



PROGETTO RIQUALIFICAZIONE

Federico Della Puppa

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

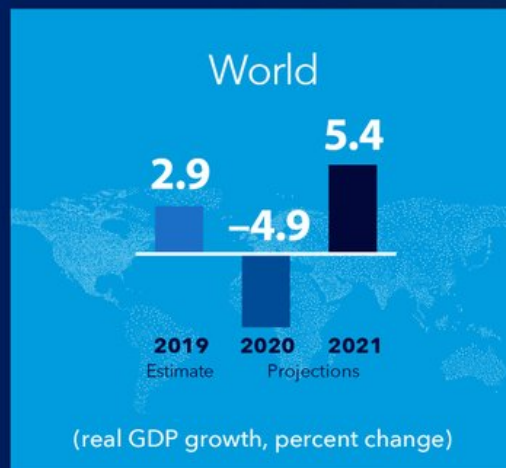
FIRENZE | 24 settembre 2020

MAL COMUNE, MEZZO GAUDIO?



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

Latest World Economic Outlook growth projections (percent change)



UNITED STATES



EURO AREA



MIDDLE EAST AND CENTRAL ASIA



EMERGING AND DEVELOPING ASIA



LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN



SUB-SAHARAN AFRICA



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.

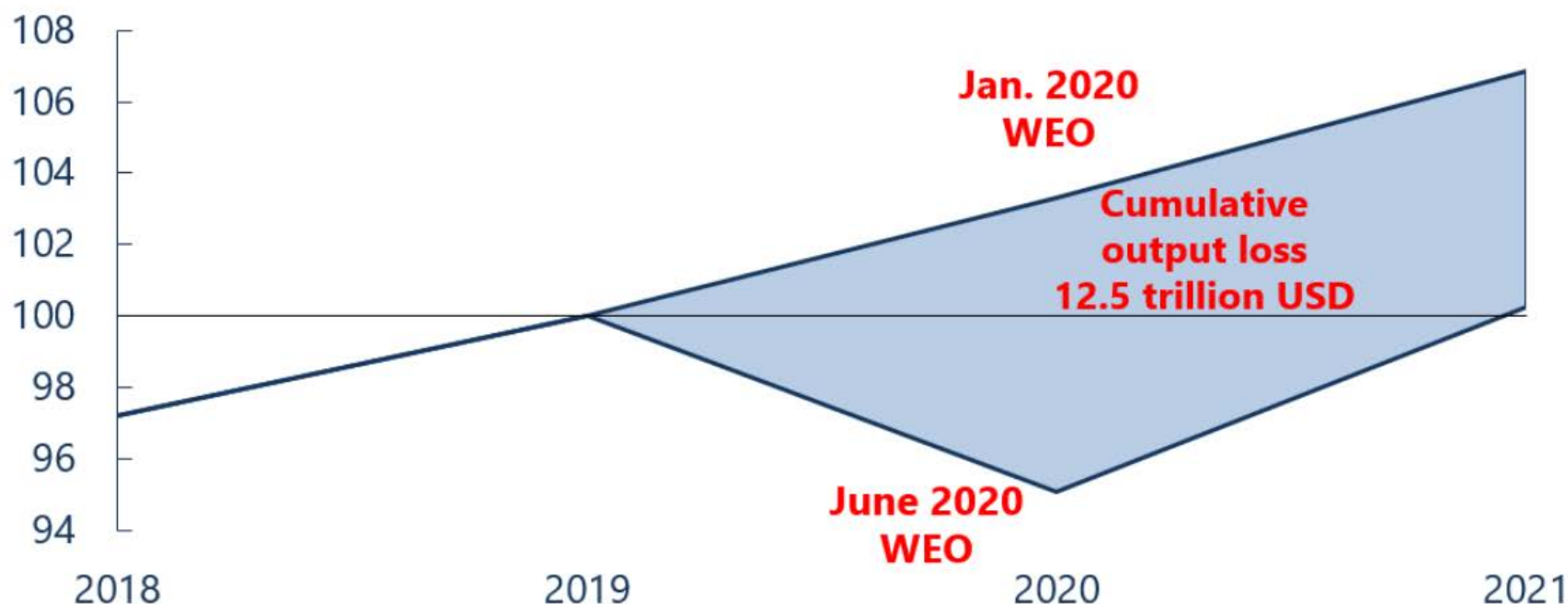


LA PANDEMIA VALE 12.000 MLD DI \$



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
World Output	2.9	-4.9	5.4
Advanced Economies	1.7	-8.0	4.8
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
Emerging Markets and Developing Economies	3.7	-3.0	5.9

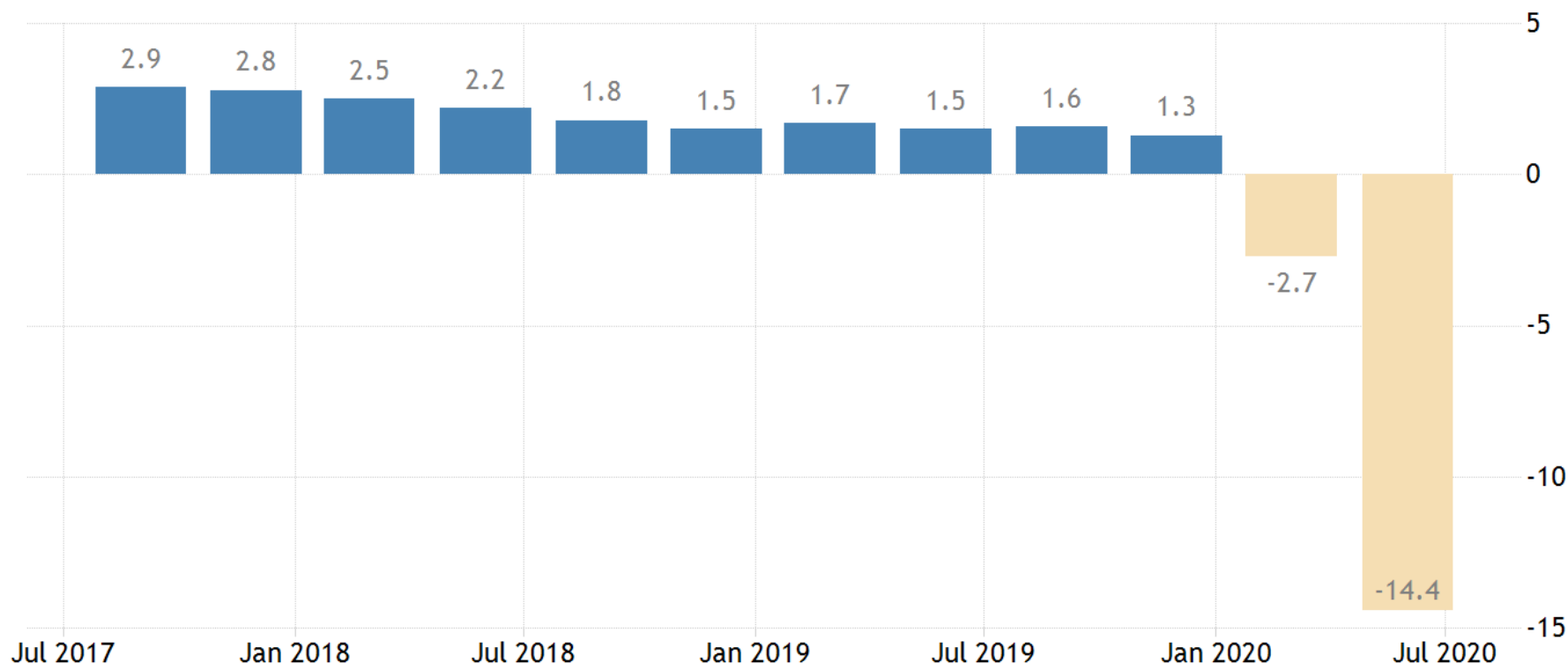


PIL EUROPEO IN FORTE FLESSIONE

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



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



Variazioni annuali del Pil (sullo stesso trimestre dell'anno precedente)
EUROPA a 28 paesi

EUROSTAT

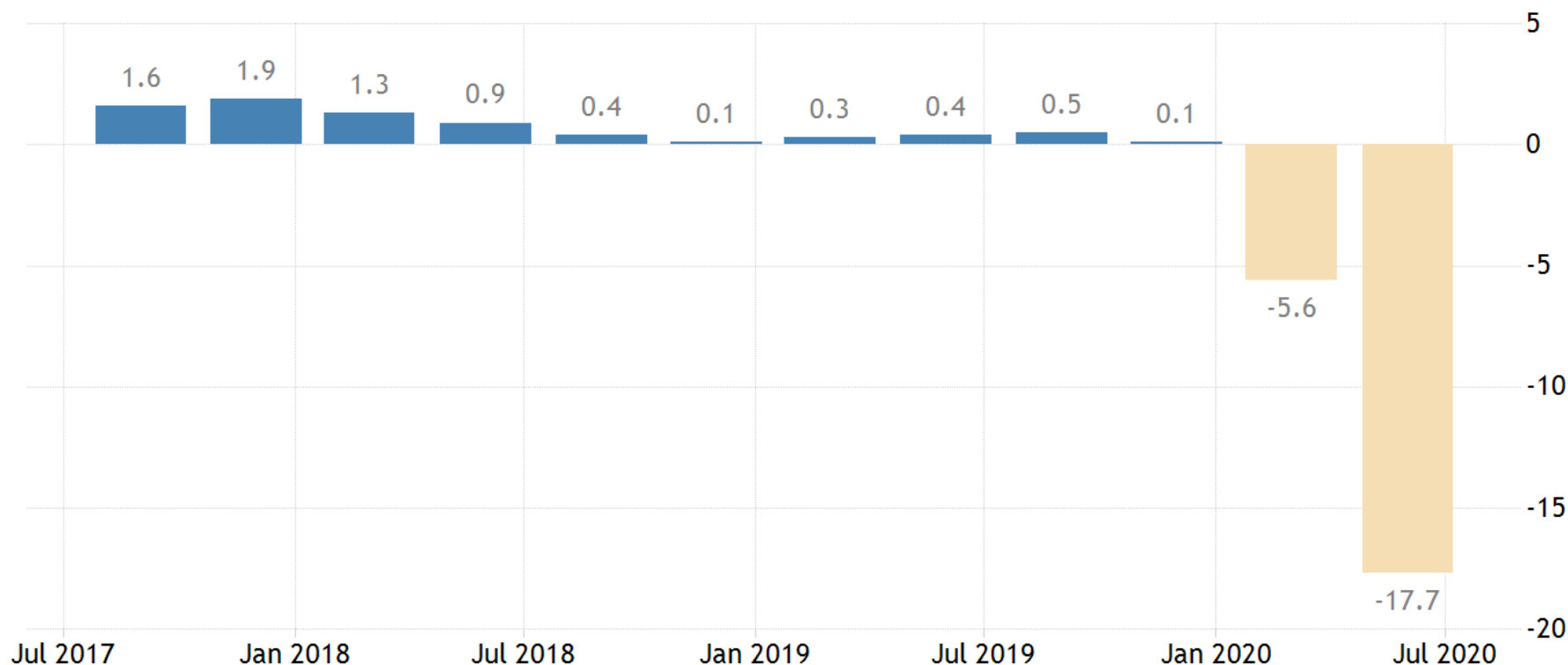


L'ITALIA HA FRENATO PIÙ DELLA MEDIA

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



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



(ISTAT)

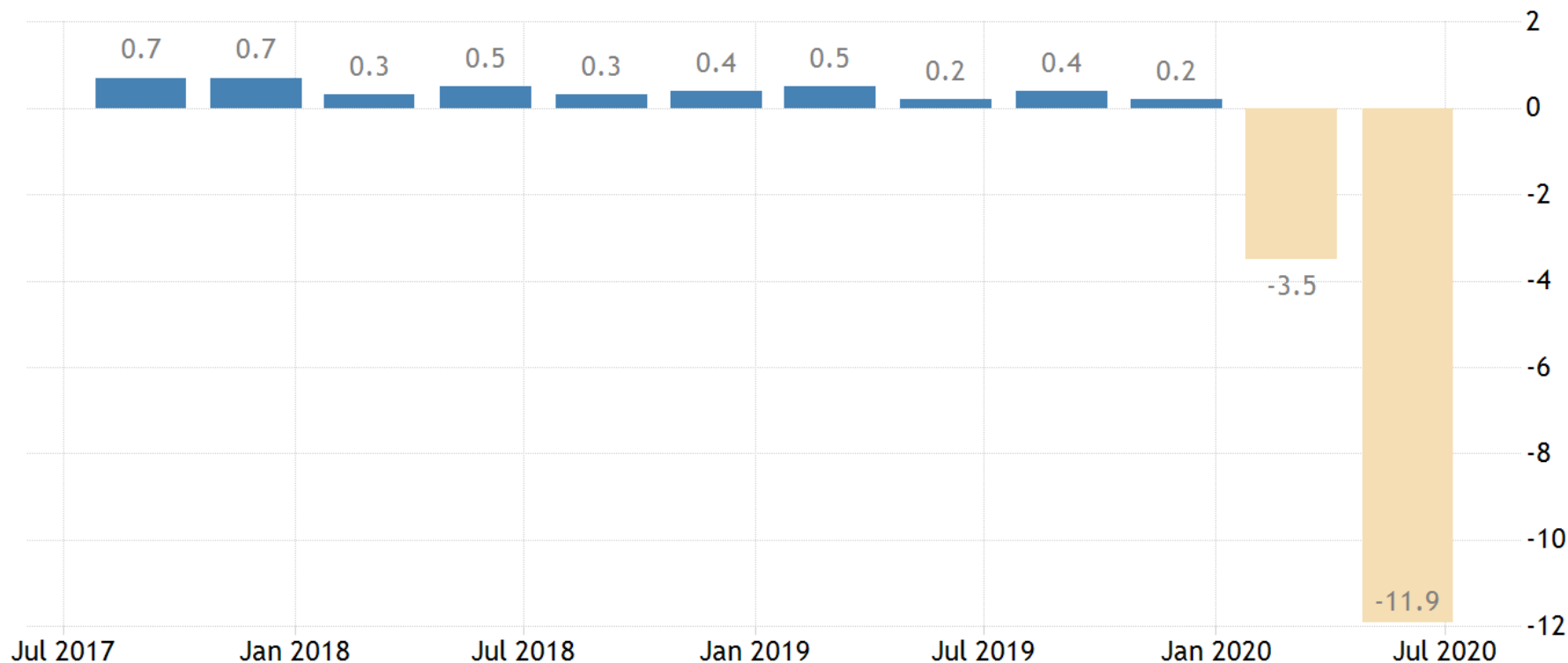
Variazioni annuali del Pil (sullo stesso trimestre dell'anno precedente)
ITALIA



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



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



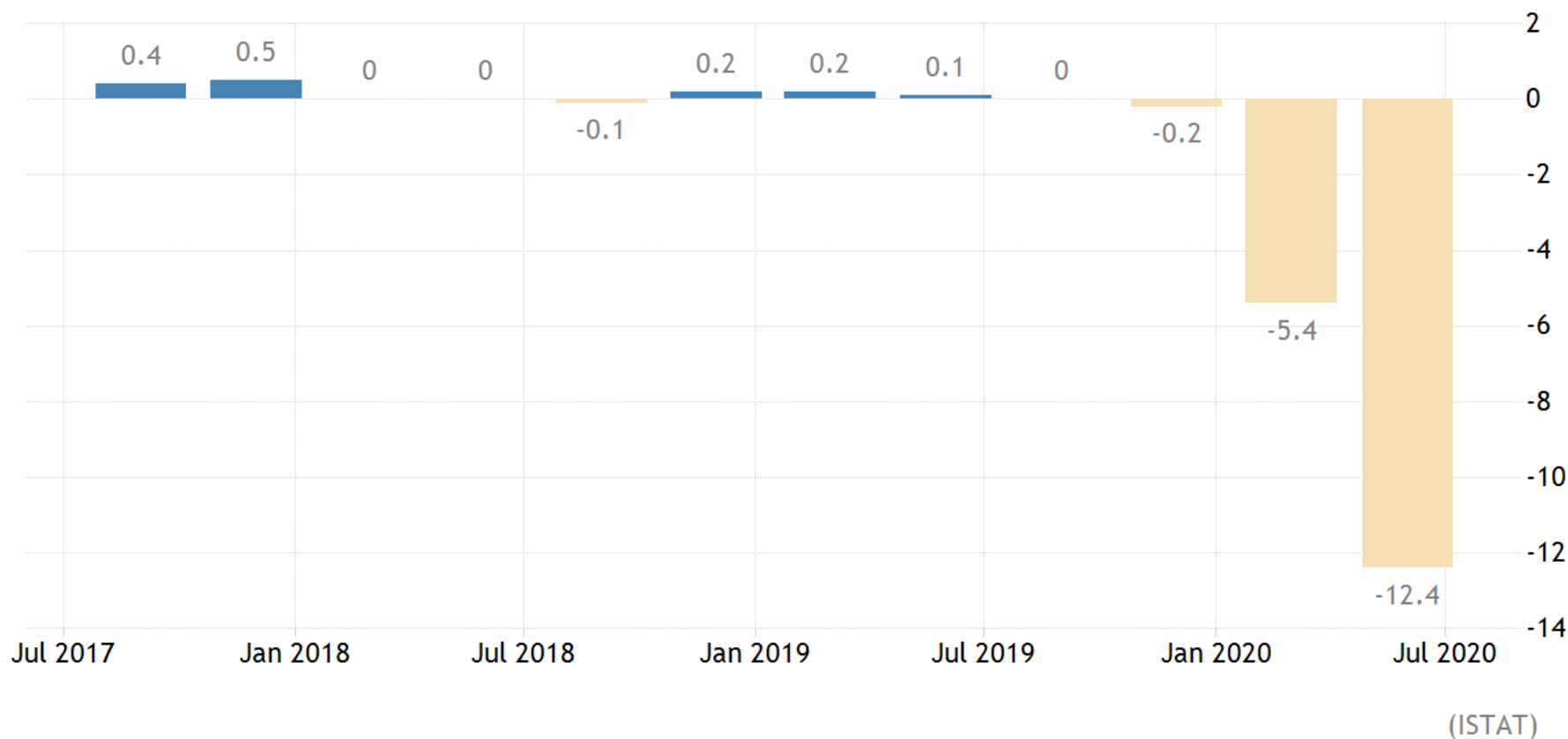
EUROSTAT

Variazioni trimestrali del Pil sul trimestre precedente
EUROPA a 28 paesi



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

MADE LOCAL
PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

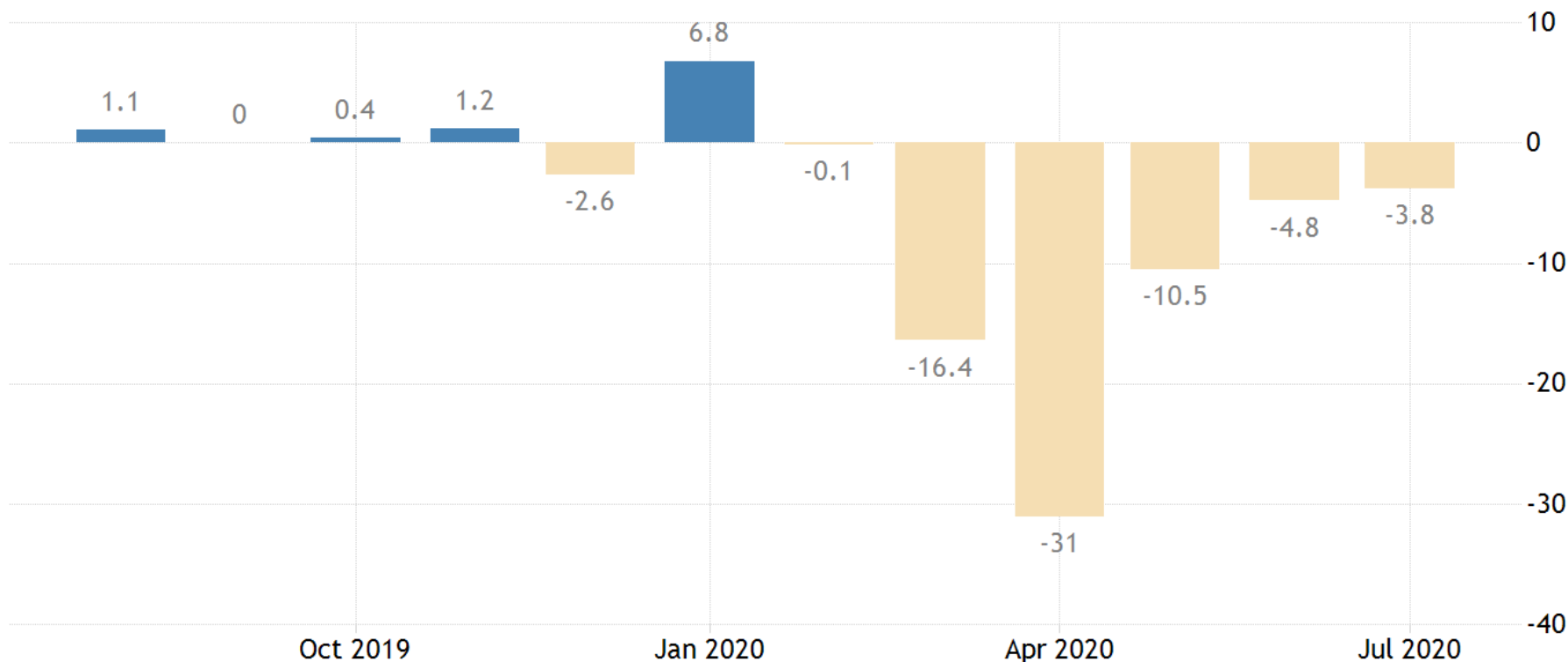


Variazioni trimestrali del Pil sul trimestre precedente
ITALIA



IL COVID-STOP NELLE COSTRUZIONI DELL'AREA EURO: -31% IN APRILE

MADE LOCAL
PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



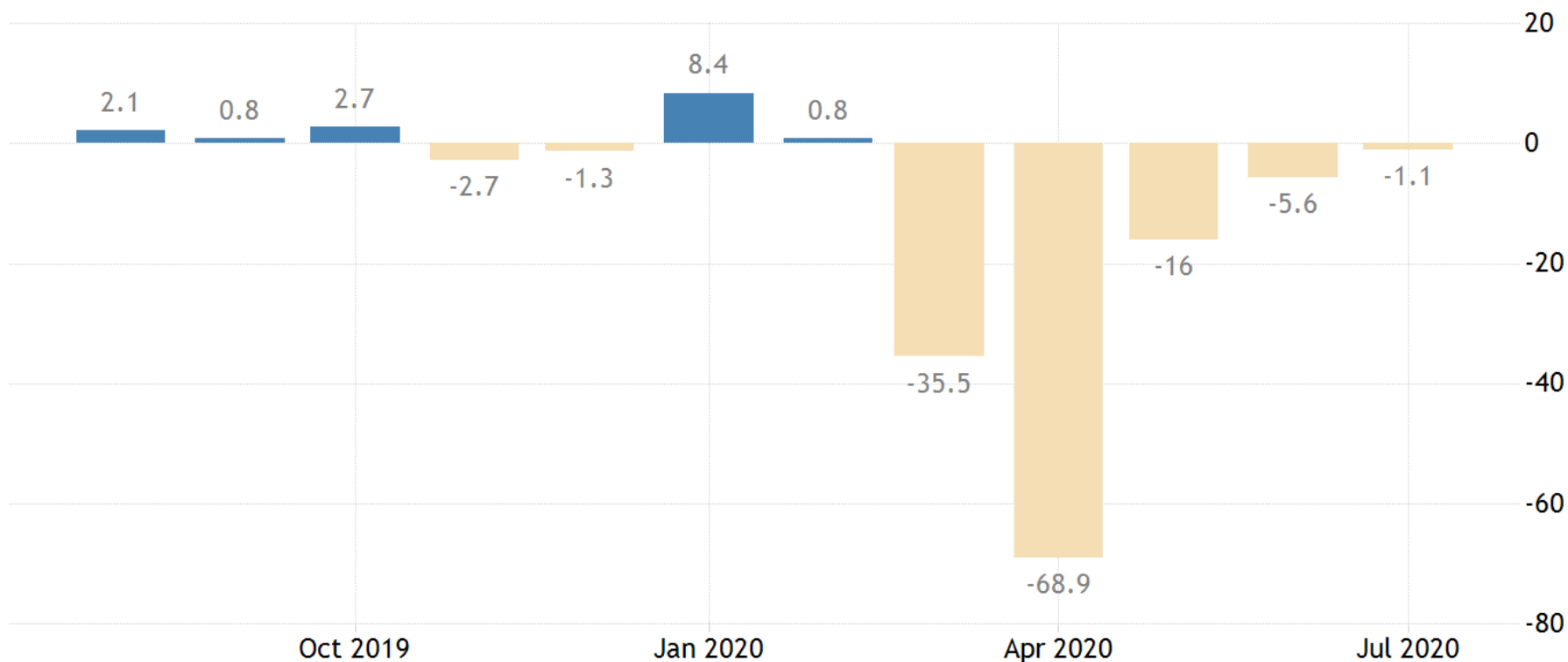
EUROSTAT

Variazioni mensili della produzione nelle costruzioni
AREA EURO



IL COVID-STOP IN ITALIA HA RIDOTTO LA PRODUZIONE DI QUASI IL 69% IN APRILE MA LA RIPRESA È DEL TUTTO EVIDENTE

MADE LOCAL
PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



(ISTAT)

Variazioni mensili della produzione nelle costruzioni
ITALIA



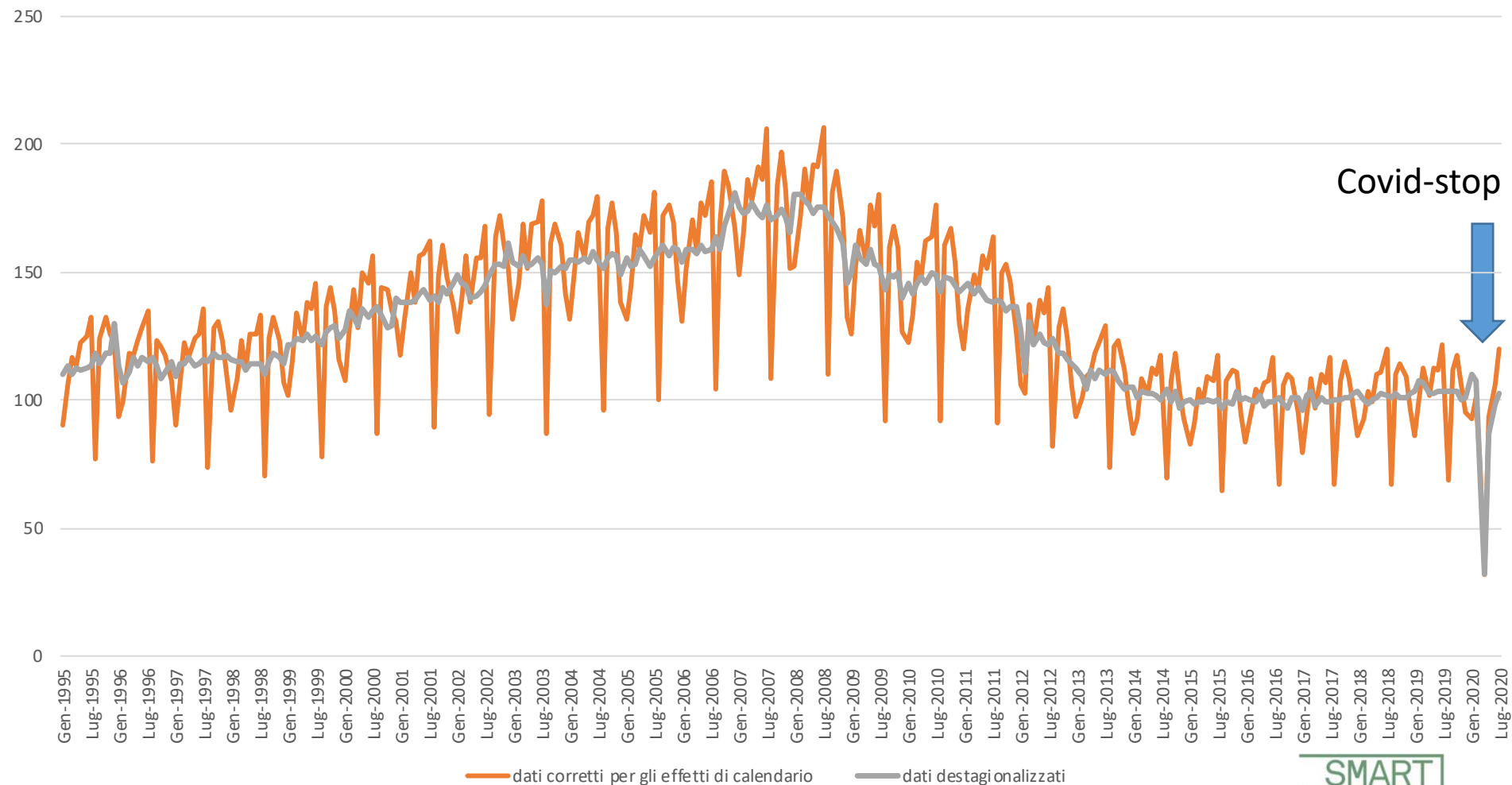
MA LA RIPARTENZA FA BEN SPERARE

Produzione nelle costruzioni: gennaio 1995 - maggio 2020

Valore indice 2015=100



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



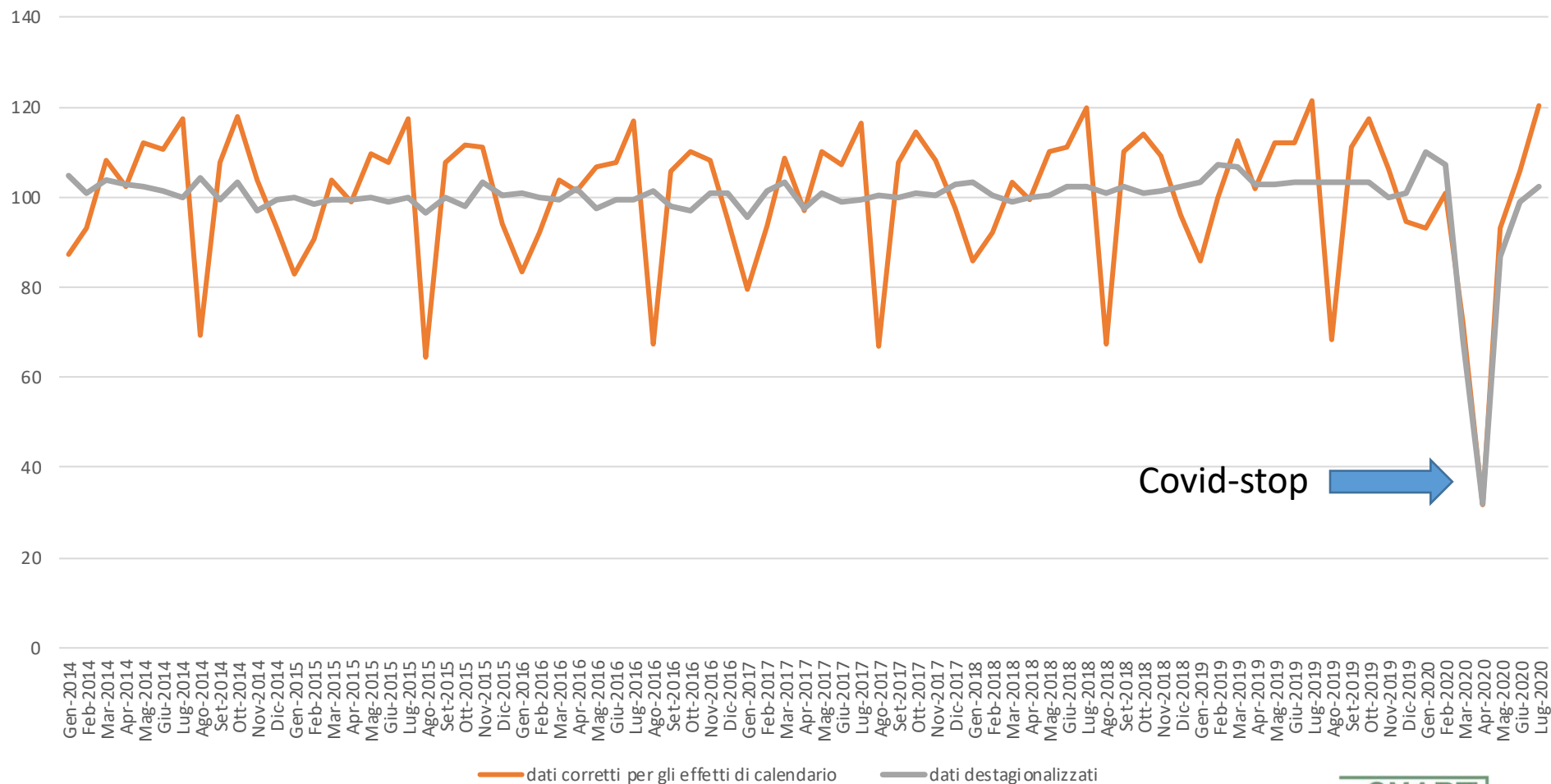
UNA RIPARTENZA CHE SI PREANNUNCIA A «V»



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

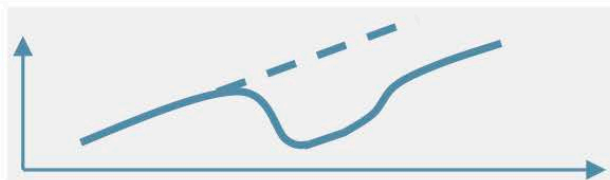
Geometria impatti

V Shock economico seguito da rapida ripresa



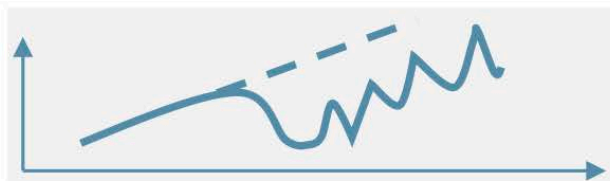
“V”

U Shock economico seguito da lenta ripresa



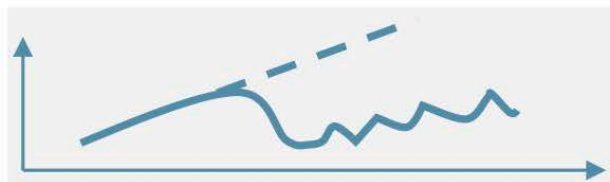
“U”

W Lockdown strutturali e post-crisis economy



“W”

L Recessione prolungata con riduzione strutturale capacità di crescita



“L”

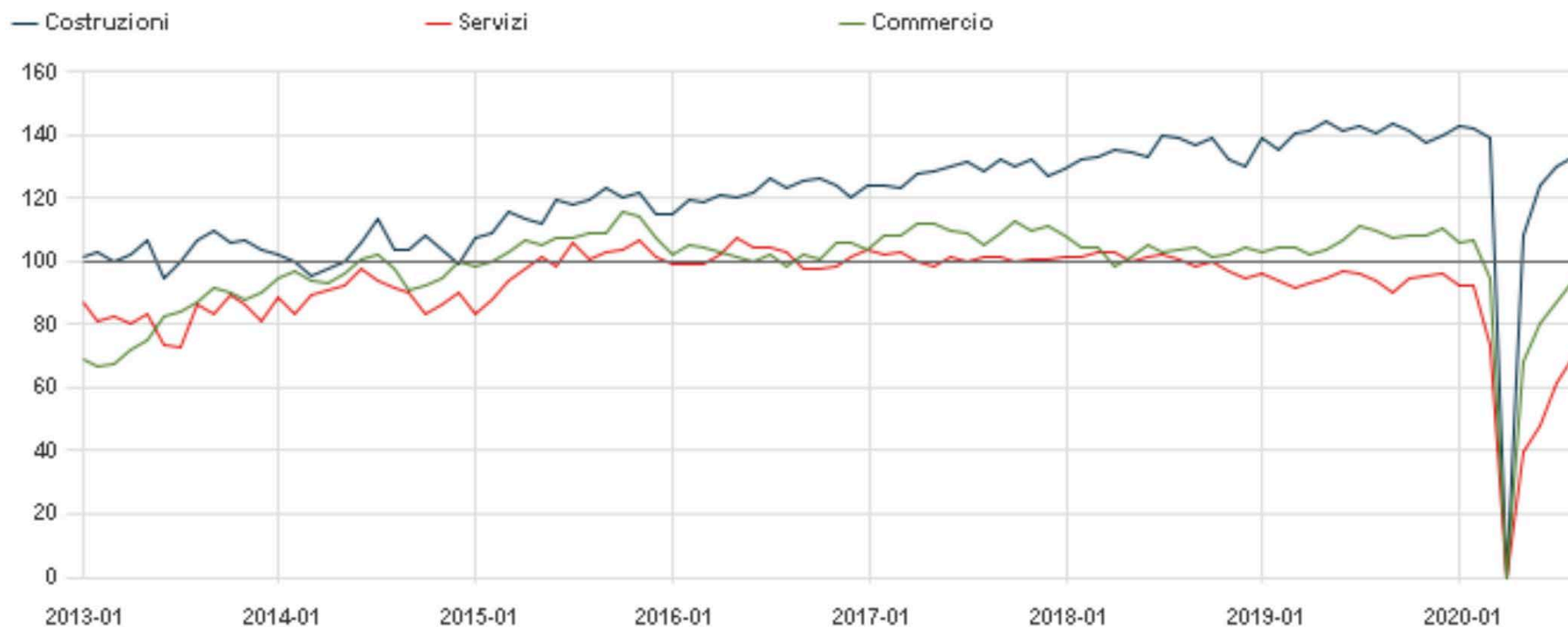
LE COSTRUZIONI SONO FIDUCIOSE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

Clima di fiducia delle imprese

Dati destagionalizzati (2010 = 100)

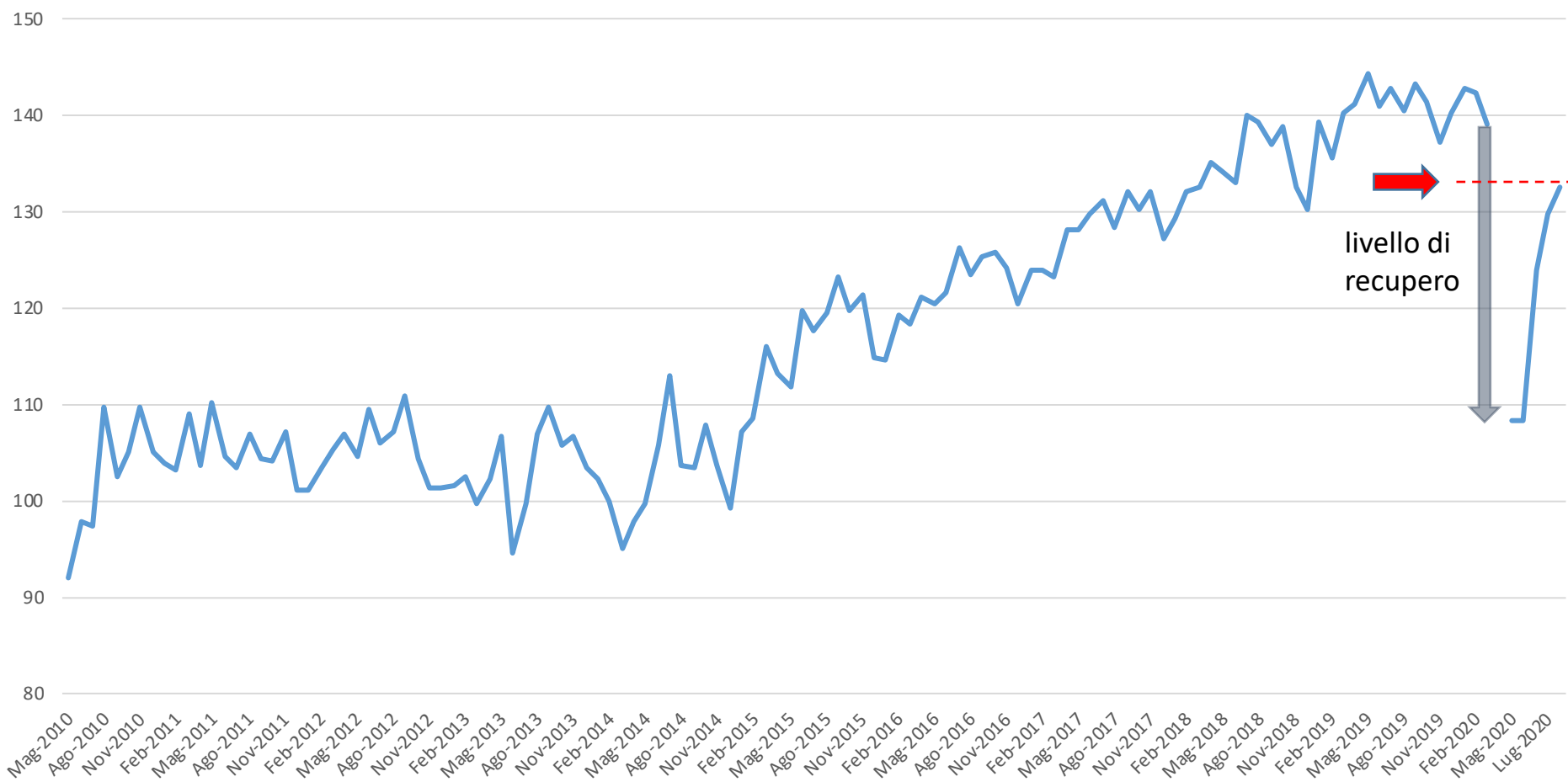


LA GRANDE DISCONTINUITÀ



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

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

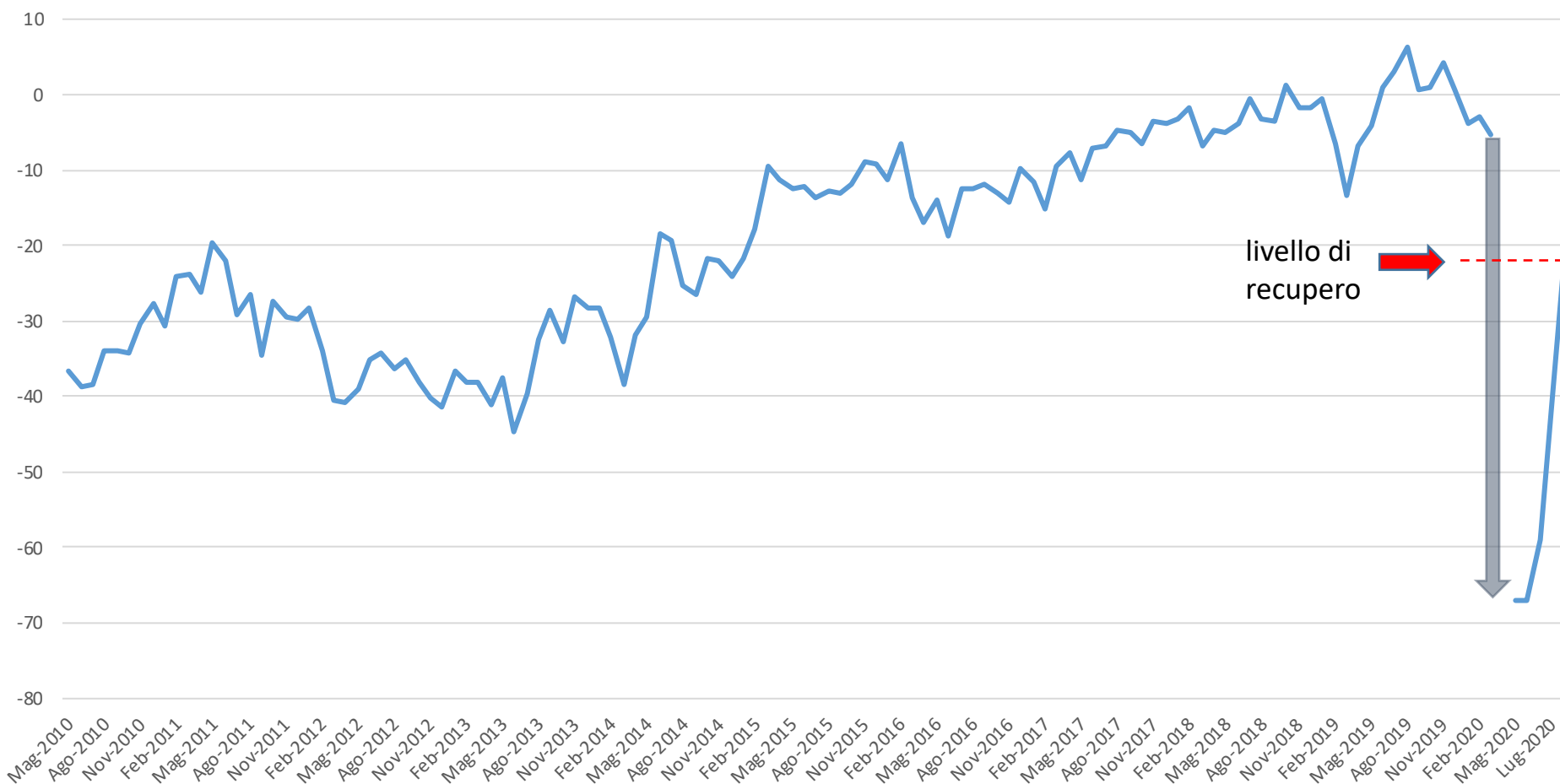


ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE FERME...



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

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

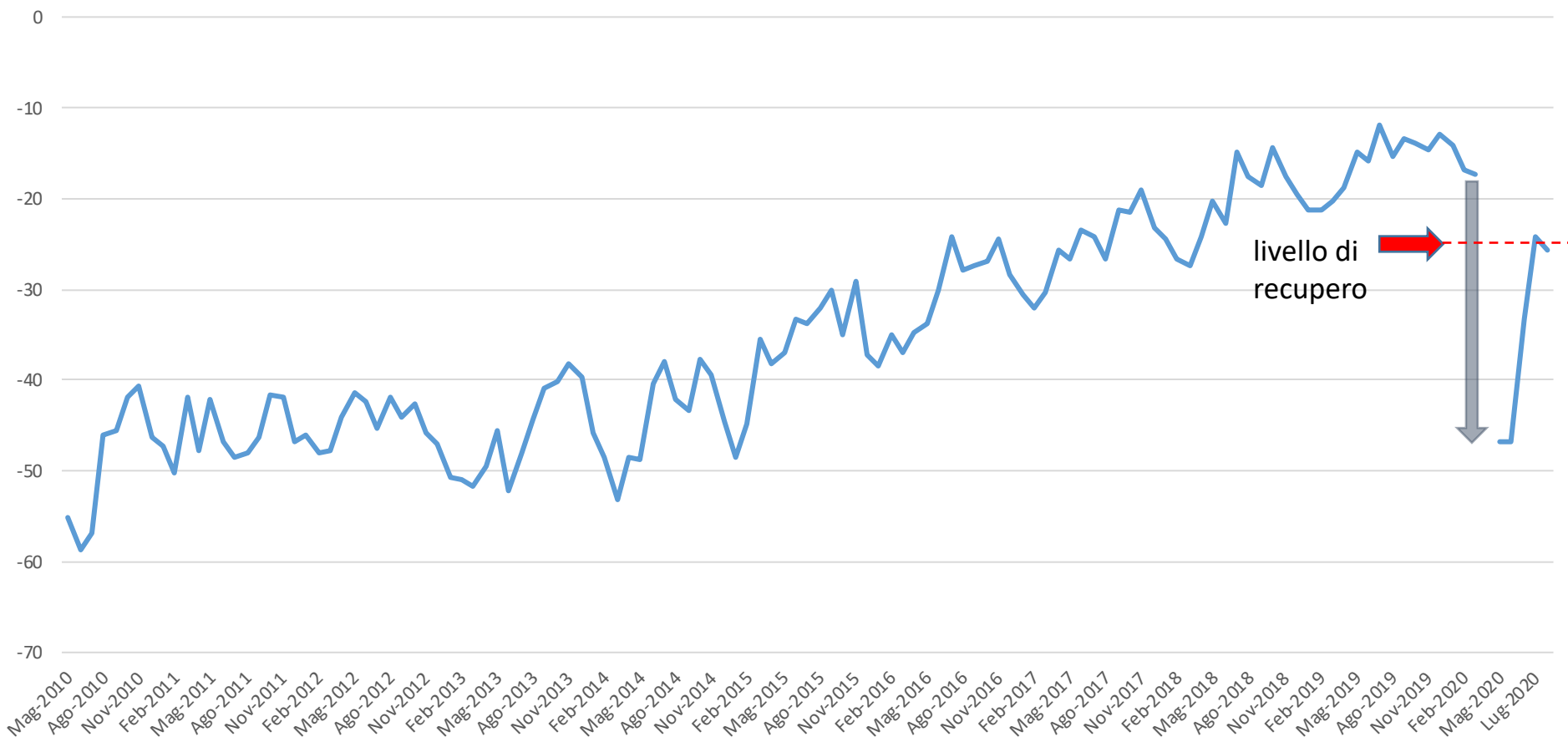


...MA ORDINI IN RIPRESA



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

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

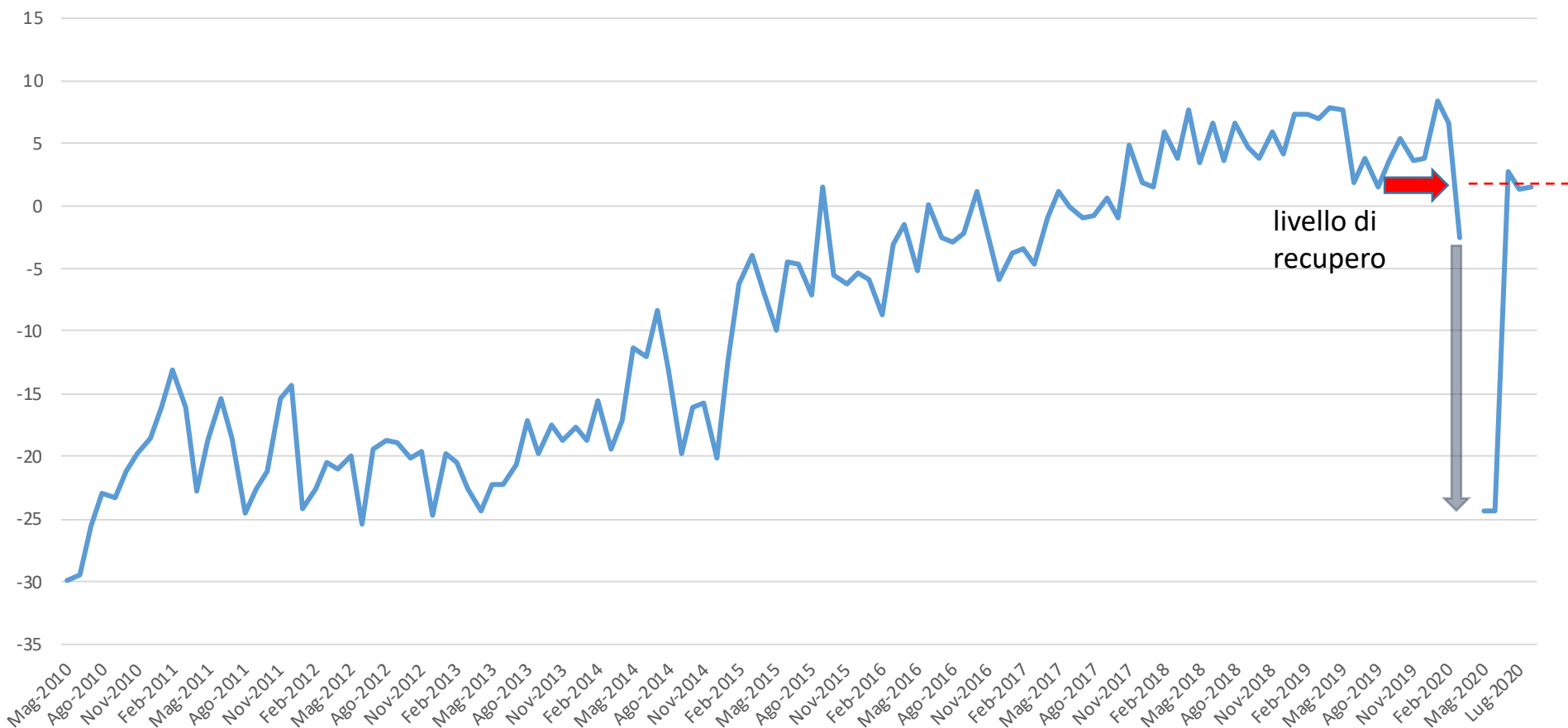


UN FUTURO ROSEO?



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

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

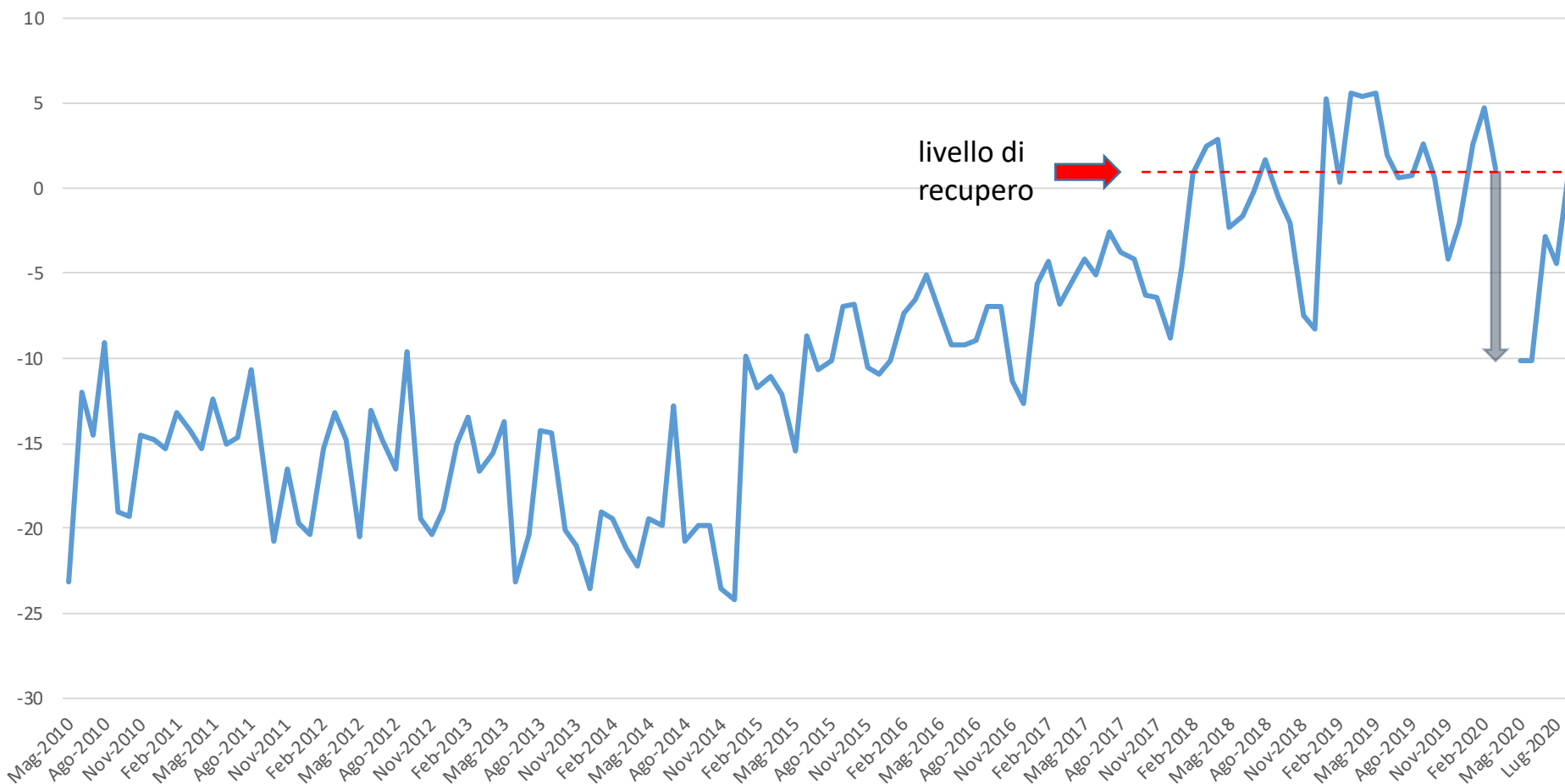


IL SEGNALE POSITIVO DELL'OCCUPAZIONE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

tendenza dell'occupazione presso l'impresa nei prossimi tre mesi - saldo



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...

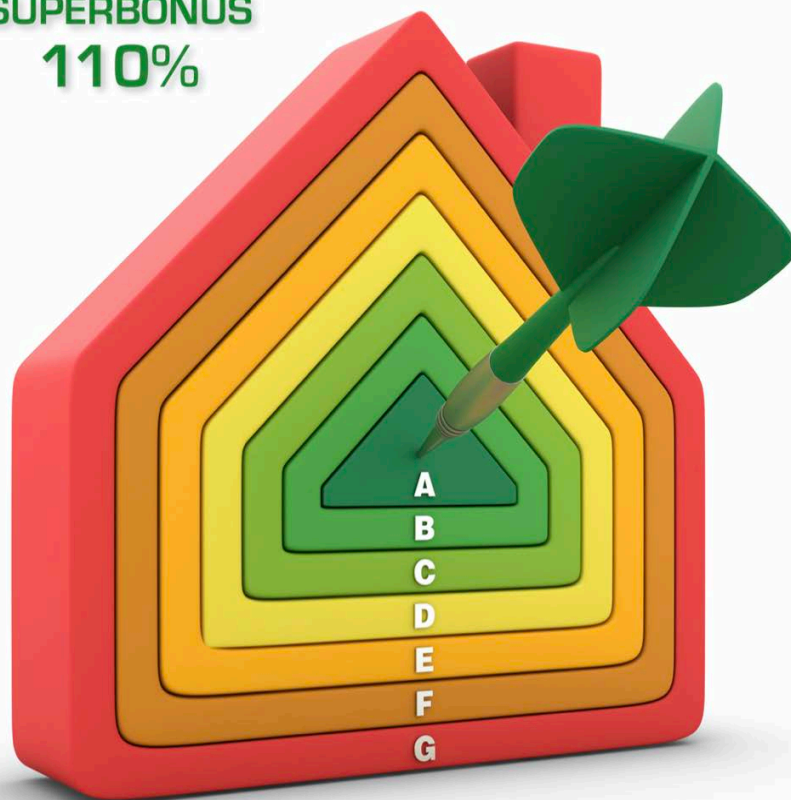


PROGETTO
RINNOVAMENTO



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

Asseverazioni

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***

IL COVID-STOP NELL'IMMOBILIARE E 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?*



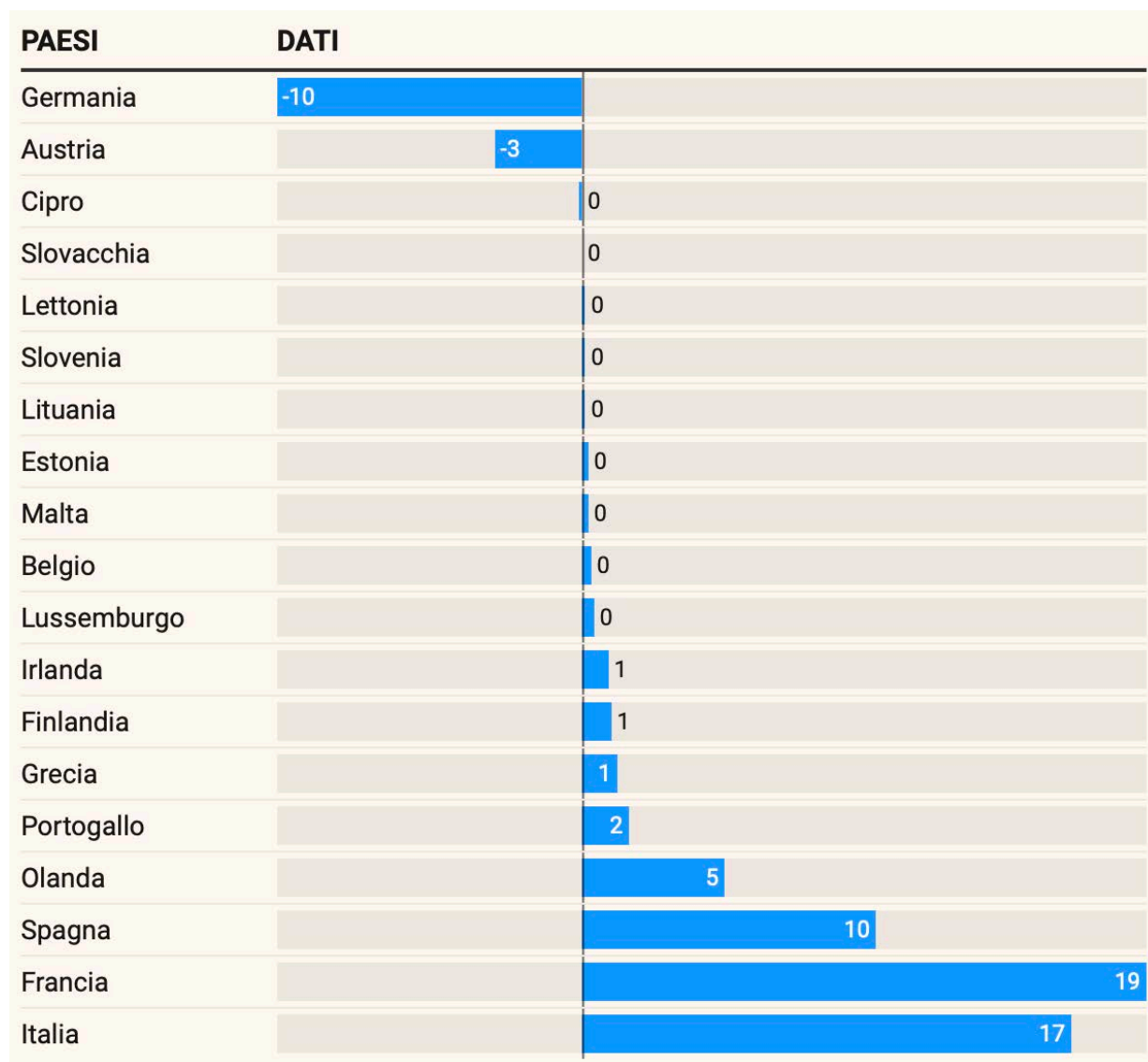
ASSISTEREMO AD UN VERO E PROPRIO RESTYLING DEGLI SPAZI LAVORATIVI:

- **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***

UN DATO DI FATTO: SIAMO PIENI DI LIQUIDITÀ



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



Fonte: Deposit Solution su dati Bce

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

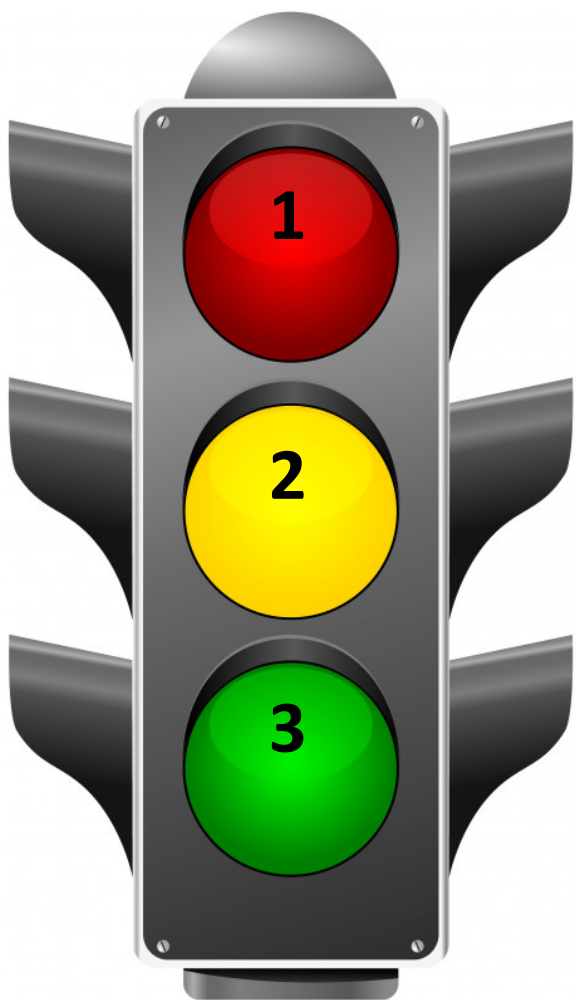
Lo scorso mese di marzo gli italiani hanno depositato ben **16,8 miliardi di euro** sui propri conti correnti: una cifra più che triplicata (**+254%**) rispetto ai **6,6 miliardi** che avevano preso la stessa direzione nel marzo del 2019 e oltre quattro volte (**+346%**) la media mensile registrata l'anno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

