



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Relazione del Presidente
DAVIDE ALBERTINI PETRONI

Assemblea 2026

Roma, 18 giugno



Autorità, colleghe e colleghi, gentili ospiti,

desidero anzitutto ringraziare tutti voi per la presenza e per i contributi che, anche in occasione dell'Assemblea 2026, vorrete portare a questo importante momento di confronto tra l'Industria immobiliare e le Istituzioni.

La nostra Assemblea è diventata nel tempo un luogo importante di dialogo. Un luogo in cui non ci limitiamo a rappresentare le esigenze di un settore, ma ragioniamo insieme sul contributo che il *real estate* può offrire allo sviluppo economico, alla competitività dei territori, alla qualità urbana e al benessere delle comunità.

In questi ultimi anni il Paese ha mostrato elementi di stabilità importanti, ma resta inserito in uno scenario internazionale ancora segnato da tensioni geopolitiche, rapide trasformazioni tecnologiche, costi energetici ancora esposti a fasi di volatilità e da una crescita economica che è tornata a essere inferiore al nostro potenziale.

Dopo una stagione sostenuta da risorse straordinarie - a partire dal PNRR - siamo chiamati a costruire una crescita più stabile, più strutturale, meno dipendente da misure emergenziali e più fondata sulla capacità di mobilitare investimenti, competenze, risparmio privato e capitale produttivo.

È in questo quadro che il settore immobiliare assume una centralità nuova.

Il *real estate* è una delle principali infrastrutture materiali dell'economia reale e del vivere sociale. Per questo, quando parliamo di rigenerazione, non ci riferiamo soltanto alla trasformazione fisica degli edifici o alla riqualificazione di singole aree urbane. Parliamo della capacità di rimettere in funzione parti del Paese che oggi non esprimono pienamente il proprio valore: immobili sottoutilizzati, aree dismesse, edifici obsoleti, porzioni di città non più coerenti con la domanda sociale ed economica.

Il settore immobiliare rappresenta dunque una componente strategica per la crescita e la competitività del sistema Paese.

Lo è per la sua capacità di attrarre capitali italiani e internazionali. Lo è per il suo legame con una filiera produttiva ampia e sempre più articolata. Lo è per l'impatto che

genera sui servizi, sulla qualità degli spazi urbani e sulla capacità di valorizzare il patrimonio pubblico e privato.

Ma lo è soprattutto poiché crea le condizioni fisiche perché l'economia reale possa funzionare.

Gli immobili sono infatti contenitori di attività economiche e sociali. Una casa consente a una famiglia di vivere in prossimità dei servizi essenziali. Uno studentato sostiene la mobilità universitaria e l'attrattività degli Atenei. Un ufficio efficiente aiuta le imprese a organizzare meglio il lavoro. Uno spazio logistico riduce i costi di distribuzione e rafforza le catene di approvvigionamento. Una struttura ricettiva di qualità sostiene il turismo e l'immagine internazionale del Paese.

Il valore dell'immobiliare non coincide quindi soltanto con il valore degli immobili. Coincide con la funzione che quegli immobili svolgono, con i bisogni che incontrano, con le risorse che mobilitano e con gli effetti che producono nei territori.

Negli ultimi anni il mercato italiano ha dimostrato una forte capacità di evoluzione. Dopo una fase storica in cui gli investimenti istituzionali erano concentrati soprattutto su uffici e *retail*, oggi il settore immobiliare si presenta molto più articolato. Logistica, *hospitality*, *living*, *student housing*, *senior living*, *data center* e *life science* sono ormai componenti essenziali di un mercato più maturo e più vicino ai bisogni della società contemporanea.

Questa evoluzione conferma la capacità del settore di interpretare nuove domande e di contribuire alla trasformazione delle città.

Il valore patrimoniale del *commercial real estate* italiano è stimato in circa 780 miliardi di euro, ma solo il 17% è detenuto da investitori istituzionali. In Francia e Germania questa quota supera il 40%, mentre nel Regno Unito è oltre il 50%.

Non si tratta soltanto di un divario quantitativo. È il segnale di un potenziale che può essere ulteriormente liberato: il nostro Paese dispone di patrimonio, risparmio privato, operatori qualificati e capitali interessati. Occorre però creare le condizioni perché queste risorse vengano trasformate in nuova offerta immobiliare e in progetti capaci di rispondere ai bisogni delle persone, delle imprese e dei territori.

È questo il punto da cui partire: capitale, domanda e competenze esistono. La sfida è costruire regole, strumenti e condizioni operative che consentano di trasformarli in crescita economica, qualità urbana e valore pubblico riconosciuto.

L'accelerazione dei cicli economici e sociali impone al settore immobiliare di adattarsi a una domanda sempre più rapida, articolata e mutevole.

Sono cambiate le famiglie. Aumentano i nuclei unipersonali, si è ridotta la dimensione media dei nuclei familiari, sono cambiati i percorsi di vita, studio e lavoro. Le nuove generazioni esprimono una domanda crescente di soluzioni di qualità, accessibili e ben servite.

Sono cambiate le aziende. Il lavoro ibrido ha modificato la domanda di uffici, rendendola più selettiva: immobili energeticamente efficienti e ben localizzati, con spazi interni più flessibili, capaci di attrarre persone e sostenere nuovi modelli organizzativi del lavoro..

È cambiato il modo in cui le persone consumano, acquistano e vivono i servizi urbani. Il *retail* non è più soltanto uno spazio di vendita, ma un'infrastruttura di prossimità, socialità e servizi, chiamata a integrarsi con l'*e-commerce*,

È cambiato il turismo. L'Italia continua a essere una delle destinazioni più attrattive al mondo, ma la crescita dei flussi richiede qualità, infrastrutture ricettive moderne e capacità di governare l'impatto sulle città e sui territori.

È cambiata la logistica. E-commerce, *reshoring*, riorganizzazione delle catene produttive, intermodalità e richiedono spazi logistici moderni, sostenibili e ben connessi.

È cambiata, infine, la domanda di salute, assistenza e cura. L'invecchiamento della popolazione richiede nuove forme di residenzialità, servizi integrati e strutture socio-sanitarie più vicine ai bisogni delle persone.

Queste trasformazioni indicano una domanda già presente e riconoscibile. La questione riguarda come trasformarla in offerta di prodotto.

Perché quando la domanda cambia ma l'offerta resta rigida, il risultato è noto: aumentano i prezzi e i canoni di locazione, si riduce la mobilità sociale, si riduce la

capacità delle imprese di attrarre lavoratori, si accentua la pressione sulle città più attrattive e una parte del valore potenziale resta bloccata.

Il tema è particolarmente evidente nel residenziale, dove l'Italia presenta ancora un mercato degli investimenti istituzionali sottodimensionato rispetto ai principali Paesi europei. Mentre *hospitality*, *retail* e logistica rappresentano oggi le asset class più dinamiche, il residenziale pesa solo l'8% degli investimenti istituzionali, contro una media europea intorno al 25%.

Questa minore profondità del mercato si riflette anche sulla disponibilità di offerta in locazione. Gli alloggi in affitto rappresentano circa il 13% dello stock abitativo, contro quote sensibilmente più elevate in Francia e Germania. Ancora più limitata è l'offerta a canone calmierato, che pesa circa il 2,4% dello stock complessivo, a fronte di una media europea intorno all'8%.

Una carenza che incide direttamente anche sul mercato del lavoro. Circa 1,2 milioni di famiglie affrontano difficoltà crescenti nel sostenere i costi abitativi, soprattutto nelle grandi aree urbane. L'incidenza media dei canoni di locazione sulle retribuzioni nette è pari al 35%, Per i lavoratori più giovani spesso supera il 40%. In alcune città, come Roma e Milano, il dato è ancora più severo.

Questo significa che, in molte aree dinamiche del Paese, viene compromesso il buon funzionamento del mercato del lavoro.

La casa è dunque una infrastruttura sociale, ma anche una infrastruttura produttiva. Occorre creare le condizioni perché si sviluppi un'offerta residenziale moderna, accessibile e di qualità, soprattutto in locazione.

La transizione non riguarda soltanto il settore residenziale. Richiede un salto di qualità dell'intero ecosistema immobiliare che renda più efficienti i processi, integri competenze diverse e riduca i tempi di realizzazione. Allo stesso tempo, il quadro pubblico deve essere in grado di accompagnare questa evoluzione con regole certe, strumenti finanziari adatti al mercato e una pianificazione territoriale capace di favorire investimenti sostenibili e di lungo periodo.

È dentro questo equilibrio tra responsabilità degli operatori e ruolo abilitante delle Istituzioni che si collocano le tre leve che orienteranno il futuro del *real estate*: a)

innovazione tecnologica e digitalizzazione, b) modernizzazione della filiera produttiva, c) misurazione e valorizzazione dell’impatto sociale.

La prima leva per rigenerare il Paese è l’innovazione tecnologica e digitale.

Il settore immobiliare opera per sua natura su beni durevoli, interventi complessi e orizzonti temporali lunghi. Questa caratteristica richiede strumenti nuovi, capaci di migliorare la conoscenza della domanda, la gestione e la misurazione delle *performance* degli edifici e la loro capacità di adattarsi nel tempo.

La raccolta e l’utilizzo dei dati sono fondamentali per centrare questi obiettivi e soprattutto per anticipare le esigenze degli utenti e rendere più trasparenti gli impatti economici e sociali degli interventi.

È qui che la tecnologia diventa un fattore abilitante. *PropTech*, *ConTech*, *BIM*, *BMS*, *digital twin*, intelligenza artificiale, non sono elementi accessori. Sono strumenti attraverso cui il settore può diventare più industrializzato, più flessibile e più misurabile.

Tuttavia, gestori e operatori immobiliari professionali incontrano ancora limitazioni normative e amministrative all’accesso ad alcuni dati di grande rilevanza, come, ad esempio, le informazioni sui consumi degli immobili, incluse le parti locate. Occorre quindi aggiornare un impianto regolatorio nato in un mercato più frammentato, affinché riconosca pienamente il ruolo di soggetti chiamati a gestire patrimoni complessi, rendicontare performance ESG e contribuire agli obiettivi di efficienza energetica e decarbonizzazione.

La digitalizzazione può inoltre rendere più efficiente anche il rapporto tra operatori e Pubbliche Amministrazioni. Procedure urbanistiche ed edilizie digitalizzate, fascicoli digitali degli immobili e basi dati accessibili e aggiornati possono ridurre incertezza, duplicazioni documentali e tempi amministrativi.

Perché questo potenziale si realizzi pienamente, tuttavia, è necessario che anche la Pubblica Amministrazione investa con decisione nella propria transizione digitale. Gli investimenti tecnologici degli operatori privati producono il massimo valore quando trovano, dall’altra parte, Amministrazioni in grado di dialogare con gli stessi linguaggi,

utilizzare dati condivisi e rendere più semplice, trasparente e prevedibile l'intero ciclo autorizzativo.

La seconda leva è la modernizzazione della filiera produttiva.

La filiera immobiliare italiana è ampia, articolata e ricca di competenze. Comprende sviluppatori, investitori, gestori, progettisti, società di *advisory*, *property manager*, *asset manager*, consulenti legali, fiscali e finanziari.

Oggi, proprio per la sua complessità e per la pluralità dei soggetti coinvolti, deve pensarsi sempre più come un sistema industriale integrato, capace di coordinare competenze, processi e responsabilità lungo tutta la catena del valore.

Industrializzare non significa ridurre la qualità architettonica o omologare gli interventi. Significa, al contrario, rendere più efficiente il processo attraverso cui si produce qualità: promuovere metodi costruttivi più evoluti, prefabbricazione, modularità, standardizzazione intelligente, integrazione tra progettazione e gestione, programmazione degli interventi manutentivi e maggiore coordinamento tra tutti i soggetti coinvolti.

Perché questo avvenga, tuttavia, occorre anche aumentare la scala degli interventi.

L'industrializzazione del settore richiede *pipeline* di lungo periodo, continuità produttiva, collaborazione stabile con gli Enti locali e una maggiore capacità di sviluppare grandi programmi di rigenerazione urbana.

In Italia la dimensione media delle iniziative resta ancora troppo contenuta. La superficie autorizzata nei permessi di costruire è pari a circa 0,2 metri quadrati per abitante, contro 1,1 metri quadrati in Francia e 0,8 in Germania. La gran parte delle iniziative immobiliari residenziali, ad esempio, riguarda interventi di dimensione ridotta, spesso inferiori ai 100 appartamenti ciascuna.

Questa frammentazione limita la nascita, nel residenziale, di operatori industriali paragonabili a quelli presenti nei principali mercati europei. E limita soprattutto la possibilità di utilizzare l'economia di scala come leva per ridurre i costi di costruzione, che rappresentano uno dei principali ostacoli alla creazione di nuova offerta abitativa a prezzi accessibili.

È evidente che la modernizzazione della filiera passa anche dalla formazione del capitale umano. Il *real estate* contemporaneo richiede professionalità capaci di integrare competenze immobiliari, finanziarie, tecnologiche, ambientali, sociali e gestionali.

Per questo l'industria immobiliare deve continuare a investire sulle nuove generazioni, sulla formazione tecnica, manageriale e digitale, sul dialogo con università, centri di ricerca e scuole di alta formazione.

La terza leva è il riconoscimento dell'impatto sociale.

Negli ultimi anni il settore immobiliare ha acquisito una consapevolezza crescente: il valore di un intervento non si misura esclusivamente nel suo rendimento economico, ma anche nel contributo che produce per la collettività.

Questa consapevolezza sta diventando parte integrante della cultura degli investitori, degli operatori e degli utenti. Pensiamo, ad esempio, alle attività di *placemaking* - cioè l'insieme di interventi che trasformano uno spazio fisico in un luogo vissuto, riconoscibile e aperto alla comunità.

Ma se vogliamo che il valore sociale diventi una componente strutturale delle politiche immobiliari, dobbiamo evitare che resti una formula generica. L'impatto sociale deve anche essere misurato.

La misurazione è fondamentale perché rende più chiaro il rapporto tra l'intervento immobiliare e i benefici generati per il territorio e consente di capire se un progetto risponde davvero ai bisogni del contesto in cui si inserisce.

È anche una questione di responsabilità. Se un progetto beneficia di semplificazioni procedurali, premialità o forme di partenariato pubblico-privato, deve essere possibile verificare quali risultati genera sulla comunità. Ed è una condizione di apprendimento, perché solo misurando gli *output* possiamo capire quali politiche funzionano, quali modelli sono replicabili e quali soluzioni possono essere migliorate nel tempo.

La misurazione dell'impatto sociale può diventare dunque il punto di equilibrio tra interesse pubblico e iniziativa privata.

È anche il modo migliore per superare una rappresentazione riduttiva del settore immobiliare, che troppo spesso viene associato soltanto alla rendita, alla speculazione o all'aumento dei prezzi. Un beneficio per pochi a danno di molti.

La realtà è molto diversa.

Gli operatori immobiliari agiscono dentro un quadro di regole dettate dalle Istituzioni pubbliche, atti amministrativi, vincoli urbanistici, criteri finanziari e condizioni di mercato. Assumono rischi, mobilitano capitali, sviluppano competenze. Quando il contesto regolatorio è chiaro, possono contribuire in modo significativo alla qualità urbana, alla produzione di servizi, alla rigenerazione di aree dismesse e al benessere e alla creazione di valore per le comunità.

Le tre leve richiamate — innovazione tecnologica e digitalizzazione, modernizzazione della filiera produttiva, misurazione e valorizzazione dell'impatto sociale — indicano una direzione di lavoro concreta.

Perché questa direzione possa tradursi in interventi tangibili, è però necessario intervenire su alcuni profili regolatori, normativi e fiscali che, allo stato attuale, limitano la capacità di azione degli investitori in Italia.

Il primo ambito riguarda le norme urbanistiche. Il sistema italiano conserva ancora strumenti nati in una fase in cui il problema principale era governare l'espansione urbana, norme nate nel secondo dopoguerra o durante il boom economico degli anni '60. Oggi siamo tutti pienamente consapevoli che il suolo è una risorsa scarsa, da utilizzare con responsabilità. La sfida è, quindi, trasformare il costruito, rigenerare aree dismesse, riqualificare edifici obsoleti, adattare le città esistenti.

Tutto ciò richiede maggiore flessibilità nei cambi di destinazione d'uso degli immobili, soprattutto quando la trasformazione avviene senza nuovo consumo di suolo. La flessibilità non significa assenza di pianificazione. Significa concentrare il controllo pubblico su ciò che conta davvero: impatti, mobilità, accessibilità, dotazioni di nuovi servizi territoriali, sostenibilità ambientale e qualità dello spazio urbano.

Accanto alla flessibilità servono tempi certi e certezza dei titoli edilizi rilasciati. Per chi investe capitali di lungo periodo, il problema non è soltanto la durata di un

procedimento, ma la sua prevedibilità. L'incertezza aumenta il costo del capitale, riduce la disponibilità a intervenire su operazioni complesse e penalizza proprio i progetti di rigenerazione e riconversione. Auspichiamo, in particolare, che la sentenza del Tribunale di Milano di martedì 16 giugno rappresenti il primo passo verso la risoluzione di uno stallo interpretativo delle norme urbanistiche che sta frenando l'azione amministrativa in diverse città italiane. Riteniamo doveroso che la Politica si adoperi per rivedere quanto prima il quadro normativo urbanistico e ridare certezze agli operatori e agli amministratori pubblici.

Il secondo ambito riguarda la fiscalità. Se vogliamo aumentare l'offerta di abitazioni in locazione economicamente accessibili, dobbiamo rendere l'investimento residenziale sostenibile per gli operatori professionali e quindi compatibile con i criteri di rendimento, durata e rischio degli investitori istituzionali.

Per questo occorre intervenire sul trattamento IVA, sul riconoscimento della natura strumentale degli immobili abitativi destinati alla locazione professionale, sugli oneri fiscali nelle fasi di acquisto e gestione, sulla possibilità di rendere deducibili i costi legati alla manutenzione. Sono interventi tecnici, ma hanno un effetto molto concreto: rendere possibile nuova offerta abitativa stabile, di qualità e sostenibile nel tempo.

Il terzo ambito riguarda gli strumenti di raccolta e impiego del capitale. La trasformazione del patrimonio immobiliare italiano richiede risorse ingenti e non potrà essere sostenuta dal solo settore pubblico, né dalla sola proprietà individuale. Servono veicoli di investimento diversificati e capaci a rispondere alle diverse esigenze degli investitori.

L'Italia dispone infatti di un'enorme ricchezza privata, ma continua a faticare nel trasformare il risparmio in investimenti di lungo periodo nell'economia reale.

Per questo è necessario rafforzare un ecosistema articolato di veicoli e strumenti: Fondi immobiliari, SICAF, veicoli di cartolarizzazione, società quotate e non. Ciascuno può svolgere una funzione diversa lungo il ciclo dell'investimento.

Il rafforzamento degli strumenti finanziari si deve inserire dentro una cornice di politica pubblica capace di orientare, abilitare e rendere sostenibili gli investimenti.

È in questa prospettiva che va letto anche il Piano Casa.

Abbiamo accolto con grande favore il decreto-legge dedicato al Piano presentato dal Governo, nato anche dalle sollecitazioni contenute nel Piano di Confindustria per l'abitare sostenibile dei lavoratori, promosso in prima persona dal Presidente Emanuele Orsini.

Lo consideriamo un intervento rilevante non solo per il merito delle misure, ma anche per il metodo che introduce: per la prima volta, dopo 60 anni, il tema dell'abitare viene affrontato come parte di una politica industriale nazionale per il settore immobiliare.

Il provvedimento intercetta una delle principali emergenze economiche e sociali del Paese: una difficoltà che oggi non riguarda più solo le fasce più fragili della popolazione, ma anche una platea molto ampia di cittadini, lavoratori e famiglie. Quella fascia "grigia" che dispone di un reddito ma non riesce ad accedere al mercato abitativo a condizioni sostenibili, soprattutto nelle aree urbane a maggiore tensione.

Apprezziamo la scelta di valorizzare il partenariato pubblico-privato e il patrimonio immobiliare pubblico. È un'impostazione necessaria, perché la dimensione del fabbisogno abitativo richiede il concorso e la partecipazione dei capitali privati e investitori istituzionali, in complementarità con le risorse pubbliche.

In molti casi, il partenariato pubblico-privato è lo strumento più adatto per tenere insieme indirizzo pubblico, capitale privato e capacità gestionale. Perché funzioni davvero, servono condizioni chiare: bandi ben costruiti, durate coerenti con la sostenibilità economica degli investimenti, corretta allocazione dei rischi e stabilità regolatoria.

Le misure straordinarie, i poteri derogatori e i meccanismi commissariali possono essere utili nella fase di avvio. Ma non possono sostituire una riforma strutturale della disciplina urbanistica ed edilizia nazionale. Il fatto stesso che per accelerare gli interventi si debba ricorrere a strumenti speciali, conferma che il Paese ha bisogno di procedure ordinarie più semplici, certe e proporzionate alla complessità degli interventi.

Occorre infine trovare un equilibrio tra finalità sociale e sostenibilità economica. Quote di edilizia convenzionata, valori di vendita e canoni di locazione devono certamente garantire l'interesse pubblico senza compromettere la fattibilità degli

interventi. In particolare, va valorizzata la locazione stabile e accessibile, perché è su questo segmento che oggi si concentra una parte decisiva del fabbisogno abitativo.

Per la stessa ragione, i criteri di determinazione dei valori devono essere realistici. I valori di riferimento, come quello dell'OMI, sono importanti, ma devono poter tenere conto dei costi effettivi di realizzazione e di valori comparabili, soprattutto per immobili nuovi, efficienti e rigenerati in contesti urbani complessi. In caso contrario, il rischio è rendere difficili, se non impossibili, proprio le operazioni che il Piano intende promuovere.

Il Piano Casa, quindi, va sostenuto e rafforzato. Va sostenuto perché riconosce finalmente l'abitare come una priorità strutturale di politica pubblica e come componente di una più ampia politica industriale per il *real estate*. Va rafforzato perché, senza regole chiare, fiscalità coerente, strumenti sostenibili e procedure efficaci, rischia di non generare l'incremento di offerta abitativa necessario a rispondere al fabbisogno del Paese.

Se il Piano Casa rappresenta la prima vera iniziativa di politica industriale dedicata all'immobiliare, allora dobbiamo avere l'ambizione di estendere questo metodo anche ad altre infrastrutture immobiliari decisive per il futuro del Paese.

Penso all'hospitality. Il turismo non può essere considerato soltanto una rendita naturale legata alla bellezza del nostro Paese: è una filiera strategica, che contribuisce in modo sostanziale al PIL del Paese, che richiede investimenti, qualità dell'offerta, capacità gestionale e infrastrutture ricettive adeguate. Occorre accompagnare il rinnovamento dello stock esistente, a partire dall'ampia offerta di strutture a tre stelle, spesso collocate in destinazioni mature e caratterizzate da proprietà frammentata.

Penso alla logistica. Gli ultimi anni ci hanno mostrato quanto sia decisiva per evitare colli di bottiglia nelle catene di approvvigionamento, sostenere il commercio, accompagnare il *reshoring*, rafforzare corridoi intermodali, aree produttive e connessioni tra Nord e Sud del Paese. La logistica è l'infrastruttura della competitività produttiva, parte integrante della capacità del Paese di muovere merci, sostenere imprese, ridurre inefficienze e rispondere alle trasformazioni dei consumi.

Penso ai *data center* e alle infrastrutture digitali. La transizione tecnologica, l'intelligenza artificiale e la gestione dei dati richiedono luoghi fisici, energia, connessioni e sicurezza. L'Italia deve poter attrarre investimenti in questo settore che altrimenti si concentreranno altrove, lasciando il Paese più dipendente da infrastrutture esterne in un ambito sempre più rilevante per la competitività, la continuità dei servizi e la sicurezza complessiva del sistema Paese.

Penso al retail. Non solo come spazio commerciale, ma come presidio urbano, servizio di prossimità, luogo di relazione e componente essenziale della vitalità dei centri città e dei territori. La trasformazione dei consumi, *l'e-commerce* e i nuovi stili di vita non cancellano il *retail* fisico, ma ne impongono una profonda evoluzione

L'Italia ha dunque bisogno di una politica industriale per tutto il settore immobiliare.

Questa visione deve però misurarsi con una questione di scala.

Il mercato italiano del *commercial real estate* attira investimenti annui medi di circa 11-12 miliardi di euro, pari a poco più dello 0,5% del PIL: un valore pari a circa un terzo, e ripeto un terzo, della media dei principali mercati europei. Il mercato residenziale istituzionale, come ricordato, vale l'8% del totale contro una media europea del 25%.

E già oggi, nonostante una dimensione degli investimenti molto inferiore rispetto agli altri grandi mercati europei, il settore immobiliare contribuisce in modo rilevante alla finanza pubblica: tra tassazione diretta e indiretta, genera circa 45 miliardi di euro di gettito, pari all'8% del totale delle entrate fiscali.

Proprio per questo, chiediamo alle Istituzioni di sostenere il settore, lavorando insieme per crescere almeno fino al livello medio dei principali mercati europei. Non con misure indistinte, ma con una visione strategica capace di riconoscere le specificità dei diversi comparti e di rimuovere, per ciascuno, i principali ostacoli alla crescita.

Se queste condizioni verranno create, il potenziale dell'immobiliare può tradursi in più investimenti, più offerta, più qualità urbana, più servizi e maggiore contributo alla crescita economica del Paese.

Colleghe e colleghi, il messaggio che vogliamo consegnare oggi alle Istituzioni nasce da una convinzione profonda e guarda al futuro del Paese.

Rigenerare significa rimettere in funzione patrimonio, capitali, competenze e territori. Significa creare crescita, rafforzare la competitività, promuovere coesione sociale, accelerare la transizione ambientale e modernizzare i luoghi in cui viviamo, lavoriamo, studiamo e produciamo.

Per questo chiediamo che il Piano Casa diventi l'inizio di una stagione nuova.

Il Piano Casa ha indicato un metodo: riconoscere un fabbisogno reale, mobilitare risorse pubbliche e private, valorizzare il patrimonio esistente e costruire strumenti di partenariato per un programma di investimenti di lungo periodo.

Ora questo metodo deve essere consolidato e allargato.

Chiediamo che l'impegno strategico avviato con il Piano Casa venga esteso anche alle altre grandi infrastrutture immobiliari: *hospitality*, logistica, commercio, spazi per la salute, creando condizioni chiare e stabili perché gli investimenti possano svilupparsi dove servono al Paese.

Chiediamo un quadro urbanistico capace di accompagnare la trasformazione del costruito: cambi di destinazione d'uso più semplici e prevedibili, tempi autorizzativi certi e maggiore certezza dei titoli edilizi.

Chiediamo che le semplificazioni non restino soltanto deroghe emergenziali, ma diventino procedure ordinarie, selettive e affidabili per gli interventi che generano valore pubblico.

Chiediamo che il partenariato pubblico-privato diventi uno strumento ordinario di rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio pubblico, fondato su obiettivi chiari, corretta allocazione dei rischi e sostenibilità economica.

Chiediamo un quadro fiscale e finanziario competitivo, capace di attrarre capitali domestici e internazionali, rendere efficienti i veicoli di investimento, rafforzare il mercato dei capitali e trasformare il risparmio privato in economia reale.

L'industria immobiliare italiana è pronta a fare la propria parte.

I nostri associati gestiscono capitali, sviluppano progetti, attraggono investitori, innovano processi, costruiscono relazioni con le comunità e dialogano ogni giorno con le Amministrazioni.

Ma chiediamo anche che al settore venga riconosciuta pienamente la funzione che già svolge: essere una delle infrastrutture fondamentali dello sviluppo economico e sociale del Paese.

È da qui che nasce il nostro invito alle Istituzioni: creare le condizioni perché il real estate italiano possa esprimere pienamente il proprio potenziale. L'ulteriore contributo economico, fiscale e sociale che il *real estate* potrebbe offrire al Paese sarebbe enorme.

Questa è la sfida che abbiamo davanti:

Ora servono visione, coraggio nelle scelte e concretezza.

Grazie a tutte e a tutti per l'attenzione.

Davide Albertini Petroni

Roma, 18 giugno 2026