

13 marzo 2020

Memoria congiunta
di Confindustria Assoimmobiliare
e di Associazione Italiana Confindustria Alberghi
sul decreto-legge n. 9 del 2 marzo 2020 recante
"Misure urgenti di sostegno per famiglie, lavoratori e imprese
connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19"
(AS 1746)

Confindustria Assoimmobiliare

L'Associazione rappresenta i primari 130 operatori dei diversi settori del Real Estate in Italia, quali: le imprese attive nei servizi avanzati per l'immobiliare (dall'attività di gestione e amministrazione di patrimoni immobiliari, all'attività finanziaria ed assicurativa, fino ai servizi di consulenza); i soggetti finanziari attivi nelle operazioni immobiliari, anche attraverso lo strumento dei fondi immobiliari e delle Siiq; le società immobiliari quotate; i developer; le principali aziende internazionali di Real Estate operanti in Italia.

Associazione Italiana Confindustria Alberghi

L'Associazione rappresenta la pressoché totalità delle catene alberghiere operanti nel nostro Paese e diverse migliaia di operatori indipendenti che si caratterizzano nel settore alberghiero per una visione di impresa aperta, attenta al mercato ad al cambiamento.

COVID-19: gli effetti della crisi

Gli effetti della crisi economica generata dal diffondersi dell'epidemia di Covid-19 hanno impattato ormai tutti i settori della produzione e dei servizi del nostro Paese. La situazione presenta un carattere di eccezionalità sistemica, aggravata dall'incertezza dei tempi entro cui l'emergenza potrà rientrare ma anche della lunghezza dell'onda di effetti che potranno derivarne.

Il **settore alberghiero** sta affrontando una situazione che non ha precedenti. Nell'arco di poche ore, l'intero comparto si è fermato. Le necessarie misure adottate dal Governo e in molti casi dagli Stati esteri, hanno comportato un ulteriore aggravio per l'esigenza di restituire caparre o pagamenti già acquisiti o ancora di pagare penalità per l'annullamento di iniziative ed eventi. Molte strutture in queste ore hanno scelto o stanno scegliendo la chiusura temporanea.

Una situazione drammatica, che condiziona un settore che ha invece solide basi e certezza di un pieno recupero non appena la fase attuale grave e contingente sarà superata.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE



ASSOCIAZIONE ITALIANA CONFINDUSTRIA ALBERGHI

La crisi determinata da Covid-19 comunque non scalfisce la centralità dell'Italia nel contesto turistico internazionale. L'Italia del turismo vuole tenere il motore acceso per essere pronta a ripartire nella consapevolezza, come già accaduto dopo la crisi del 2008, di poter contribuire al rilancio dell'intero Paese.

L'obiettivo quindi è quello di supportare le aziende rispetto a tutti quei costi incompressibili che nella fase attuale potrebbero condizionare o precludere la ripresa dell'attività.

La crisi che ha colpito le attività produttive, commerciali e dei servizi ha prodotto ripercussioni anche sulla **filiera immobiliare**. I proprietari degli immobili in cui si svolgono le attività economiche più fortemente colpite dalla crisi stanno infatti ricevendo numerosissime richieste di sospensione dei canoni di locazione da parte degli affittuari. Si tratta in particolare delle società affittuarie che gestiscono alberghi, centri commerciali e negozi, sale/multisale cinematografiche, teatri, centri sportivi, centri termali. Queste attività economiche, oltre ai generali drammatici effetti della crisi, sono state oggetto anche di sospensioni, limitazioni di orario e chiusure obbligatorie stabilite con decreti e ordinanze.

Da qui la drammatica caduta dei fatturati e le difficoltà a corrispondere gli affitti.

Tenuto anche conto dell'imprevedibilità corrente degli sviluppi sanitari ed economici per il Paese, è realistico già oggi preventivare il protrarsi per mesi di un sensibile squilibrio tra i flussi dei costi e dei ricavi, che colpirà il real estate a servizio di tutti gli operatori.

In previsione della riduzione delle entrate da canoni di locazione, per assicurare il mantenimento di condizioni di equilibrio delle dinamiche finanziarie (anche rispetto alle obbligazioni verso le banche) e prevenire più severe crisi economiche, è essenziale che le proprietà immobiliari, piccole e grandi, siano sostenute da misure di alleggerimento delle uscite.



Le proposte

Per gli operatori immobiliari, e con riferimento alle tipologie di immobili particolarmente colpite dall'impatto eccezionale della crisi, si propone:

1. la cancellazione di tutte le imposte patrimoniali che sarebbero dovute per il periodo dal 1° febbraio 2020 fino al termine della crisi, al fine di aiutare anche gli operatori più piccoli a far fronte alla crisi economica senza che questo comporti la cessazione delle attività;
2. la sospensione di tutte le imposte patrimoniali che sarebbero dovute dal termine della crisi al 31 dicembre 2020, con rateizzazione di quanto maturato a partire dal 1° gennaio 2021 per i successivi due anni, al fine di non creare squilibri o oneri eccessivi per gli operatori;
3. la sospensione fino al 31 dicembre 2020 dei pagamenti delle rate dovuti a qualsiasi titolo a banche e istituti finanziari in dipendenza di finanziamenti di cui siano parte le imprese immobiliari e i fondi immobiliari, con rateizzazione nel corso della durata residua del finanziamento o in coda allo stesso con un allungamento di un anno e waiver di eventuali covenant previsti per l'anno in corso;
4. il finanziamento per affitti agevolato a cinque anni, con un anno di preammortamento, concesso (anche attraverso provvista CDP alle banche) per esigenze di liquidità (affitti e stipendi in primis), assistito dalla garanzia di ultima istanza dello Stato e con copertura degli interessi a carico dello Stato stesso.

Silvia Maria Rovere

Presidente

Confindustria Assoimmobiliare

Giorgio Palmucci

Presidente

Associazione Italiana Confindustria Alberghi