

## Assemblea Confindustria Assoimmobiliare 2025

Buongiorno a tutti, saluto il Ministro Raffaele **Fitto**, la Vicepresidente BEI Gelsomina **Vigliotti**, l'Onorevole Giulio **Tremonti**, la Professoressa Veronica **De Romanis**. Ringrazio il Presidente di Assoimmobiliare, Davide Albertini **Petroni** e la Direttrice Generale Emanuela **Poli**, per questo importante appuntamento assembleare che, anno dopo anno, ci consente di confrontarci su un comparto così strategico per il Paese e per la nostra città.

Il settore immobiliare, lo sappiamo bene, è una delle **grandi chiavi** dello **sviluppo** della nostra **economia**, perché unisce impresa, città, ambiente, innovazione e coesione sociale.

Ogni investimento immobiliare — **pubblico** o **privato** — non genera solo valore economico, ma produce valore civico: trasforma i luoghi, migliora la qualità della vita, ridisegna l'identità delle città. E **Roma**, oggi, è **pienamente inserita** dentro questa dinamica. C'è entusiasmo, fiducia, fermento. Un'energia nuova che attraversa i cantieri, i quartieri, le imprese e le persone. Un'energia che però va capitalizzata e messa a sistema.

In pochi anni Roma ha compiuto un percorso straordinario, passando da una fase di stallo a una di ripartenza e — adesso - a una vera e propria **trasformazione**. Le numerose opere avviate hanno reso la città più moderna, connessa, competitiva e — naturalmente — più bella.

È il momento di proseguire su questa scia, accogliendo chi desidera investire, innovare e contribuire a questa straordinaria stagione di vivacità e sviluppo.

I segnali in questo senso sono già molto significativi: negli ultimi anni è stato avviato il più ampio programma di opere pubbliche della storia recente della Capitale. Il piano integrato di investimenti **Next Generation Rome** vale complessivamente circa 17 miliardi di euro, di cui 6,6 miliardi provenienti da fondi nazionali. Una quota rilevante — 4,3 miliardi — è stata destinata agli interventi per il **Giubileo**, affiancata da 1,2 miliardi di fondi **PNRR** gestiti direttamente da Roma Capitale e da ulteriori 500 milioni provenienti da programmi europei e nazionali, come il **PN Metro** e il **DL**

**Aiuti.** Infine, stiamo puntando moltissimo sul **partenariato pubblico-privato** per rigenerare numerose aree della città. Su questo la risposta degli investitori è stata eccezionale. Se ci limitiamo solo alla trasformazione urbana, ad oggi abbiamo 4 miliardi di investimenti in project financing, e 270.000 mq di superfici riqualificate. Si tratta, dunque, di un impegno senza precedenti che sta ridisegnando il volto di Roma, proiettandola verso un futuro di crescita, innovazione e sostenibilità. Questi elementi, è innegabile, hanno trasformato il comparto immobiliare. Lo ha ricordato il Presidente **Petroni**: da un settore storicamente incentrato su uffici e retail, il contesto immobiliare negli ultimi anni si è arricchito di **nuove asset class**:

**logistica, hospitality, living, data center e life science** stanno diventando settori sempre più rilevanti e centrali. Tant'è che – ricordava la relazione - quasi la metà dei volumi totali investiti nel commercial real estate negli ultimi tre anni ha riguardato queste tipologie di immobili.

Roma sta seguendo questa traiettoria: si apre a un mercato sempre più diversificato, innovativo, tecnologico. Il **comparto dell'ospitalità** sta vivendo una crescita straordinaria: la nostra città è oggi la seconda città al mondo per nuove aperture di hotel a 5 stelle, superata soltanto da Londra. Nei prossimi due anni apriranno 14 nuovi alberghi, 1.500 camere e oltre 400 milioni di euro di investimenti in un solo anno. Cresce anche la **logistica urbana**, che migliora i flussi e rende più sostenibili i trasporti e le consegne.

E si stanno moltiplicando gli investimenti nei **data center**, oggi a Roma ne operano 19 ed entro il **2030** il numero raddoppierà, con almeno **25** strutture nell'area metropolitana. Nella crescita degli “**operational assets**”, citati nella relazione, si fa riferimento anche agli studentati, un comparto assolutamente in crescita nella nostra città.

Tante sono le pianificazioni urbanistiche e gli interventi di rigenerazione urbana in cui sono previsti spazi alloggio per studenti. Entro il 2026 grazie a 5 nuove strutture rigenerate e gestite da privati. Spazi da 200 posti con i lavori partiti a giugno 2025 per

la riqualificazione dell'ex complesso industriale **Mira Lanza** in zona Marconi, abbandonata da circa 50 anni, grazie ad un accordo tra Campidoglio e Roma Tre.

Negli spazi dell'ex **Dogana** (area abbandonata da 24.000 mq zona Scalo San Lorenzo) il Social Hub, con un investimento privato da 114 milioni di euro, ha portato parchi, spazi in comune, coworking, ricettività alberghiera. Ulteriori interventi dedicati ad alloggi per studenti sono poi previsti in via del Crocifisso, agli **ex Mercati Generali**. Insomma, Roma sta diventando anche un laboratorio vivace in questo ambito.

### **Un nuovo modello culturale per l'urbanistica**

Su questo è innegabile l'impulso arrivato anche dal nuovo approccio "culturale" promosso in ambito urbanistico, un nuovo modello basato su 3 leve:

- 1. Semplificazione amministrativa,**
- 2. Rigenerazione e avvio grandi incompiute,**
- 3. Revisione del pianificato non realizzato.**

Abbiamo **semplificato procedure** e tempi, restituendo fiducia a cittadini e investitori. Abbiamo ottenuto la **devoluzione** dei poteri urbanistici dalla **Regione** al Comune, **aggiornato la Carta per la Qualità** e stiamo lavorando al primo **Piano dei Servizi della città**.

Abbiamo poi **aggiornato le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore** per favorire la rigenerazione, lo stop al consumo di suolo agricolo, e il rilancio delle periferie.

Abbiamo scelto di intervenire su fronti complessi e simbolici: **l'ex Fiera, l'ex Alitalia, l'ex Mercati Generali, le Torri dell'EUR**, luoghi fermi da decenni, oggi finalmente tornati in movimento. Sbloccare queste incompiute significa molto più che riaprire un cantiere: vuol dire ridare vita a spazi abbandonati, aggiornare progetti nati in un'altra epoca, restituire valore e senso a pezzi di città rimasti sospesi. È questo, in fondo, il significato più autentico della **rigenerazione urbana**.

Abbiamo anche **messo mano al pianificato non realizzato**, modernizzandolo, aggiornandolo, rendendolo finalmente concreto e pronto per l'attuazione.

Abbiamo riavviato **60 programmi urbanistici**: una dimostrazione che il cambio di passo è possibile. E abbiamo detto un chiaro **no al consumo di nuovo suolo**, perché **Roma è il più grande comune agricolo d'Europa**, e questo diventa la nostra **forza, non un vincolo**.

La sfida ambientale è la più importante da questo punto di vista. La **rigenerazione** deve essere **responsabile**. E questo significa immaginare i **progetti** tenendo presenti le **urgenze imposte dal cambiamento climatico**, migliorare la qualità degli spazi pubblici, favorire il verde e la permeabilità del suolo.

Significa puntare anche sulla **qualità architettonica** e per questo abbiamo **reso strutturale** la pratica dei concorsi internazionali di progettazione, ad esempio. Lo abbiamo fatto grazie anche alla **collaborazione** con l'**Ordine degli Architetti**, coinvolgendo progettisti di fama mondiale per opere pubbliche di qualità.

Un'altra priorità è la **casa**.

A Roma serviranno **70.000 nuove abitazioni** nei prossimi dieci anni. E sappiamo che due terzi delle famiglie che ne avranno bisogno non potranno permetterselo senza un sostegno. Servono programmi di **social housing, offerta calmierata e accessibile**, ma anche un'offerta **appetibile per chi sceglie di investire**.

Abbiamo avviato un dialogo con **CDP** e con i soggetti istituzionali, utilizzando strumenti del **PNRR** come il **PINQuA** e i **Piani Integrati**, valorizzando immobili pubblici dismessi anche tramite bandi come **Reinventing Cities**.

In questo percorso, come ha ricordato il Presidente **Petroni**, “una strategia efficace non può prescindere dall'evoluzione profonda che sta attraversando il mercato immobiliare italiano, sempre più centrale per accompagnare i grandi cambiamenti economici e sociali in corso.

La rigenerazione, dunque, deve **unire sempre più pubblico e privato** in un equilibrio virtuoso: un pubblico che **semplifica, guida e coordina**, un privato che

**investe e realizza con qualità** e attenzione alla sostenibilità.

Cito tre esempi significativi:

**Ex Fiera di Roma:** rigenerazione senza consumo di suolo, nuove piazze pubbliche, concorso internazionale, spazi verdi.

**Ama – Montagnola:** un mix funzionale con student housing, senior housing, uffici AMA, servizi di quartiere, 7.000 mq di verde, e il Museo delle auto storiche della Polizia di Stato.

**Le vele – Tor Vergata:** ripartiranno con un nuovo progetto, grazie a un accordo con l'Agenzia del Demanio, verranno rifunzionalizzate, diventando un polo per destinare gli spazi ad eventi sportivi, studenteschi, sociali. Sono il simbolo di un intervento iconico. Tre esempi diversi, una stessa filosofia, quella di rigenerare, non consumare, creare qualità, non cedere alla tentazione della **“quantità”** a **discapito della vivibilità dei quartieri**, come alcune volte è accaduto in passato.

### **Conclusione**

Roma oggi è più forte, più credibile, più preparata. Presenta una:

- maggiore affidabilità, celerità e certezza in **ambito amministrativo**,
- dei **valori** immobiliari competitivi.
- una **visione** chiara fondata su **qualità** e **sostenibilità** urbana.

Agli investitori dico: Roma è in corsa, è pronta a collaborare, a semplificare, a realizzare progetti innovativi e rigenerativi.

Grazie, dunque. A Confindustria Immobiliare i migliori auguri di buon lavoro: che questa Assemblea sia un passo ulteriore verso una associazione sempre più moderna, competitiva, e verso un'industria immobiliare italiana sempre più sostenibile e protagonista a Roma, in Italia, in Europa.