglie</b>	<b>1.088.038</b>	<b>1.025.636</b>	<b>1.035.892</b>	<b>-5,7</b>	<b>-52.146</b>

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confcommercio

# Il quadro macroeconomico interno - Italia riapre primo ottobre

v.m.a. % in termini reali se non diversamente indicato

	2008-13	2014-17	2018	2019	2020
PIL	-1,5	0,9	0,8	0,3	-3,1
importazioni	-2,8	5,0	3,4	-0,4	-9,3
consumi	-1,3	1,2	1,0	0,5	-5,7
consumi pubblici	-0,5	-0,1	0,1	-0,3	0,6
investimenti	-5,2	1,7	3,1	1,4	-5,0
esportazione	-0,7	3,5	2,3	1,2	-5,3
inflazione	2,1	0,3	1,2	0,6	1,0
occupazione (ula in 000-var.ass.)	-1.867	705	180	62	-314

*Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Confcommercio*

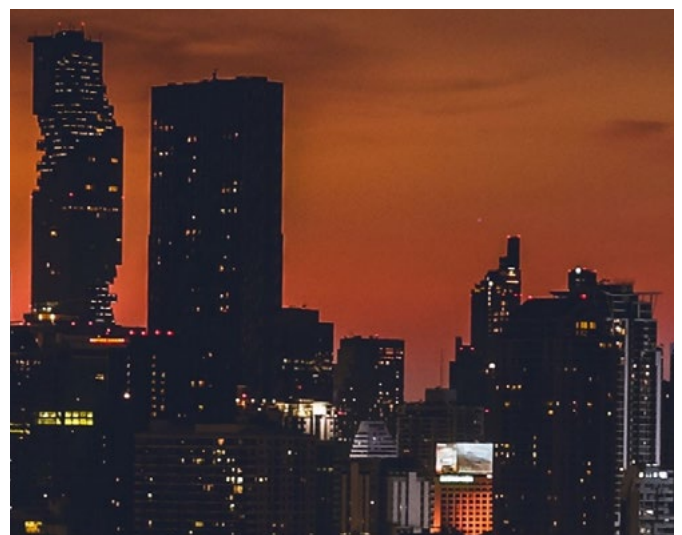
Quali le prospettive per il settore immobiliare?

“Si spera in qualche intervento efficace da parte del Governo – sottolinea Bella - non tanto per dare soldi quanto per regolare i rapporti di locazione in modo da non distruggere i flussi di reddito verso i proprietari, considerando che molti affittuari avranno problemi con i pagamenti. Qualcosa è stato fatto ma non basta”.

E sul fronte degli alberghi?

“La situazione attuale è semplicemente senza precedenti – spiega Bella - Per ottenere la stima di una perdita di circa 6 miliardi

(servizi di alloggio in tabella, ndr) abbiamo fatto l'ipotesi che la riduzione dei consumi alberghieri passi dal 65% del primo trimestre al 25% del secondo al 10% del terzo per poi rimbalzare del 10% nel quarto (le variazioni sono riferite al periodo normale del 2019).



Pertanto, la nostra valutazione non è affatto pessimistica, ma, anzi, potrebbe peccare di ottimismo.

E' elevata, infatti, la probabilità che il tessuto alberghiero subirà lesioni permanenti da questa crisi, nonostante il tentativo di diverse istituzioni di sostenere la continuità aziendale attraverso iniezioni di liquidità.

A questo proposito – conclude - abbiamo sempre il timore che pure interessanti interventi siano depotenziati dalle complessità burocratiche che affliggono il nostro Paese, emergenza o meno”.

Già Federalberghi aveva lanciato l'allarme.”Partiamo dal presupposto che il trimestre marzo-maggio dal punto di vista turistico è praticamente perso – ha sottolineato Bernabò Bocca, presidente di Federalberghi -. Guardando all'estate è ormai chiaro che si tratterà di una stagione dimezzata e a fine anno il bilancio potrebbe registrare un calo dei ricavi di oltre il 70%”.

A ciò si aggiunge uno studio della Cerved che stima che se l'emergenza del coronavirus finisse 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%).

“Le imprese italiane, e quelle del turismo in primis, rischiano il collasso e se il governo non integrerà il prima possibile i provvedimenti già adottati potremmo non essere più in grado di garantire i livelli occupazionali e la sopravvivenza delle nostre aziende”.

L'allarme lanciato da Confcommercio è stato raccolto dal Codacons, secondo cui l'emergenza coronavirus “rischia di determinare un crollo generalizzato dei consumi pari a quasi -2000 euro a famiglia, con danni inimmaginabili per l'economia nazionale”.

L'associazione dei consumatori ritiene che il crollo dei consumi potrebbe raggiungere quota di -6% su base annua. La contrazione degli acquisti sarebbe pari a -862 euro a cittadino residente, e coinvolgerebbe in particolar modo i servizi come turismo, trasporti, cultura e ristorazione, settori per i quali il giro d'affari può ridursi fino a un quinto (-20%).

Al contrario comparti come alimentari e sanità registreranno a fine 2020 una sostanziale crescita della spesa.

Il rischio è quello che “migliaia di attività” possano andare “incontro alla chiusura, con effetti devastanti su Pil e occupazione e il rischio collasso per l’intera economia nazionale”. Carlo Rienzi, presidente del Codacons: “Ci attendiamo dal governo misure concrete ed efficaci in grado di coprire i danni prodotti dall’emergenza coronavirus perché,



senza un adeguato intervento da parte dello Stato, migliaia di attività andranno incontro alla chiusura, con effetti devastanti su Pil e occupazione e il rischio collasso per l’intera economia nazionale”. In questo contesto anche Confindustria lancia l’allarme e avanza richieste precise. “Orientativamente abbiamo fatto un calcolo fino a maggio, perché una delle criticità di questa vicenda è che non sappiamo il tempo, quindi diventa difficile dare una quantificazione di risorse.

Ed è evidente che se dovesse durare fino a maggio potremmo avere un calo del cosiddetto prodotto interno lordo fino al 6%”. Lo ha affermato il presidente di Confindustria, Vincenzo Boccia.

In questa fase di emergenza, secondo Boccia è cruciale garantire alle aziende paralizzate di avere le liquidità necessarie per restare “vive” e poter riavviare l’attività una volta che sarà stata superata la fase più acuta.

E poi trasformare il debito accumulato in questi mesi in debito di lungo periodo, a 30 anni.

Viale dell’Astronomia chiede ad esempio il posticipo di plastic e sugar tax, limiti allo stop ai licenziamenti, l’estensione e l’allargamento della platea interessata dalla moratoria dei mutui.

La moratoria del pagamento delle rate dei mutui alle imprese “rappresenta una prima risposta concreta alle difficoltà che le imprese stanno affrontando.

Tale intervento può tuttavia essere ulteriormente rafforzato. Inoltre, è urgente che siano chiariti alcuni aspetti applicativi dello stesso al fine di accelerare l’entrata in funzione della moratoria dei finanziamenti e dare immediato sollievo alle imprese”, ha sottolineato

Confindustria in un documento inviato alla commissione Bilancio del Senato, in occasione dell'esame del decreto coronavirus ter, il cosiddetto Cura Italia.

“In particolare, per rafforzare il sostegno delle imprese colpite dall'emergenza si dovrebbe allungare la durata delle sospensioni previste fino alla fine del 2020.

Si ritiene infatti che sei mesi di sospensione non siano sufficienti, visto il protrarsi dell'emergenza, a consentire alle imprese di superare la crisi di liquidità che la stessa ha generato. Va poi valutata l'estensione della misura a operazioni di allungamento, in particolare dei crediti a breve, per evitare il rischio, con riferimento alle operazioni non revocate, che al termine del periodo di sospensione sia richiesto il rientro immediato con la conseguente penalizzazione di imprese che potranno essere in via di ripresa”.

Sul versante del fisco la confederazione guidata da Vincenzo Boccia chiede lo stop alla proroga di due anni dei termini di prescrizione e la decadenza degli accertamenti, che sarebbero scaduti alla fine del 2020.

Poi l'eliminazione dell'addizionale Ires sui redditi “derivanti dallo svolgimento di attività di

concessionari autostradali, aeroportuali, portuali e ferroviari, considerati i già rilevanti pregiudizi sopportati dai concessionari”.

Misure che hanno un costo. La chiave di tutto resta la disponibilità di risorse.

Quindi spesa in deficit consentita dall'Unione europea, i prestiti del Mes e le politiche espansive della Bce. Condizioni al momento non scontate.



# Decreti Coronavirus, ecco gli effetti sul real estate

---

Il Covid-19 e i provvedimenti normativi quale effetto hanno avuto sul mercato immobiliare?

Se, in prima battuta alcune misure del “Decreto Cura Italia” possono “apparire di sacrificio per il settore del real estate (ad esempio, la requisizione di strutture mediche), dall’altro lato, nel lungo periodo e più in prospettiva, questi investimenti ad ogni livello - nuove infrastrutture sanitarie, nuovo personale, nuove risorse sanitarie – determineranno una modernizzazione ed un miglioramento accelerato dell’intero settore clinico – sanitario in Italia, che renderà questa asset class ancora più attrattiva per investimenti.

Allo stesso tempo, questo massivo investimento finanziario sull’intera rete nazionale delle strutture sanitarie – poiché finalizzata a rafforzare il sistema sanitario nazionale in caso di future epidemie – può contribuire a ridurre le differenze tra servizi medici nel Nord e nel Sud Italia”.

Ne è convinto Emiliano Russo Founder ERRELegal Law Firm che



ha analizzato l’impatto del Covid 19 sul segmento sanitario del real estate.

“Innanzitutto, le norme e le misure operative adottate dal governo, di impatto per il segmento immobiliare delle strutture sanitarie private: il recentissimo “Decreto Legge Cura Italia” n° 18/2000 emanato in data 17 Marzo ha previsto che

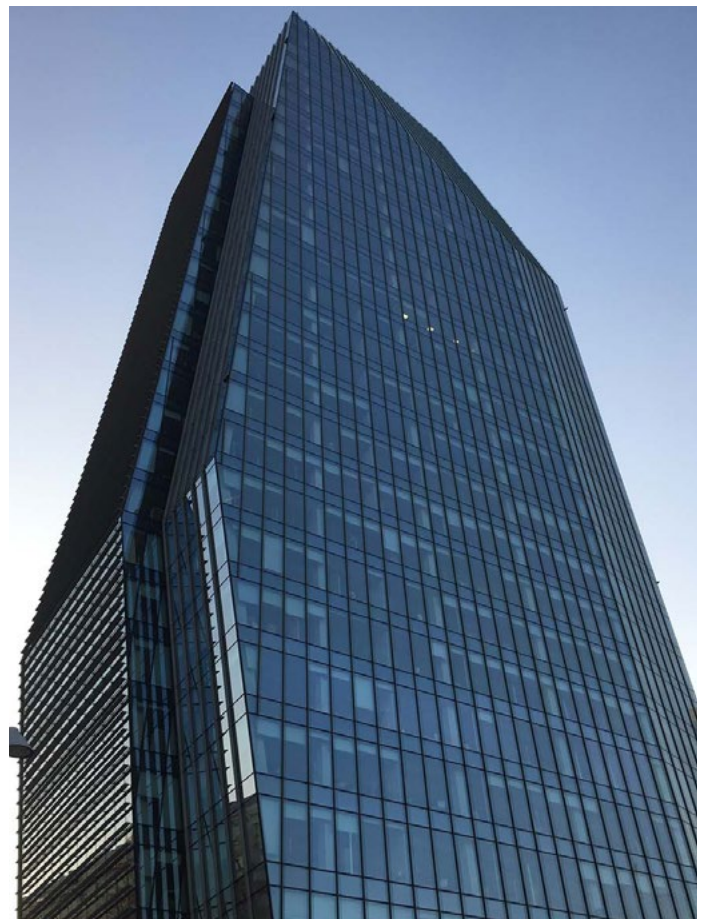
1. “Le regioni .. possono attivare, anche in deroga ai requisiti autorizzativi e di accreditamento, aree sanitarie anche temporanee sia all’interno che all’esterno di strutture di ricovero, cura, accoglienza e assistenza, pubbliche e private, o di altri luoghi idonei, per la gestione dell’emergenza COVID-19, sino al termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri in data 31 gennaio 2020. I requisiti di accreditamento non si applicano alle strutture di ricovero e cura per la durata dello stato di emergenza” (art. 4.1): a tale riguardo, alcune degli edifici facenti parte della Fiera di Milano stanno per essere convertiti, in meno di una settimana, in una struttura di assistenza sanitaria di 400 posti letto per terapia intensiva;

1. Il Decreto ha altresì previsto che “il Capo del Dipartimento della protezione civile può disporre ... la requisizione in uso o in proprietà, da ogni soggetto pubblico o privato, di presidi sanitari e medico-chirurgici, ... per fronteggiare la predetta emergenza sanitaria, nonché per implementare il numero di posti letto specializzati nei reparti di ricovero dei pazienti affetti da detta patologia”. La requisizione avrebbe carattere temporaneo di 6 mesi e avverrebbe a fronte del riconoscimento di un indennizzo “a valore di mercato” ;

2. Il Decreto ha autorizzato un processo di assunzione straordinaria di personale medico e paramedico, al fine di supportare l’attuale forza lavoro occupata nei presidi sanitari, e 3. ha approvato un primo aumento di risorse pubbliche – pari a 1.4 Mld/€ - destinate

alle strutture sanitarie pubbliche e private, in aggiunta all’ordinario flusso di risorse finanziarie – pari a 114.5 Mld/€ in 2019 - riservate al Sistema Sanitario Nazionale”.

Venendo alle opportunità in prospettiva, in Italia, negli ultimi anni, è stato incrementato il numero di strutture sanitarie private (“Residenze Sanitarie Assistenziali”, “cliniche chirurgiche”, “case di cura”), che sono autorizzate a fornire servizi sanitari al pubblico, mediante il processo di accreditamento, al fianco del Servizio Sanitario Nazionale e quindi mediante rimborso dell’intero costo a carico dello Stato. In Italia, Nel 2017 l’assistenza ospedaliera si è avvalsa di 1.000 istituti di cura, di cui il 51,80% pubblici ed il rimanente 48,20% privati accreditati”.



In aggiunta, le attuali linee guida del “Piano Sanitario Nazionale”, 2018-2020 hanno posto i servizi riabilitativi tra quelli da promuovere con priorità, mediante l’incremento di presidi sanitari pubblici e privati.

La riabilitazione infatti rappresenta il terzo pilastro della sanità italiana, insieme alla prevenzione (ad esempio la “Farmacia dei Servizi”) e la cura, affidata agli ospedali, pubblici e privati. Secondo quanto stimato dalla “Associazione italiana pneumologi ospedalieri (Aipo)”, si prevede che il 50% dei pazienti ospedalizzati per Covid-19, necessiti in seguito di servizi riabilitativi.



Dall’altro lato, recenti norme stanno arricchendo in maniera significativa il ruolo, la struttura societaria ed il network territoriale delle Farmacie

Italiane.

1. Il Ministro della Sanità ha autorizzato le farmacie a fornire servizi medici basilari a clienti (test pressori, sanguigni, cardiologici, polmonari, etc.) così incrementando la loro funzione di “prevenzione”, in aggiunta alla loro funzione di “cura” consistente nella vendita di medicinali: il Ministero ha finanziato questa nuova iniziativa – chiamata la “Farmacia dei Servizi” – con 36 Mln/€ per il triennio 2018-2020;

2. mentre originariamente le Farmacie potevano essere di proprietà esclusivamente di persone fisiche, ciascuno dei quale doveva essere obbligatoriamente farmacista e lo stesso non poteva detenere più di una farmacia, la Legge Concorrenza n° 124/2017 ha introdotto la possibilità che anche società di capitali (e.g. S.p.A. e S.r.l.), e non solo persone fisiche o società di persone, possano essere proprietarie di Farmacie e anche di catene di farmacie, fino al limite massimo del 20% all’interno della regione; nessun azionista dovrà essere obbligatoriamente farmacista, essendo richiesti requisiti di professionalità e di idoneità solo per il direttore della farmacia;

3. Inoltre, con un precedente provvedimento n° 27/2012 (“Decreto Crescitalia”), sono state abrogate restrizioni all’orario di apertura ed è stata estesa la possibilità per le farmacie di aprire all’interno di aeroporti, porti, centri commerciali e stazioni ferroviarie, anche in deroga ai contingentamenti territoriali vigenti.



di “società di persone”; superficie media 70 metri quadri - è altamente frammentata in termini di proprietà e di superficie e sono prevalentemente gestite su base individuale e non aziendale: tuttavia, alla luce di quanto sopra, questo segmento di mercato è in costante cambiamento e innovazione.

Non è infatti un caso che, negli ultimi anni, importanti investitori italiani ed internazionali (come i fondi pensioni) stanno investendo nell’acquisto non solo di Residenze Sanitarie Assistenziali e “Case di Cura Private” attraverso fondi immobiliari ma più recentemente anche in Farmacie dei Servizi.

In ultimo, e più in prospettiva, sulla base di una nostra analisi di un primissimo report di impatto del Covid-19 sul mercato del real estate in China[6], “i servizi medici “contactless” rappresentati dalla visita medica on line a distanza vedranno una crescita esplosiva.

A mezzogiorno del 7 febbraio 2002, la società leader nell’assistenza medica on line “We Doctor Group” ha ricevuto più di 92 milioni richieste di visite mediche on line, con più di 1 milione di consulti medici online.” Con incredibile tempismo, seppur limitato alle prescrizioni mediche on line, la “Protezione Civile” italiana ha emesso un’ordinanza (n.651 del 19 Marzo 2020) che autorizza i dottori ad inviare ai propri pazienti ricette mediche – per l’acquisto di farmaci - via email o posta certificata o via SMS” .

Attualmente, la rete territoriale delle farmacie - 19.331 farmacie totali in Italia, delle quali 17.656 private e 1.675 pubbliche; tra quelle private: 51% di proprietà di persone fisiche e il 41%



# YOUR GLOBAL REAL ESTATE ADVISOR



Valuation and Consulting ▪ Investment Advisory ▪ Transaction Advisory  
Property Asset Management ▪ Financing and Debt Advisory

**Global Network, Local Consulting**

Duff & Phelps REAG S.p.A. | Italy | +39 039 6423 1 | [REAGInfo@duffandphelps.com](mailto:REAGInfo@duffandphelps.com)

Europe ▪ America ▪ Asia  
[www.duffandphelps.it/REAG](http://www.duffandphelps.it/REAG)



**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

# Casavo: l'impatto del Coronavirus sul mercato residenziale

---

“Ci stiamo confrontando con tutte le realtà del settore non solo in Italia ma in tutto il mondo. Casavo ha reagito velocemente, con un piano di contingenza cercando di monitorare la situazione giorno per giorno.

Tra le prime misure messe in campo c'è stata la messa in sicurezza dei dipendenti tramite smart working. Oltre all'introduzione di polizze assicurative straordinarie per la copertura da coronavirus per i nostri dipendenti.”

Così Giorgio Tinacci, ceo di Casavo, ha spiegato le azioni messe in campo dall'azienda per rispondere nell'immediato all'emergenza coronavirus.

“L'azienda non si è fermata, abbiamo deciso di andare avanti, cercando di rendere in continuità il nostro servizio, anche se da remoto. Siamo molto cautelativi in questa fase – ha spiegato Tinacci - e tra le conseguenze di questa politica c'è il fatto di procedere a



volumi più contenuti.

Un aspetto importante è quello dell'approccio alla tecnologia, fattore estremamente utile in un momento come questo, che ha portato ad un'accelerazione dello sviluppo di nuovi elementi, come ad esempio l'app presentata poco



tempo fa in grado di permettere visite da remoto.

Un altro elemento usato per continuare le attività è quello del virtual tour, che permette ai clienti di iniziare a valutare la loro posizione.

Abbiamo fatto varie analisi – ha spiegato il Ceo di casavo - partendo da eventi simili, attuali e passati, come ad esempio l’impatto della Sars nel 2003 ad Hong Kong, valutando la durata dell’effetto e la contrazione dei prezzi, tenendo sempre conto dell’impatto che ha il quadro macroeconomico.

Stiamo monitorando molti dati per capire come si sta evolvendo il processo di decisione.

Chi aveva pianificato di vendere cerca di andare avanti nel processo nonostante le problematiche legate alla situazione, mentre chi, ad esempio, stava seguendo una trattativa riguardo alla seconda

casa ha avuto la possibilità di mettere tutto in pausa”.

Una situazione in continua evoluzione come questa richiede anche una visione sui prossimi passi da fare.

“Stiamo analizzando i risultati di un nostro sondaggio sui bisogni delle nostre agenzie immobiliari partner per capire come investire in tecnologia per superare questa fase di mercato”, ha concluso Tinacci.



**GUARDA L'INTERVENTO**



### **Efpa a risparmiatori: Mercati in rosso, ma speranza per futuro**

“La frustrazione, e poi il panico, scorrevano attraverso i mercati. Gli investitori temevano che la decisione di Washington avrebbe messo in pericolo il settore finanziario e l’economia in generale. (...) Anche prima del voto su Capitol Hill, i banchieri centrali hanno cercato di far ripartire i mercati del credito.

[Vai alla notizia](#)



### **Una nuova ambulanza per la Croce Bianca. Grazie agli eroi comuni**

Una nuova ambulanza è la donazione di oggi a seguito dell’appello di Giampiero Schiavo (a dx nella foto). Non abbiamo il conto delle donazioni effettuate dal 17 marzo scorso alla Croce Bianca, perchè arrivano direttamente ai soccorritori, ma riceviamo ogni giorno moltissime manifestazioni di supporto concreto da parte degli operatori del real estate

[Vai alla notizia](#)

## **In breve**



### **Campidoglio, stop a pagamento tassa suolo pubblico nel 2020**

Gli operatori commerciali titolari di attività di somministrazione di alimenti e bevande, oppure di posteggi all’interno e all’esterno di mercati, non pagheranno le rate residuali del Canone per l’occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), relativamente all’annualità 2020.

[Vai alla notizia](#)



### **Distributori materiali edili chiedono sospensione pagamenti**

Moratoria immediata delle scadenze di pagamento e fiscali ricadenti tra marzo e maggio per un periodo di 12 mesi, sospensione immediata dei rating bancari fino a dicembre 2020, trasformazione delle linee di autoliquidante (Sbf) in linee di cassa (conto corrente) e aumento immediato delle linee di credito in essere del 50% a tassi agevolati con l’utilizzo del fondo di garanzia per le Pmi.

[Vai alla notizia](#)



## Assologistica

### Intesa Sp, rivisto corrispettivo per cessione filiali a Bper

Assologistica dice basta al proliferare di disposizioni e chiede maggior coordinamento. Il presidente, Andrea Gentile, sollecita una sorta di regia per mitigare l'eccesso di interventi normativi la cui frammentazione disorienta ancor di più gli operatori economici, già provati da una situazione senza precedenti.

[Vai alla notizia](#)



### Unicredit: accordo con Same Simest per supporto a imprese

Unicredit e Sace Simest, il polo dell'export e dell'internazionalizzazione della Cdp, hanno siglato un accordo per sostenere le imprese italiane nell'affrontare l'emergenza legata alla diffusione del Covid-19 e dei suoi impatti sull'operatività aziendale.

[Vai alla notizia](#)



### Ponte Genova, 50 operai in quarantena

Dopo il primo caso di Covid-19 al cantiere del nuovo ponte di Genova i lavori hanno già subito un contraccolpo. L'operaio, un uomo di Reggio Emilia, è dipendente della Fagioli, una delle aziende principali in azione sul viadotto. L'uomo è isolato e in cura in albergo, i 49 colleghi sono stati rintracciati e messi in quarantena per due settimane.

[Vai alla notizia](#)



### Daniele Palermo è il nuovo presidente di Gruppo Tempocasa

Daniele Palermo è il nuovo presidente di Tempocasa. Affiancherà i tre soci fondatori Flavio Ferrari, Mileto Ferra e Nicola Canino. Classe 1976, Palermo inizia la sua carriera professionale in Tempocasa come agente immobiliare nel 1995. In soli due anni diventa il più giovane titolare nella storia del Gruppo.

[Vai alla notizia](#)