CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

COMUNICATO STAMPA

Confindustria Assoimmobiliare
Le cartolarizzazioni immobiliari, una leva strategica per il rilancio degli investimenti nel mercato del real estate

- Si è svolto oggi l'evento “Cartolarizzazioni immobiliari: opportunità di crescita e di liquidità per il Real Estate", promosso da Confindustria Assoimmobiliare con la partecipazione di esperti del settore e operatori del mercato immobiliare.
- Nel corso dell’incontro è stato presentato il Quaderno “Cartolarizzazioni immobiliari. Proposte di riforma per il mercato dei capitali” che contiene le proposte dell’Associazione per superare gli ostacoli regolatori e operativi che ne limitano l’utilizzo.
- Le proposte mirano a: garantire neutralità fiscale tra strumenti analoghi; rafforzare il presidio regolamentare attraverso asset manager vigilati; ampliare il perimetro operativo delle SPV (Special Purpose Vehicle), estendendone l’utilizzo anche alla gestione di crediti deteriorati acquistati da soggetti diversi da banche e intermediari italiani; e favorire interventi a impatto sociale in ambiti come housing, gestione delle NPE e valorizzazione del patrimonio pubblico.
- Con questi adeguamenti, le cartolarizzazioni possono diventare una leva strategica per l’attrazione di capitali, la transizione energetica, lo sviluppo del residenziale (anche in locazione), l’hotellerie e la rigenerazione urbana.

Milano, 13 maggio 2025 – È stato presentato oggi, a Milano, il Quaderno **“Cartolarizzazioni immobiliari. Proposte di riforma per il mercato dei capitali”** realizzato da **Confindustria Assoimmobiliare,** in occasione dell’evento *“Cartolarizzazioni immobiliari: opportunità di crescita e di liquidità per il Real Estate”* ospitato presso lo presso lo Studio legale e tributario CBA. All’incontro hanno partecipato esperti del settore, rappresentanti del sistema bancario e operatori del mercato immobiliare. Il Quaderno è ora disponibile sul sito dell’Associazione a questo link: https://www.assoimmobiliare.it/wp-content/uploads/2025/05/Cartolarizzazioni-Immobiliari_Quaderno14.pdf

In un contesto in cui l’economia italiana è chiamata a perseguire obiettivi complessi come la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, lo sviluppo della locazione residenziale per agevolare la mobilità sul territorio, la costruzione di studentati e la rigenerazione delle periferie, per l’industria immobiliare, centrale in tali processi, diventa sempre più urgente ampliare gli strumenti finanziari capaci di attrarre capitali pazienti e stabili.
Sebbene il patrimonio immobiliare non residenziale sia stimato in circa 780 miliardi di euro, in Italia solo il 17% è detenuto da investitori istituzionali, contro il 43% in Francia e il 52% nel Regno Unito. Anche i volumi annui di investimento, pari a 10-12 miliardi di euro, risultano significativamente inferiori rispetto ai principali mercati europei. Un ritardo che rappresenta una criticità ma anche una importante opportunità di crescita.

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Tra gli strumenti di finanza immobiliare, le cartolarizzazioni (disciplinate dall'articolo 7.2 della Legge n.130 del 1999) rappresentano oggi una delle leve più promettenti, ma ancora poco valorizzate, per canalizzare risorse. Strutturate secondo criteri di trasparenza, flessibilità e vigilanza, e gestite da attori professionali come i Master Servicer – le cartolarizzazioni consentono di aggregare attivi eterogenei, rendere bancabili operazioni a medio-lungo termine e generare fiducia presso controparti pubbliche e private, rappresentando uno strumento strategico per contribuire alla trasformazione del settore immobiliare italiano

"Nonostante le premesse favorevoli, il Quaderno evidenzia come lo sviluppo delle cartolarizzazioni immobiliari sia ancora penalizzato da asimmetrie normative e fiscali che ne limitano l'efficacia rispetto ad altri strumenti di investimento". ha dichiarato **Davide Albertini Petroni, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare**. "Per affrontare queste criticità – ha proseguito - abbiamo elaborato un pacchetto organico di proposte di riforma, finalizzate a garantire un'equità fiscale tra strumenti analoghi e a eliminare le distorsioni che oggi penalizzano le cartolarizzazioni. È prioritario rendere lo strumento accessibile anche a operazioni di dimensioni contenute, oggi scoraggiate da elevati costi strutturali e complessità operative. Una maggiore apertura verso investitori professionali – come family office e gestori indipendenti – permetterebbe di mobilitare nuovi capitali privati verso progetti a forte impatto territoriale quali lo sviluppo del mercato residenziale in locazione, in particolare nel segmento *Build to Rent*, e gli studentati, rispondendo alla crescente domanda di soluzioni abitative economicamente sostenibili. Infine, la cartolarizzazione si conferma uno strumento idoneo per la valorizzazione e gestione del patrimonio pubblico, grazie alla sua struttura improntata a trasparenza, accountability e sostenibilità finanziaria".

A**lbertini Petroni ha, quindi, concluso**: "Serve un aggiornamento normativo che valorizzi pienamente il potenziale delle cartolarizzazioni, allineandole alle migliori pratiche europee. Le nostre proposte puntano a: **garantire neutralità fiscale tra strumenti analoghi; rafforzare il presidio regolamentare attraverso asset manager vigilati; ampliare il perimetro operativo delle SPV (Special Purpose Vehicle), estendendone l'utilizzo anche alla gestione di crediti deteriorati acquistati da soggetti diversi da banche e intermediari italiani; e favorire interventi a impatto sociale in ambiti come housing, gestione delle NPE e valorizzazione del patrimonio pubblico**. Con questi adeguamenti, le cartolarizzazioni possono diventare una leva strategica per l'attrazione di capitali, la transizione energetica, lo sviluppo del residenziale, l'hotellerie e la rigenerazione urbana".

Confindustria Assoimmobiliare

Confindustria Assoimmobiliare rappresenta a livello nazionale l'intera filiera degli operatori del real estate. Riunisce i principali investitori istituzionali, come sgr, fondi immobiliari, sicaf, società di investimento immobiliare quotate e non quotate e reoco, oltre a istituti bancari e compagnie assicurative. Fanno parte dell'associazione anche i più importanti developer italiani e internazionali, società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, aziende proptech, società di ingegneria e progettazione, nonché l'industria professionale dei servizi di consulenza al real estate, che include attività di valutazione degli asset, due diligence, property management, intermediazione, gestione del credito, servizi legali e fiscali. Le attività di investimento, di gestione e di consulenza portate avanti dai Soci di Assoimmobiliare coprono tutte le asset class immobiliari: Uffici, Hotel, Residenziale (inclusi Social Housing, Senior Living, studentati universitari), Retail/Centri Commerciali, Centri logistici, Data center, Light industrial, Edilizia sanitaria (RSA, ospedali).
Sito web: www.assoimmobiliare.it.

Contatti ufficio stampa
Comin & Partners
Federica Gramegna, Media Relations Manager
Federica.gramegna@cominandpartners.com
M. 3382229807
Eleonora Artese, Consultant Media Relations
Eleonora.artese@cominandpartners.com
M. 3386596511