



# PROGETTO RIQUALIFICAZIONE

Federico Della Puppa

**IL MERCATO DELLE  
COSTRUZIONI ALLA  
PROVA DEL POST  
COVID STOP: COME  
COSTRUIRE LA  
NUOVA NORMALITÀ**

---

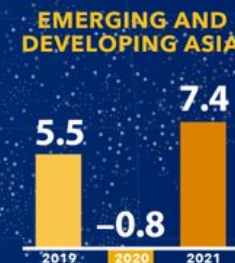
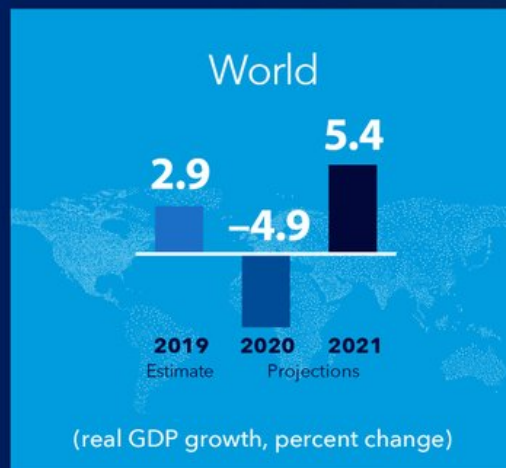
PADOVA | 15 settembre 2020

# MAL COMUNE, MEZZO GAUDIO?



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

## Latest World Economic Outlook growth projections (percent change)



IMF.org/social

Source: IMF, World Economic Outlook Update, June 2020.

Note: Order of bars for each group indicates (left to right): 2019, 2020 projections, and 2021 projections.

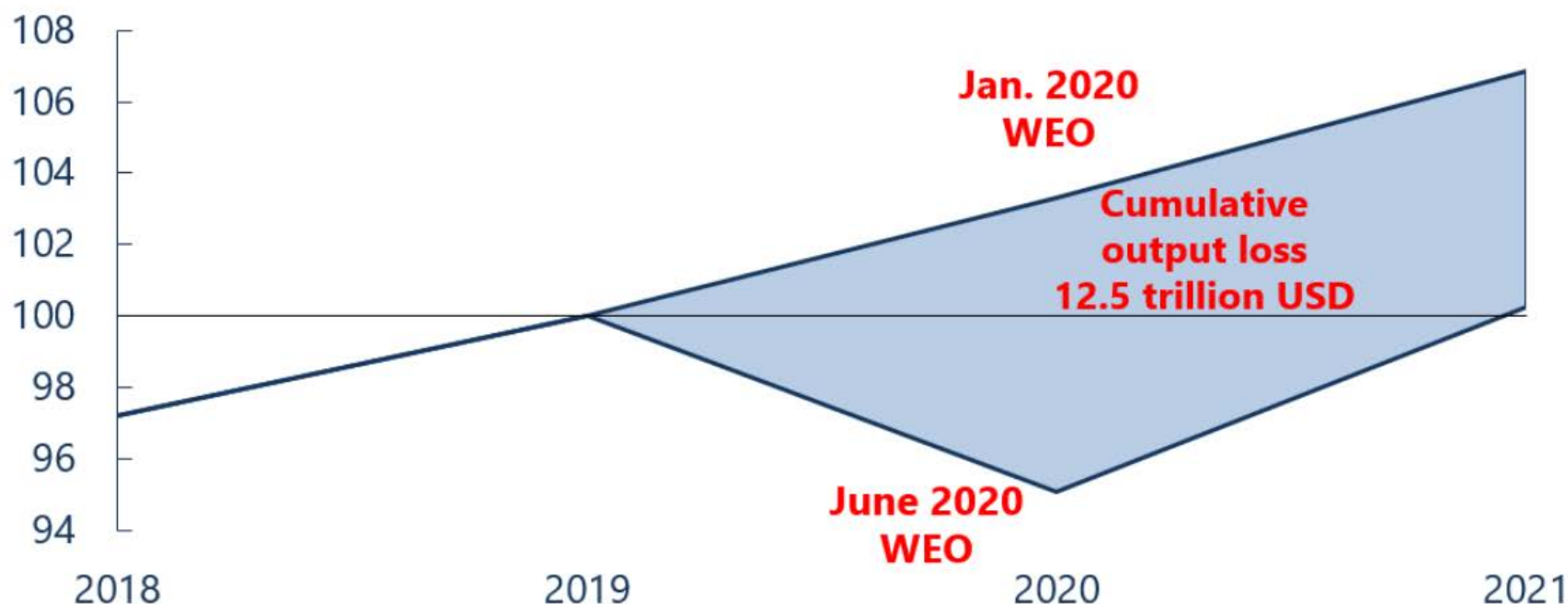


# LA PANDEMIA VALE 12.000 MLD DI \$



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

(global real GDP level, index)



Sources: IMF, *World Economic Outlook*; and IMF staff calculations.



# C'È BEN POCO GAUDIO NEL CROLLO ATTESO

FMI stima -12,8% nel 2020 in Italia



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

| (real GDP, annual percent change)                | 2019       | PROJECTIONS |            |
|--|------------|-------------|------------|
|  |            | 2020        | 2021       |
| <b>World Output</b>                              | <b>2.9</b> | <b>-4.9</b> | <b>5.4</b> |
| <b>Advanced Economies</b>                        | <b>1.7</b> | <b>-8.0</b> | <b>4.8</b> |
| United States                                    | 2.3        | -8.0        | 4.5        |
| Euro Area  | 1.3        | -10.2       | 6.0        |
| Germany  | 0.6        | -7.8        | 5.4        |
| France   | 1.5        | -12.5       | 7.3        |
| Italy  | 0.3        | -12.8       | 6.3        |
| Spain  | 2.0        | -12.8       | 6.3        |
| Japan  | 0.7        | -5.8        | 2.4        |
| United Kingdom                                   | 1.4        | -10.2       | 6.3        |
| Canada   | 1.7        | -8.4        | 4.9        |
| Other Advanced Economies                         | 1.7        | -4.8        | 4.2        |
| <b>Emerging Markets and Developing Economies</b> | <b>3.7</b> | <b>-3.0</b> | <b>5.9</b> |

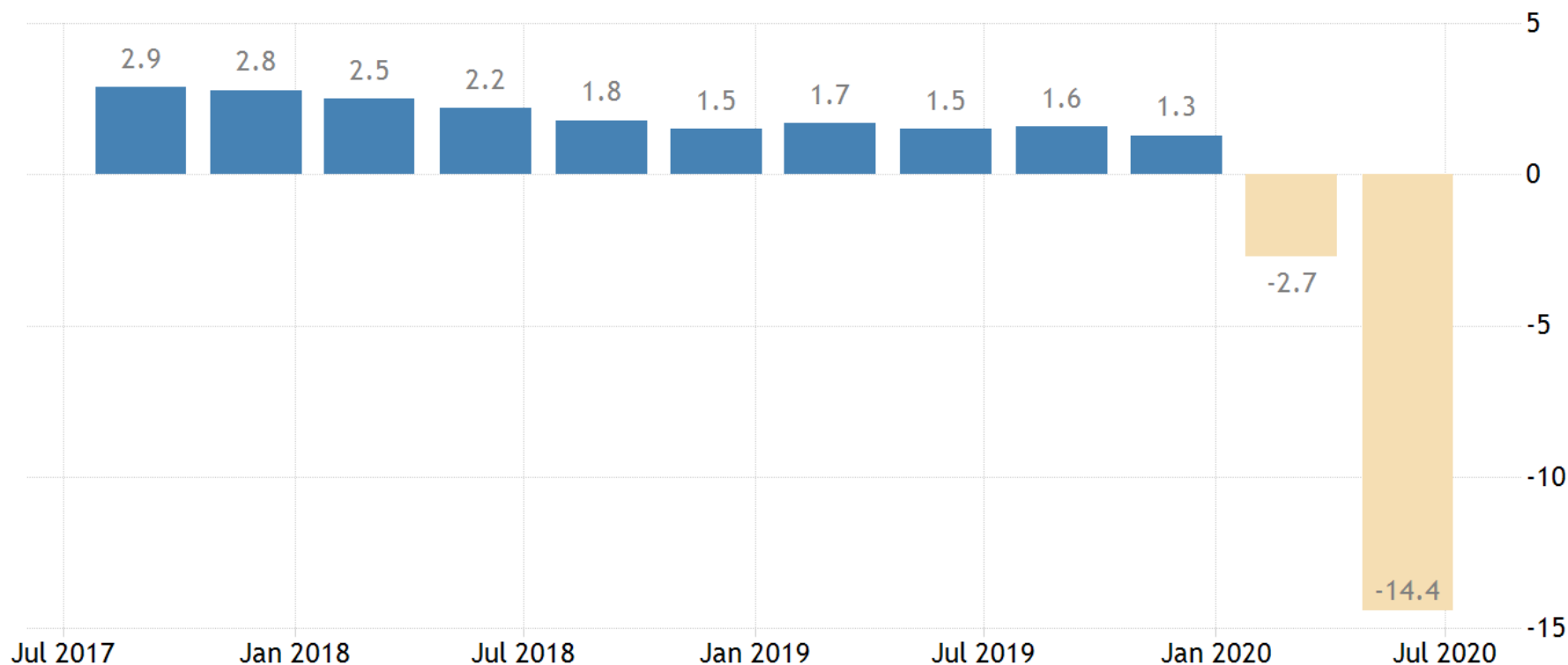


# PIL EUROPEO IN FORTE FLESSIONE

Il secondo trimestre 2020 in caduta al -14,4%



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE



EUROSTAT

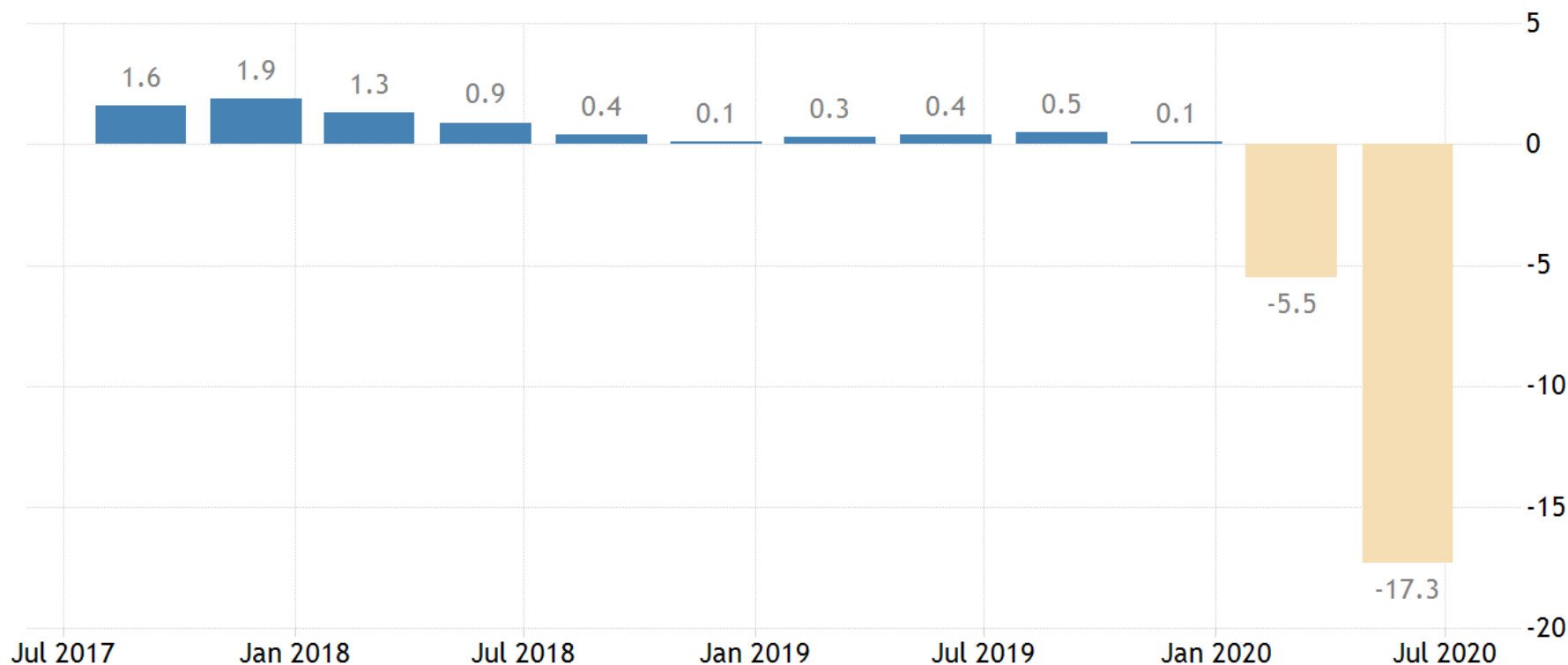


# L'ITALIA HA FRENATO PIÙ DELLA MEDIA

Primo trimestre a -5,4%, secondo a -17,3%



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE



(ISTAT)

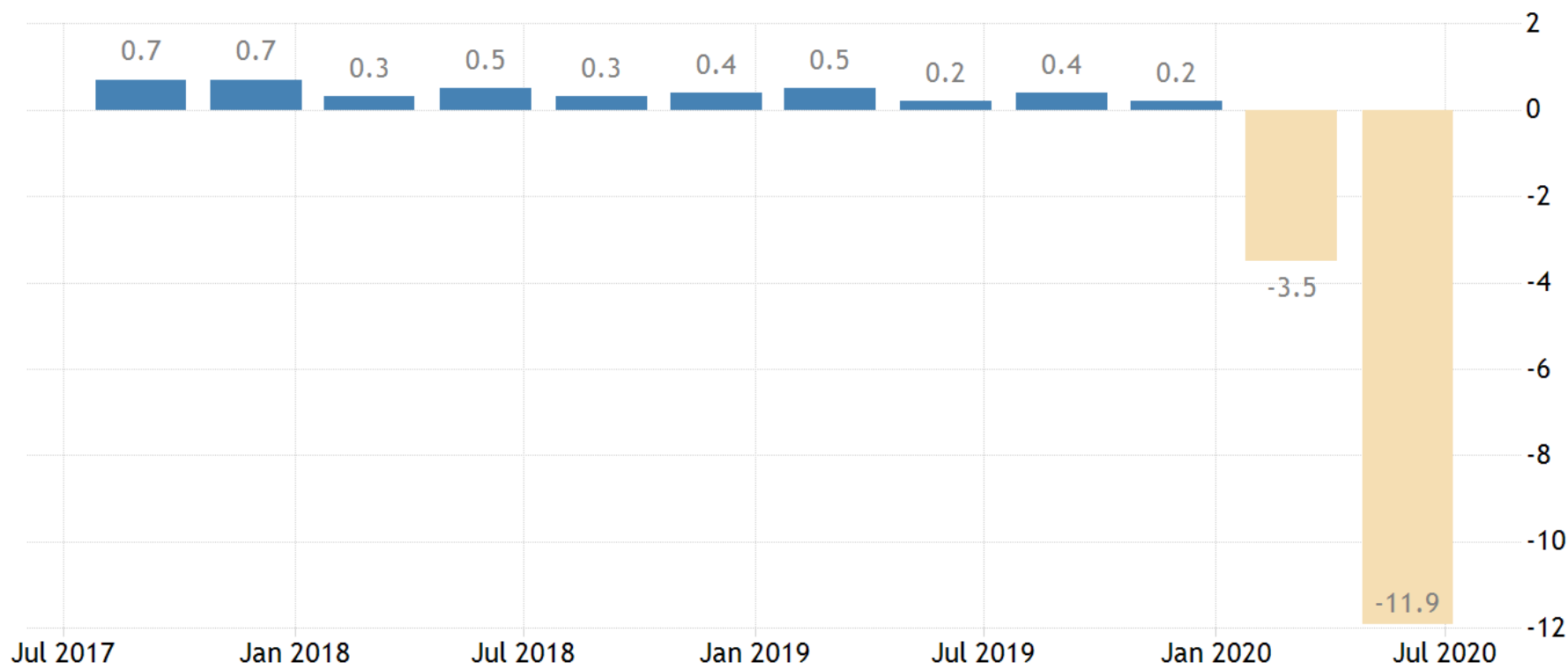


# IL COVID È ARRIVATO IN UN MOMENTO DI DEBOLEZZA DELL'ECONOMIA EUROPEA

Variazioni trimestrali del Pil sul trimestre precedente  
**EUROPA a 28 paesi**



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE



EUROSTAT

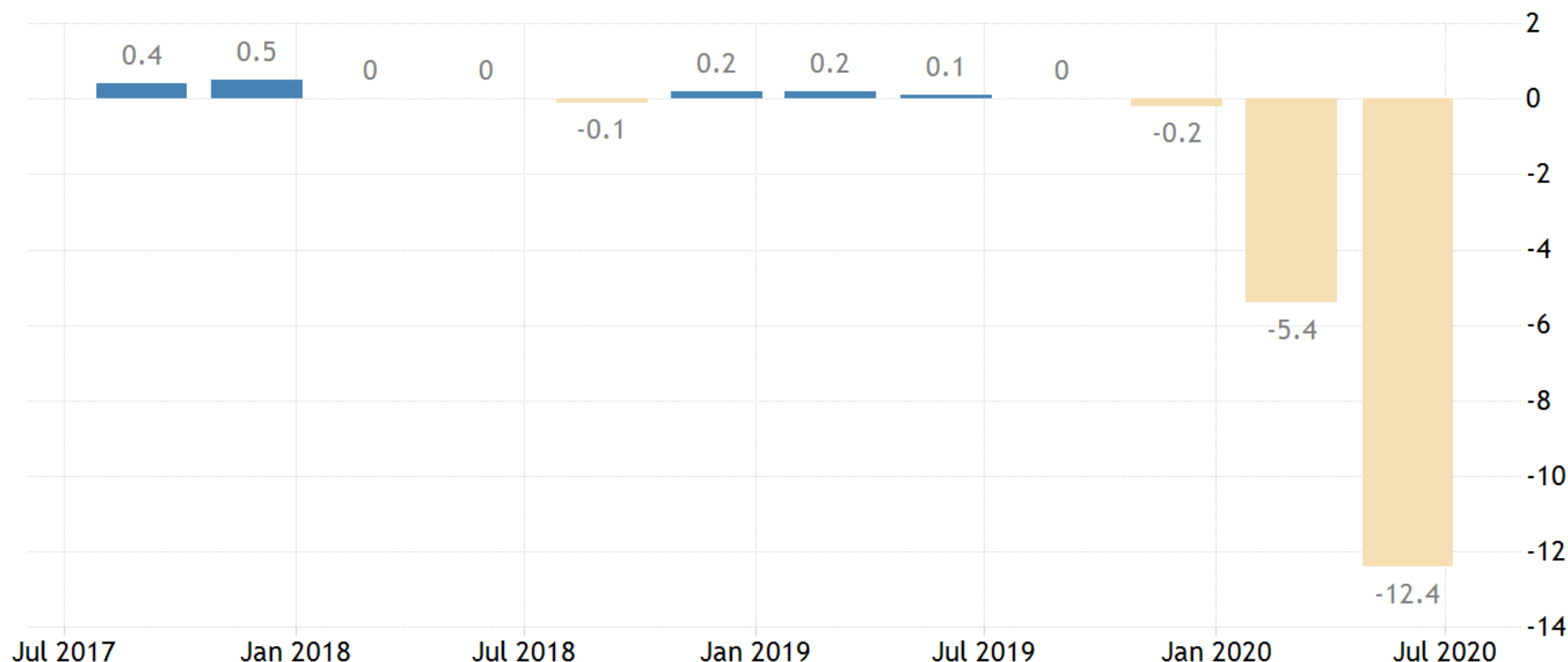




# IL COVID IN ITALIA HA COLPITO UN'ECONOMIA COMUNQUE PIÙ DEBOLE DI QUELLA EUROPEA

Variazioni trimestrali del Pil sul trimestre precedente

**ITALIA**



(ISTAT)

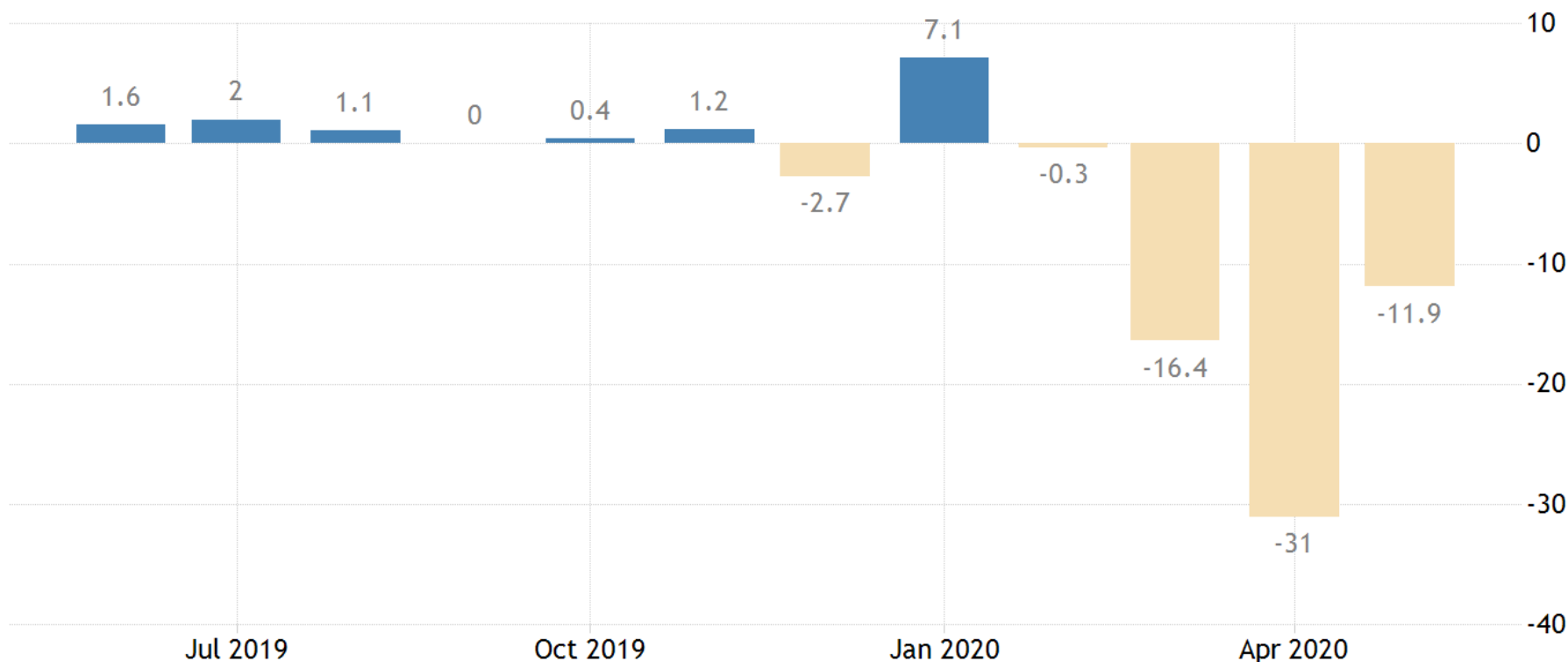


# LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI NELL'AREA EURO SCENDE FINO A -31%

Variazioni mensili della produzione nelle costruzioni  
**AREA EURO**



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

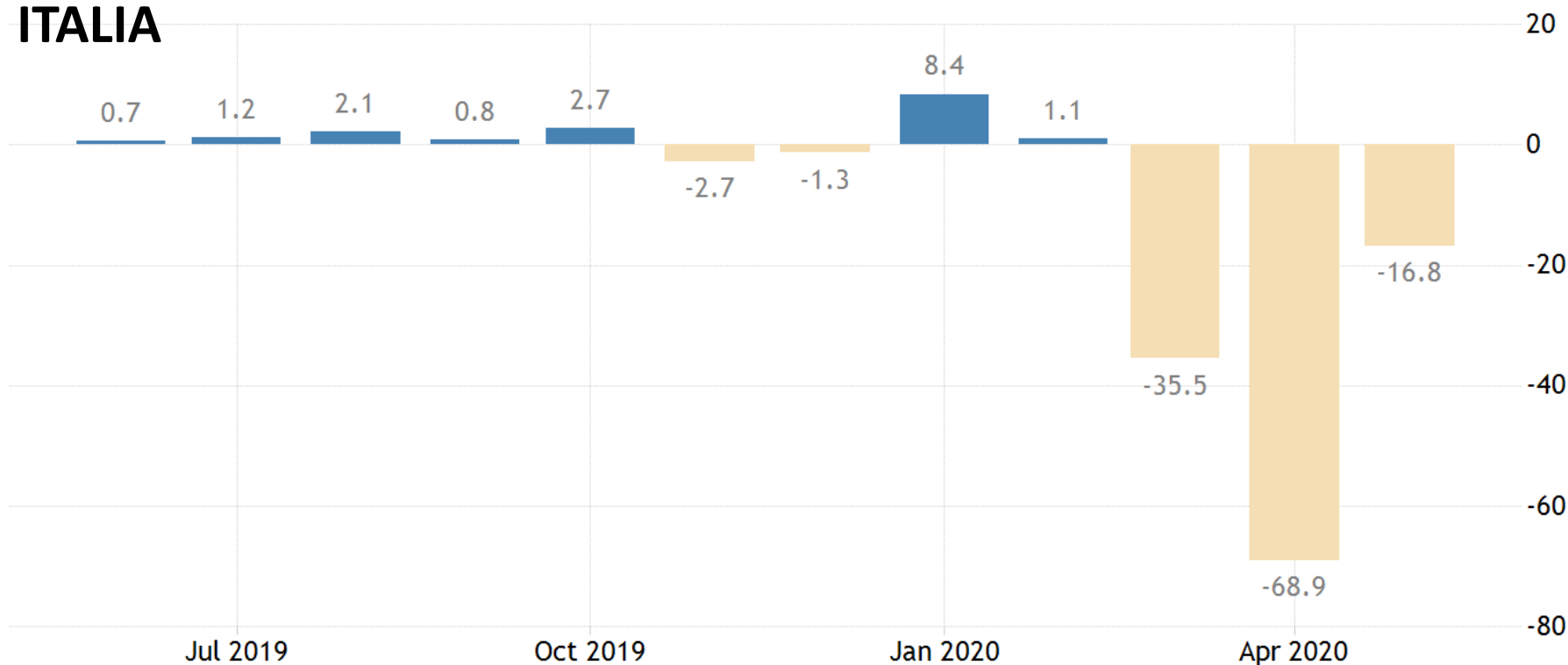


EUROSTAT



# IN ITALIA IL COVID-STOP HA RIDOTTO LA PRODUZIONE DI QUASI IL 69% OLTRE IL DOPPIO DELL'AREA EURO

Variazioni mensili della produzione nelle costruzioni  
**ITALIA**



(ISTAT)

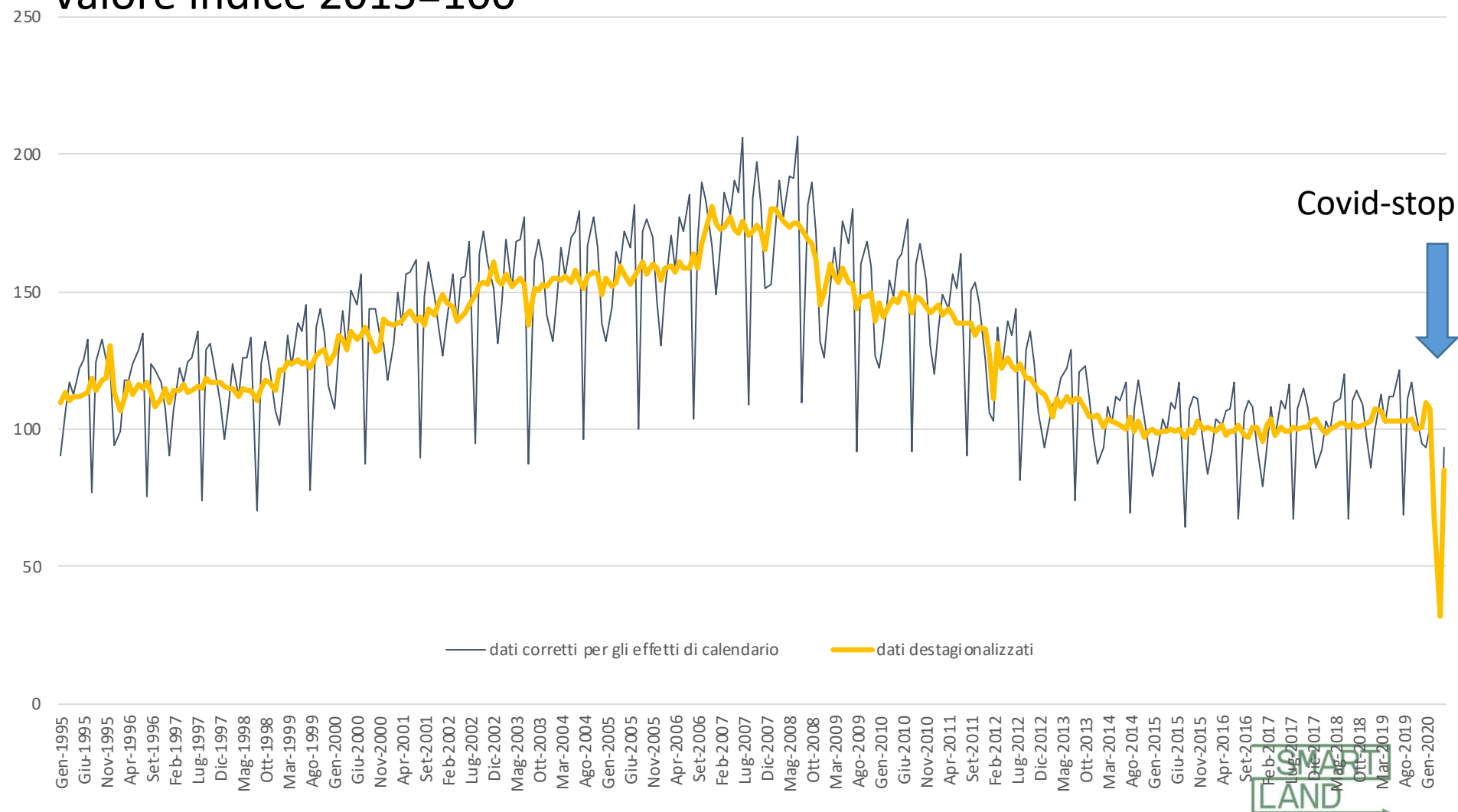
# MA LA RIPARTENZA FA BEN SPERARE



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

Produzione nelle costruzioni: gennaio 1995 - maggio 2020

Valore indice 2015=100



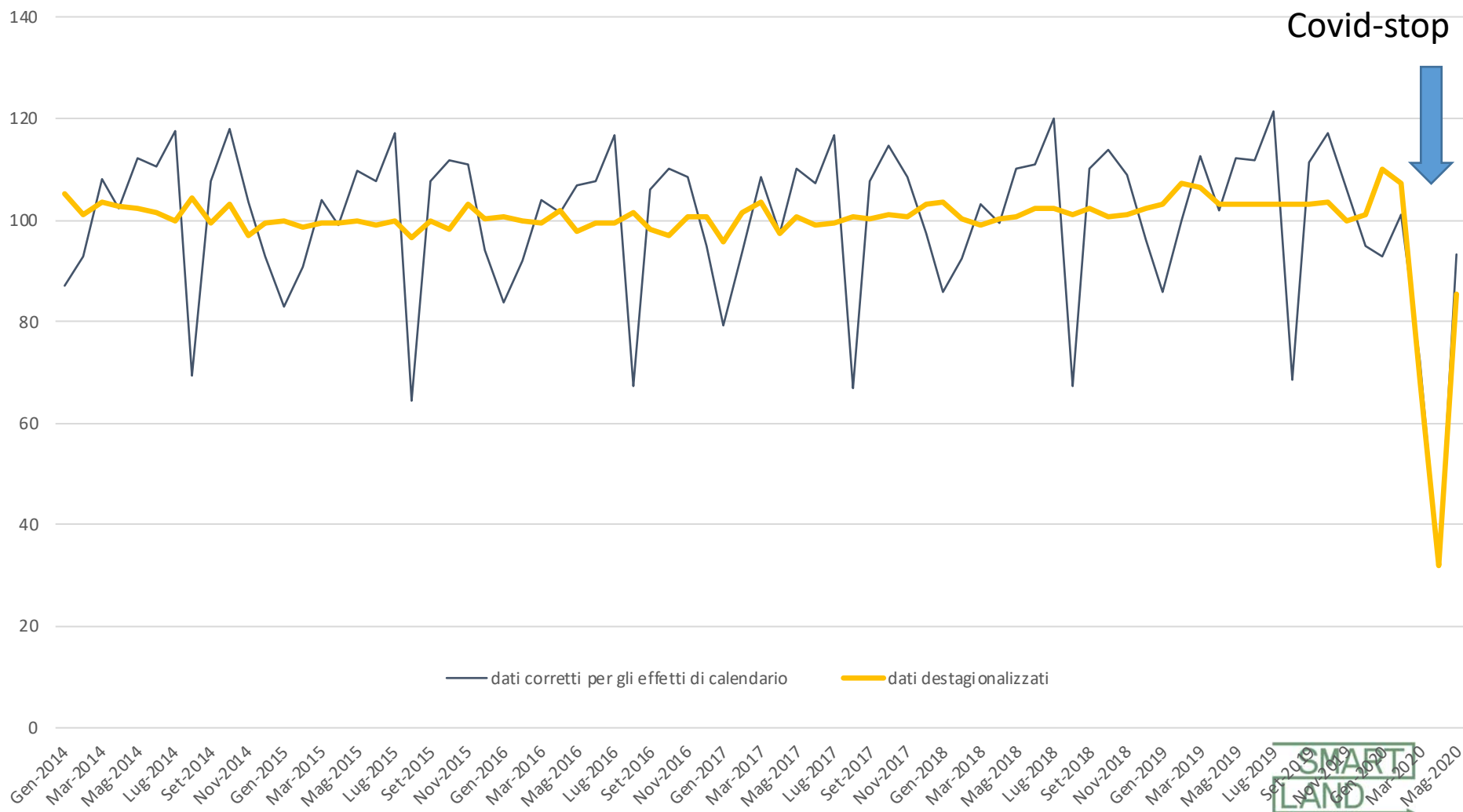
# UNA RIPARTENZA CHE SI PREANNUNCIA A «V»



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

Produzione nelle costruzioni: gennaio 2014 - maggio 2020

Valore indice 2015=100



# GLI SCENARI POSSIBILI

Dallo shock economico alla rapida ripresa



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

## Scenari

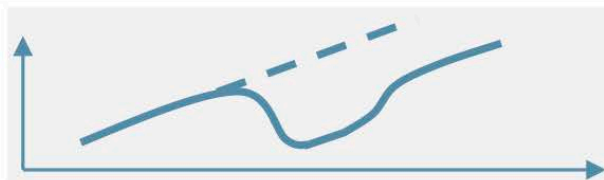
## Geometria impatti

**V** Shock economico seguito da rapida ripresa



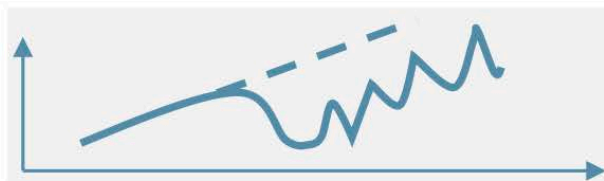
“V”

**U** Shock economico seguito da lenta ripresa



“U”

**W** Lockdown strutturali e post-crisis economy



“W”

**L** Recessione prolungata con riduzione strutturale capacità di crescita



“L”

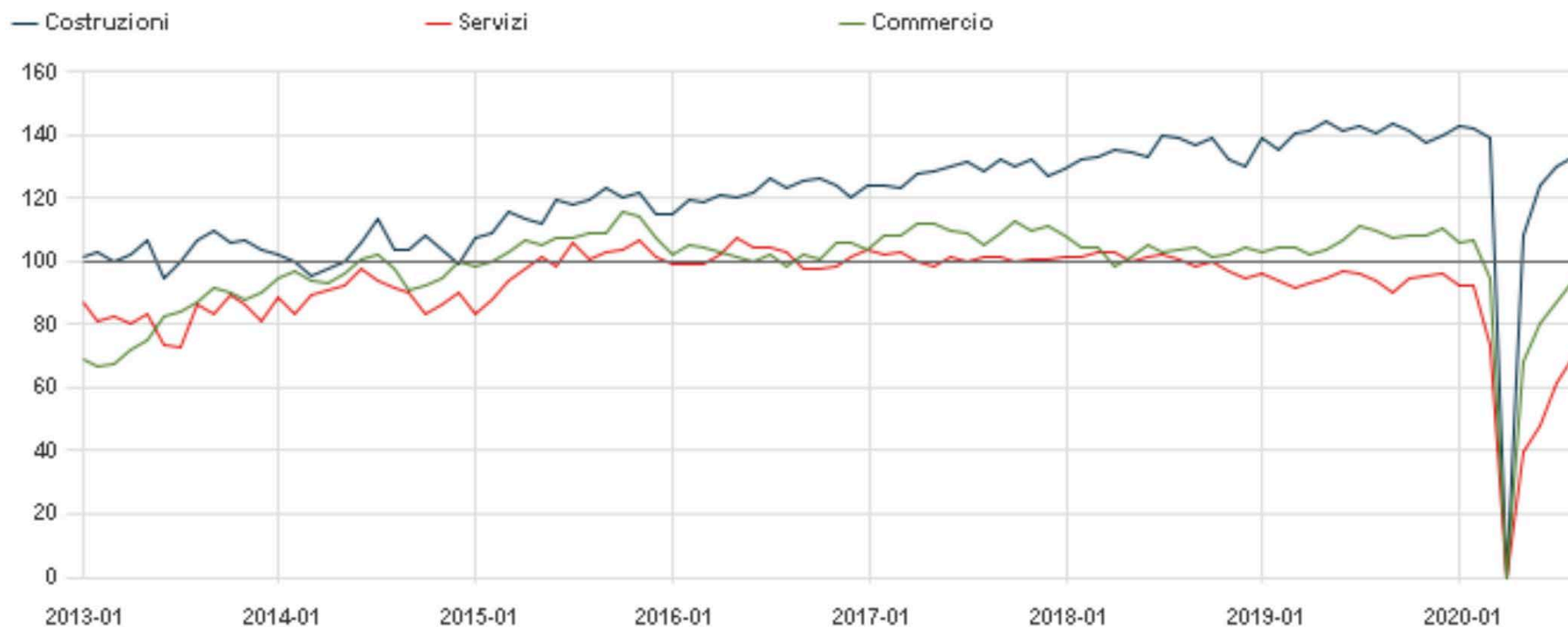
# LE COSTRUZIONI SONO FIDUCIOSE



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

Clima di fiducia delle imprese

Dati destagionalizzati (2010 = 100)

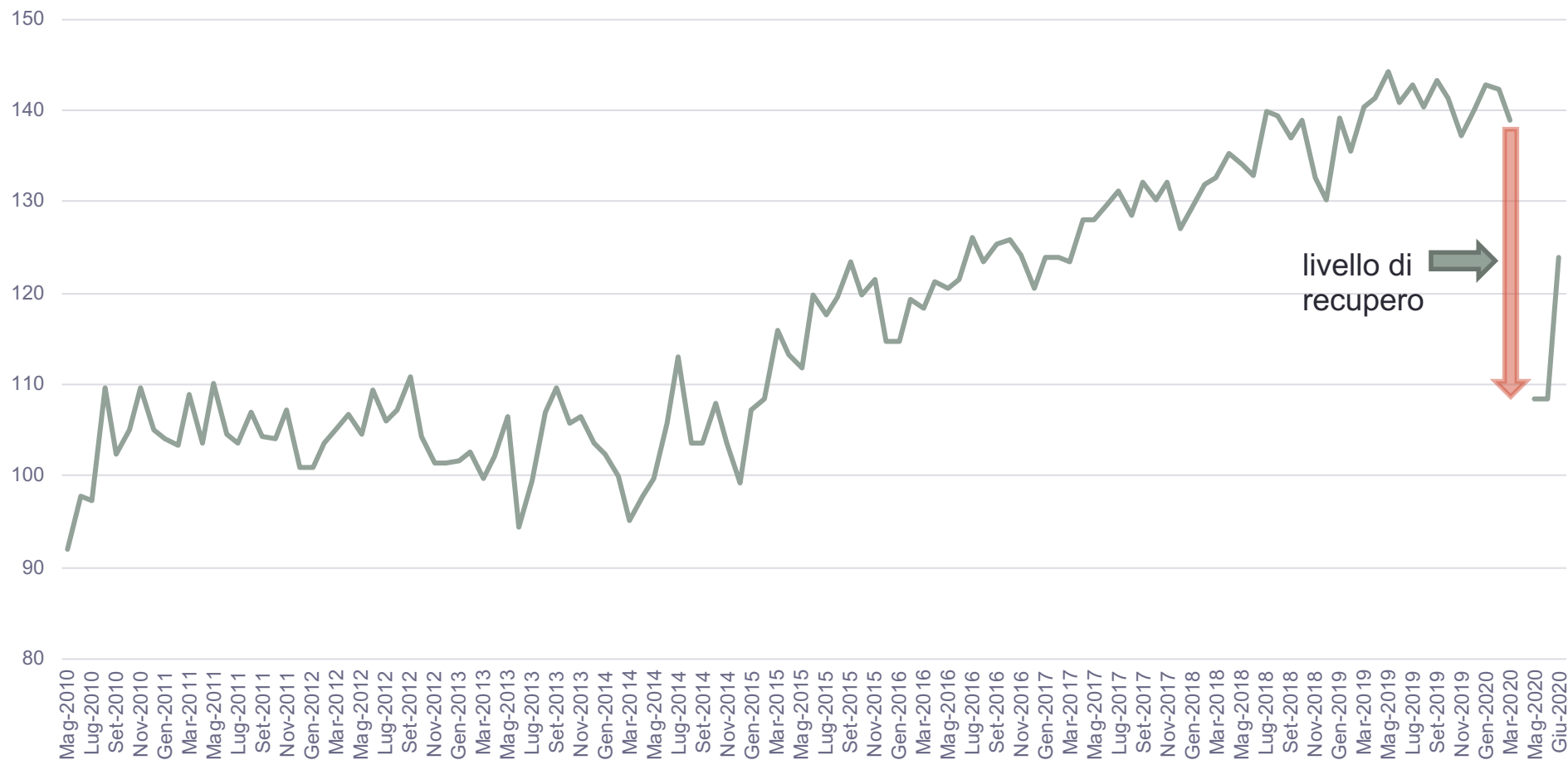


# LA GRANDE DISCONTINUITÀ



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

clima di fiducia delle imprese di costruzioni (numero indice base 2010=100)



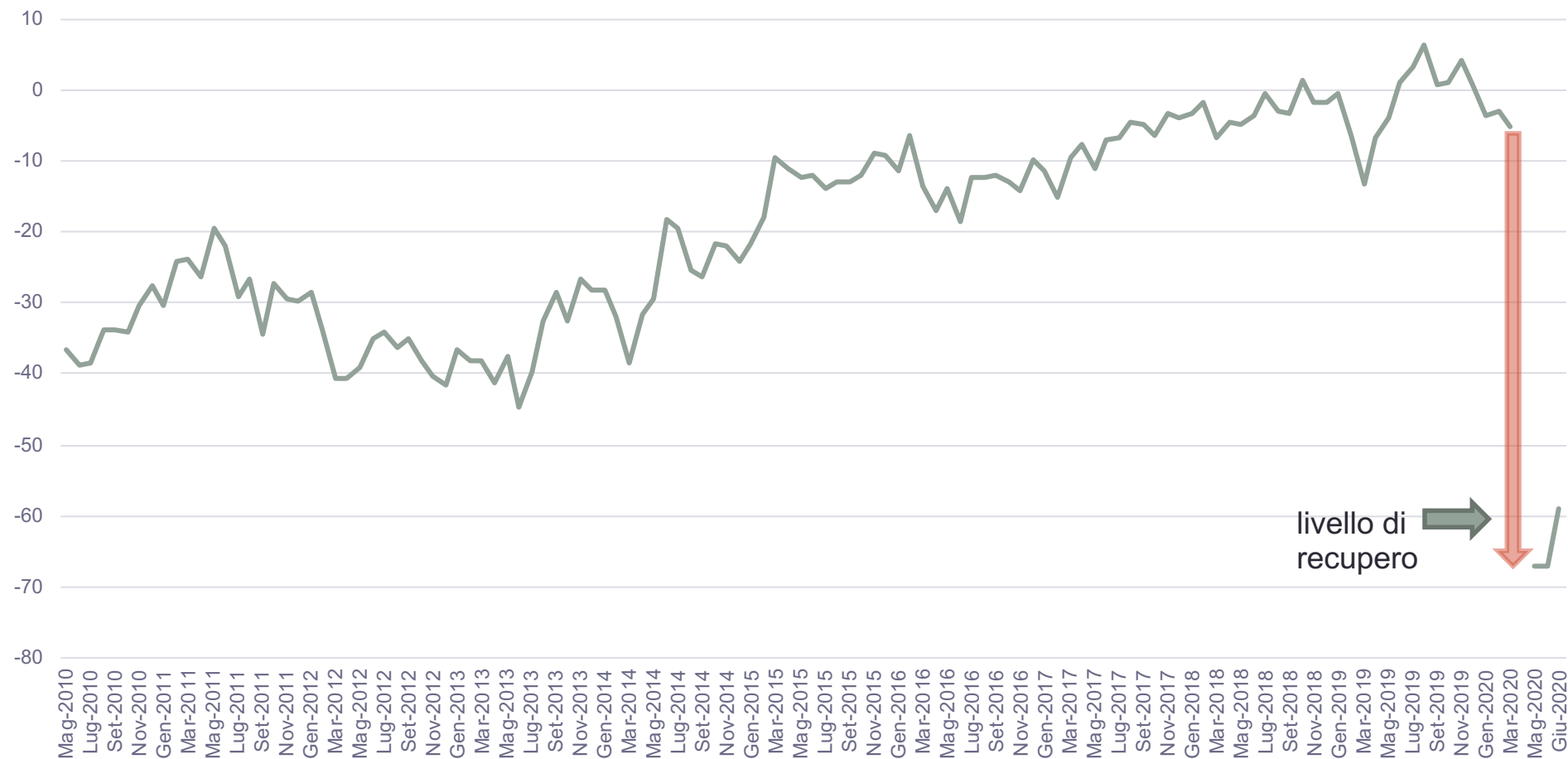


# ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE FERME...



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

giudizi sull'attività di costruzione dell'impresa negli ultimi 3 mesi - saldo



livello di  
recupero

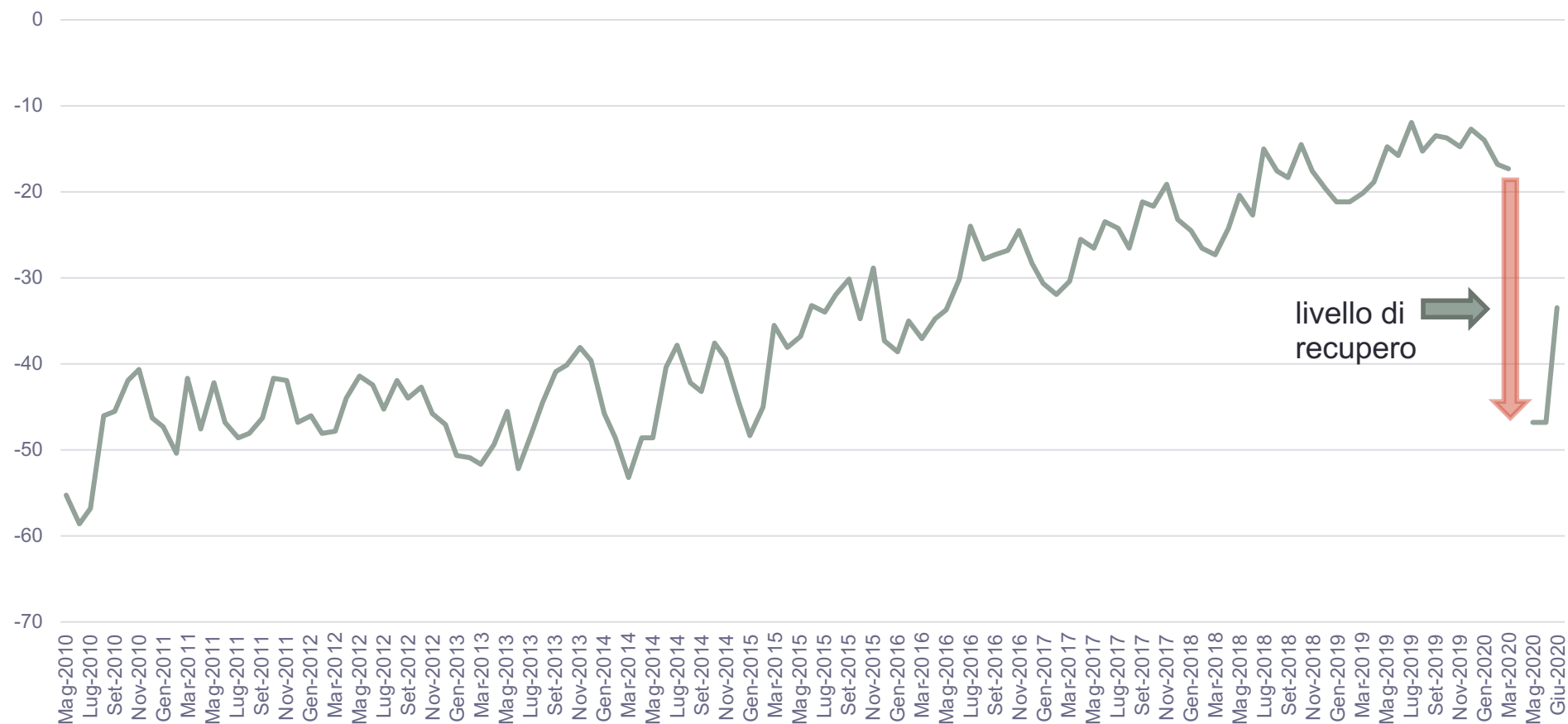


# ...MA ORDINI IN RIPRESA



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

giudizi sul portafoglio ordini e/o piani di costruzione  
dell'impresa al momento attuale - saldo

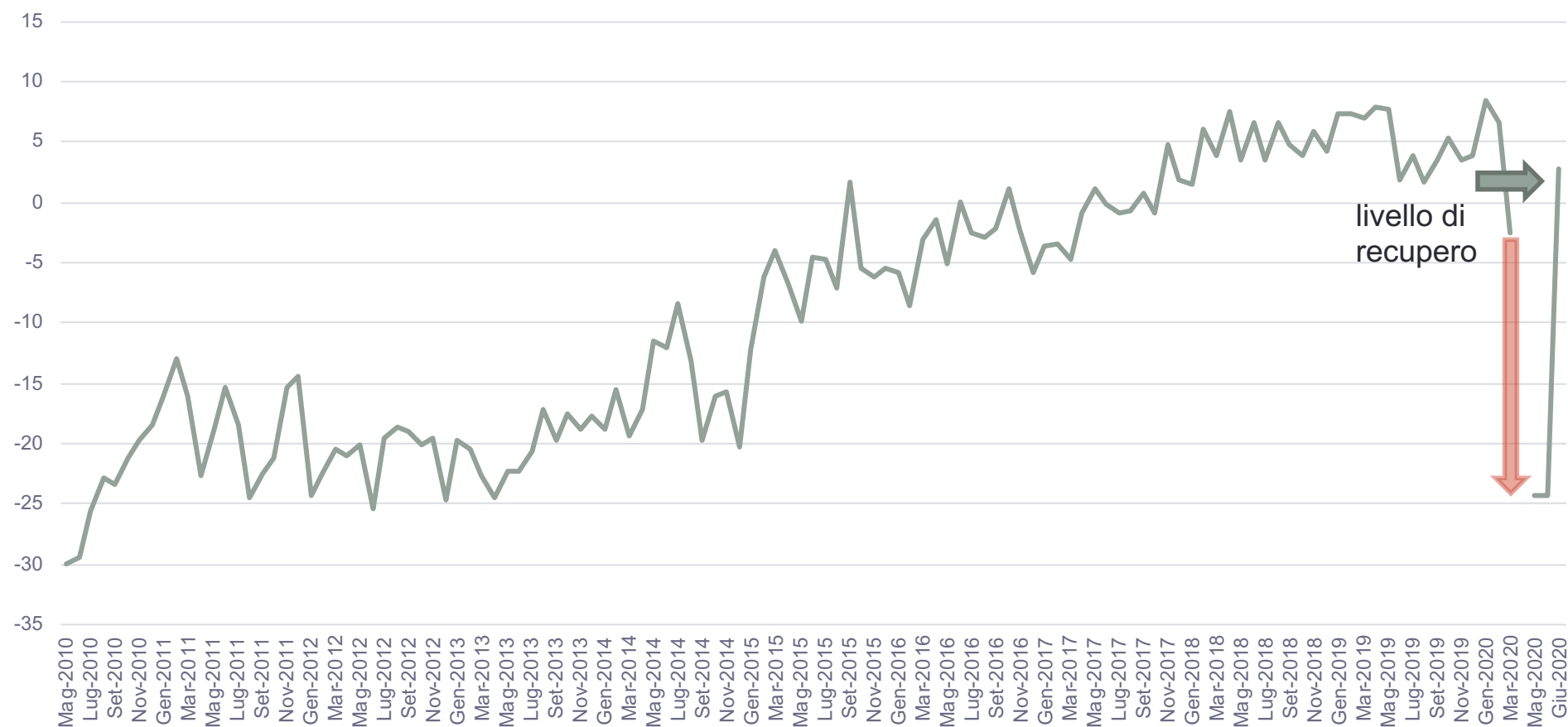


# UN FUTURO ROSEO?



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

tendenza degli ordini e/o piani di costruzione  
dell'impresa nei prossimi tre mesi - saldo



livello di  
recupero



# UN MOMENTO DI GRANDE FERMENTO

- DL SEMPLIFICAZIONI
- MISURE PER L'EDILIZIA (MODIFICHE ALLA L. 380/2001)
  - NUOVO TESTO UNICO PER L'EDILIZIA
- **SUPERBONUS 110% > potenzialità dello strumento ma attenzione ai temi legati alle responsabilità dei tecnici**

# IL LIBRETTO DI ISTRUZIONI CE L'ABBIAMO...

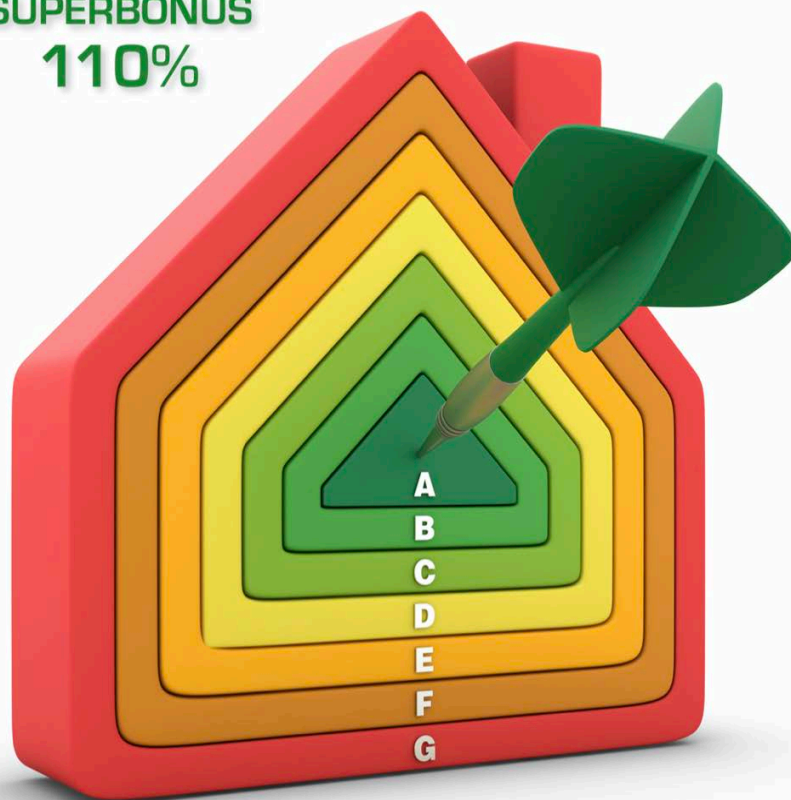


PROGETTO  
RINNOVAMENTO



LUGLIO 2020

**SUPERBONUS  
110%**



## SUPERBONUS 110%

NOVITÀ IN MATERIA DI DETRAZIONI PER INTERVENTI  
DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, SISMA BONUS, FOTOVOLTAICO  
E COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI  
(luglio 2020)

|  |    |
|--|----|
| 1. INTRODUZIONE.....   | 2  |
| 2. L'AGEVOLAZIONE.....   | 4  |
| In cosa consiste.....  | 4  |
| Cumulabilità con altre agevolazioni.....   | 5  |
| 3. CHI PUÒ USUFRUIRNE.....   | 6  |
| 4. LA MISURA DELLA DETRAZIONE .....  | 7  |
| 5. INTERVENTI AGEVOLABILI .....  | 8  |
| INTERVENTI PRINCIPALI O TRAINANTI .....  | 8  |
| Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi .....                           | 8  |
| Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni .....        | 8  |
| Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o ..... | 9  |
| sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari .....                                  | 9  |
| Interventi antisismici (sismabonus) .....  | 9  |
| INTERVENTI AGGIUNTIVI O TRAINATI .....   | 10 |
| Interventi di efficientamento energetico .....   | 10 |
| Installazione di impianti solari fotovoltaici .....                                      | 10 |
| Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici .....                                | 12 |
| 6. REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS .....                                | 13 |
| 7. ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI.....  | 14 |
| Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto .....              | 15 |
| 8. I CONTROLLI DELL'AGENZIA .....  | 16 |
| 9. ADEMPIMENTI.....  | 17 |
| Certificazione necessaria .....  | 17 |
| Documenti da trasmettere .....   | 18 |
| Tabelle riepilogative.....   | 19 |
| CASI PRATICI.....  | 25 |
| FAQ .....  | 28 |

SUPERBONUS 110% - Luglio 2020



—  
...MA IL TEMA CHIAVE È CHE



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

**STIAMO PARLANDO  
DI  
«MONETA FISCALE!»**



# **IL PUNTO CHIAVE INVECE È LA PROCEDURA**

**APE ex ante**

**Certificazione dei materiali / congruità della spesa**

**Visto di conformità**

**Asseverazione**

**APE ex post**



# PARADOSSALMENTE...

il decreto attuativo più importante è quello del MISE  
sui requisiti tecnici e sull'asseverazione



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE



*Il Ministro dello Sviluppo Economico*

*di concerto con il*

*Ministro dell'Economia e delle Finanze*

*il*

*Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare*

*e il*

*Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti*



# IL COVID STOP NELL'IMMOBILIARE



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

## IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

### COSA È SUCCESSO FINO AD OGGI?

- *A seguito del lock down il mercato degli investimenti si è quasi **completamente fermato***
- ***Le uniche transazioni concluse o in corso sono quelle già in fase avanzata, iniziate alla fine del 2019 o inizio 2020. Solo in pochi casi è stato richiesto un "repricing" per tenere conto delle diverse condizioni di mercato***
- ***Gli investitori hanno un atteggiamento di attesa per analizzare e comprendere l'impatto del COVID 19 sui prezzi***
- ***Ci sono poche asset class che sono rimaste attive nei radar degli investitori, senza alcun rallentamento, come la logistica, i data centre, i supermercati nelle città e gli immobili di prestigio in zone centrali***
- ***I conduttori in molti casi non stanno pagando i canoni chiedendo un posticipo nel pagamento dei canoni o, in situazioni particolarmente gravi (retail, hotel), una rinegoziazione dei termini contrattuali***
- ***La situazione più critica si registra nei settori Hotel e Retail dove il crollo dei fatturati sta mettendo in grande difficoltà i conduttori e di seguito anche i proprietari degli immobili***

# LA NUOVA CENTRALITÀ DELLA CASA



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

## 5 MILIONI DI LAVORATORI POTREBBERO INIZIARE A LAVORARE DA CASA A PARTIRE DAI PROSSIMI ANNI

- **Lo smart working** rappresenterà un cambiamento culturale e avrà un impatto sull'acquisto delle case
- Acquistare un immobile dopo il coronavirus significherà cercare una **casa** che comprenda un **ambiente di lavoro adeguato**.
- Essere stati costretti a vivere in casa per moltissimo tempo orienterà la domanda su **case con spazi esterni**: case con giardino o case con balconi o verande
- Le persone saranno più disposte a **rinunciare alla location centrale**, privilegiando una casa con una **stanza in più** o con uno **spazio esterno**, anche in zone extraurbane
- Anche **le cittadine secondarie** ben collegate ai luoghi di lavoro potranno essere delle soluzioni, facendo anche risparmiare i lavoratori. E le MEGACITY? Ancora attuali?



## ASSISTEREMO AD UN VERO E PROPRIO RESTYLING DEGLI SPAZI LAVORATIVI:

- **Interventi di ristrutturazione** che hanno lo scopo di rendere la permanenza delle persone il più gradevole possibile ed **atti ad incentivare la condivisione**, ("**social intelligence**") e permettere a tutti di avere anche qualche **momento di svago e di riflessione** ("**quiet room**")
- **Le aziende** riducendo spostamenti e introducendo il lavoro agile **privilegeranno spazi Open space** con postazioni progettate **senza posti pre-assegnati** nei quali occupare una postazione diversa a seconda della giornata e del team di lavoro

Fonte: DEUTSCHE BANK-YARD REAAS

# SUPERBONUS, GRANDE OPPORTUNITÀ



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

## MISURE PER LE IMPRESE Eco e Sisma Bonus al 110%



Detrazioni per spese di riqualificazione energetica, per le misure antisismiche e l'installazione di impianti fotovoltaici, sostenute entro il 31 dicembre 2021



Sconto in fattura per i committenti pari al 100% del costo dei lavori



Trasferimento all'impresa che ha effettuato i lavori di un credito di imposta pari al 110% del costo dei lavori





# UN DATO DI FATTO: SIAMO PIENI DI LIQUIDITÀ



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE

| PAESI       | DATI |
|-------------|------|
| Germania    | -10  |
| Austria     | -3   |
| Cipro       | 0    |
| Slovacchia  | 0    |
| Lettonia    | 0    |
| Slovenia    | 0    |
| Lituania    | 0    |
| Estonia     | 0    |
| Malta       | 0    |
| Belgio      | 0    |
| Lussemburgo | 0    |
| Irlanda     | 1    |
| Finlandia   | 1    |
| Grecia      | 1    |
| Portogallo  | 2    |
| Olanda      | 5    |
| Spagna      | 10   |
| Francia     | 19   |
| Italia      | 17   |

Fonte: Deposit Solution su dati Bce

Flussi netti di depositi per Paese. Dati in miliardi di dollari a marzo 2020

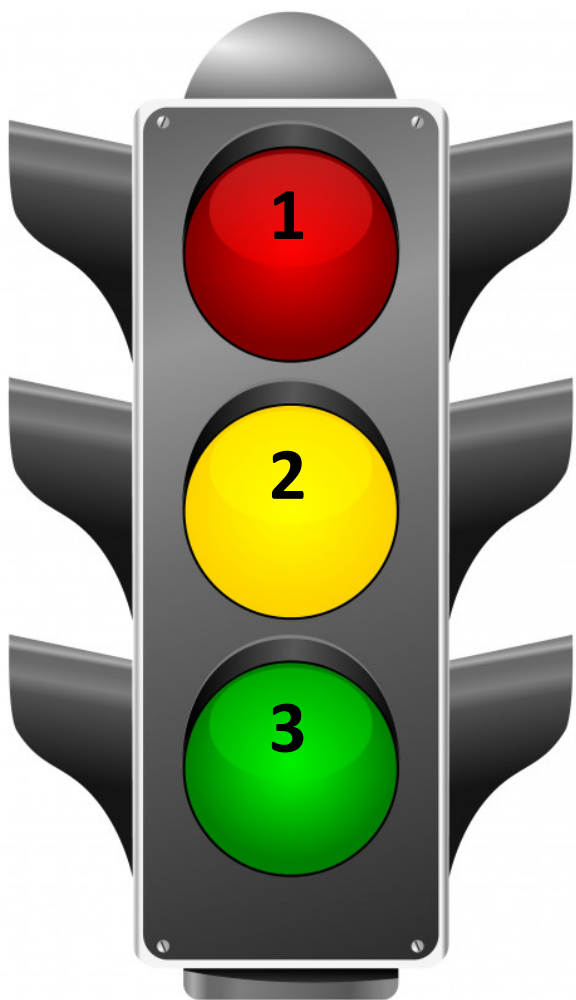
Lo scorso mese di marzo gli italiani hanno depositato ben **16,8 miliardi di euro** sui propri conti correnti: una cifra più che triplicata (**+254%**) rispetto ai **6,6 miliardi** che avevano preso la stessa direzione nel marzo del 2019 e oltre quattro volte (**+346%**) la media mensile registrata l'anno precedente.



# TRE LEZIONI DAL COVID-STOP



PROGETTO  
RIQUALIFICAZIONE



IL VIRUS HA EVIDENZIATO IL LIVELLO SISTEMICO DELLA NOSTRA ECONOMIA: NON ESISTE UN'ECONOMIA CHE POSSA ESCLUDERE ALCUNI CODICI ATECO, TUTTI I SETTORI E TUTTE LE FILIERE SONO SISTEMI RELAZIONALI, TUTTO È CONNESSO, QUINDI SERVE **INTERCONNETTERSI**

RIPARTIRE DALLA DOMANDA, CHE È CAMBIATA E CAMBIERÀ IN BASE ALLE NUOVE ESIGENZE E ALLE PROPENSIONI AGLI INVESTIMENTI DI RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE: NON SOLO COMFORT MA ANCHE **SICUREZZA**, VERA PAROLA D'ORDINE POST COVID-STOP

PROMUOVERE UNA METAMORFOSI NELLE STRATEGIE E NELLA GESTIONE AZIENDALE, UTILIZZANDO IL DIGITALE E GLI STRUMENTI RELAZIONALI PER **MIGLIORARE I PROCESSI**, MODIFICANDO LA «MACCHINA» IN TERMINI DI MOTORE, CARROZZERIA, ECC. PER ESSERE PERFORMANTE (NON SOLO ADATTA) AI CAMBIAMENTI CHE VIVREMO IN FUTURO

---

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE

---

**Federico Della Puppa**

[federico@smartland.it](mailto:federico@smartland.it)  
[www.smartland.it](http://www.smartland.it)

