

# ASSOIMMOBILIARE: COME RILANCIARE IL REAL ESTATE

Pochi capitali istituzionali e un mercato ancora frammentato: per **Davide Albertini Petroni** (Assoimmobiliare) il rilancio del real estate italiano passa da riforme fiscali, nuovi veicoli d'investimento e una strategia chiara sul living

di Stefania Pescarmona

**N**egli ultimi anni il mercato immobiliare italiano ha vissuto una trasformazione profonda: accanto agli uffici e al retail sono emerse nuove asset class - logistica, living, student housing, hospitality, data center e life science - che ormai valgono quasi metà degli investimenti nel commercial real estate. Eppure, secondo il presidente di Confindustria **Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni** - intervistato qui da We Wealth - il potenziale del settore resta ancora inespresso: "Solo il 17% del patrimonio nazionale è nelle mani di investitori istituzionali, contro oltre il 40% in Francia e Germania. Per colmare questo divario, l'Italia deve attrarre capitali internazionali e mobilitare quelli domestici, rafforzando la connessione tra risparmio e crescita reale e ampliando il perimetro territoriale degli investimenti".

**Presidente, qual è oggi il peso delle casse di previdenza e come si è evoluto il loro ruolo?**

I capitali pazienti sono essenziali per settori che richiedono orizzonti lunghi, come il residenziale in locazione, la transizione energetica e la rigenerazione urbana. In Italia esiste una disponibilità di risparmio previdenziale e assicurativo che può diventare un motore di sviluppo, creando un ponte tra capitali e bisogni sociali. Per farlo servono veicoli di investimento efficienti e trasparenti, coerenti con il profilo degli investitori, allineati con i modelli dei mercati più maturi. Inoltre, manca un mercato immobiliare quotato, che altrove rappresenta la principale porta d'accesso ai capitali istituzionali e una leva fondamentale per dare stabilità al settore.

**Quali riforme potrebbero incentivare una maggiore partecipazione agli investimenti immobiliari?**

Serve un quadro normativo stabile e coerente: oggi fondi, Siiq e cartolarizzazioni rispondono a discipline e fiscalità diverse, con asimmetrie che riducono la competitività del sistema. Va poi rivisto il regime di trasparenza fiscale che penalizza gli investitori con partecipazioni superiori al 5%. Superare questa soglia, permetterebbe di ampliare la platea degli investitori, aprendo il mercato anche a family office, imprese e soggetti privati interessati a sostenere progetti di medio-lungo periodo. Sul fronte residenziale servono cor-

rettivi fiscali per favorire il prodotto in locazione da parte degli istituzionali: dall'allineamento dell'Iva a imposte di registro e ipocatastali più eque per chi opera nel mercato della locazione professionale. Misure di questo tipo contribuirebbero a orientare nuovi capitali verso la creazione di un vero mercato della "casa in affitto".

**Su quali segmenti vede le migliori opportunità nei prossimi anni?**

Il comparto del living è una delle frontiere più strategiche, perché unisce ritorno economico e impatto sociale. Al suo interno, l'affordable housing sta assumendo un ruolo sempre più centrale: cresce una fascia di popolazione che non rientra nell'edilizia sociale ma fatica ad accedere al mercato libero. Servono abitazioni di qualità, energeticamente efficienti e a costi sostenibili, supportate da modelli gestionali solidi e partenariati pubblico-privato capaci di valorizzare il patrimonio

esistente e rigenerare aree urbane sottoutilizzate. Anche il residenziale in locazione è decisivo: l'Italia sconta una carenza di offerta, proprio mentre la domanda aumenta tra giovani, famiglie e lavoratori in mobilità. Creare un mercato istituzionale della locazione, con operatori professionali e regole chiare, significa dare stabilità al settore e rispondere a un bisogno reale del Paese.



Davide Albertini Petroni