



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Comitato Innovazione

Aggiornamento 26.11.2025

www.assoimmobiliare.it

Un ponte strutturato tra Real Estate e PropTech

Perché nasce il Comitato Innovazione?

- **Il settore Real Estate vive un divario storico con il mondo dell'innovazione**
- **Il Comitato nasce per ridurre questo gap e creare un canale permanente di dialogo**, collaborazione e sviluppo di opportunità di business tra industria real estate «tradizionale» e proptech.
- Obiettivo del biennio 2024–2025: **mappare, comprendere e integrare l'ecosistema PropTech** all'interno della filiera Real Estate italiana.
- Partnership strategica con **Politecnico di Milano / Italian PropTech Network** per garantire rigore metodologico, validazione scientifica e condivisione dei dati.
- **Componenti del Comitato**
 - ✓ Marco Leone (Revalo)
 - ✓ Stefano Bellintani (POLIMI)
 - ✓ Claudio Piccarreta (Joivy)
 - ✓ Stefano Cristiani (Joivy)
 - ✓ Vincenzo Danilo Bonacci (Gruppo Rina Prime)
 - ✓ Donato Cella (EasyLife House)
 - ✓ Andrea Lizzio (Miria Group)
 - ✓ Claudia Visconti (Maider)
 - ✓ Stefano Minini (LendLease)
 - ✓ Sara Poetto (Dentons)
 - ✓ Lorenzo Scarfi (Prelios Group)
 - ✓ Gianandrea Ciaramella (POLIMI)
 - ✓ Diego Valazza (LendLease)
 - ✓ Domenico D'Alessio (LendLease)
 - ✓ Ugo Festini (K2Real)
 - ✓ Fabio Oberto Tarena (Prelios Group)
 - ✓ Elena Scolaro (Prelios Spa)
 - ✓ Stefano Sensoli (Camplus)
 - ✓ Guglielmo Irace (Paref)
 - ✓ Giulio Azzolini (Frimm Spa)
 - ✓ Fiammetta Squillari (MileWay)
 - ✓ Federico Rossi (Camplus)

Il lavoro svolto nel biennio 2024–2025

I 5 obiettivi fondamentali

1. Mappatura

- Creazione di una fotografia organica delle Proptech italiane, partendo da 12.500 startup innovative.
- Processo strutturato: filtri AI, screening manuale, validazione PoliMI, integrazione IPN.

2. Clusterizzazione

- Classificazione dell’ecosistema in macro-cluster e sotto-cluster lungo l’intera value chain del Real Estate.
- Analisi delle aree di impatto e delle tecnologie applicate.

3. Survey Proptech

- Rilevazione strutturata dei bisogni, delle barriere e delle opportunità percepite dalle proptech italiane.
- Obiettivo: ampliare la mappa, ascoltare le esigenze e facilitare nuove adesioni.

4. Tavoli di Lavoro

- Due tavoli dedicati: uno lato Proptech, uno lato Real Estate. E successivo confronto congiunto.
- Emersi concetti concreti su barriere, esigenze, priorità e KPI.

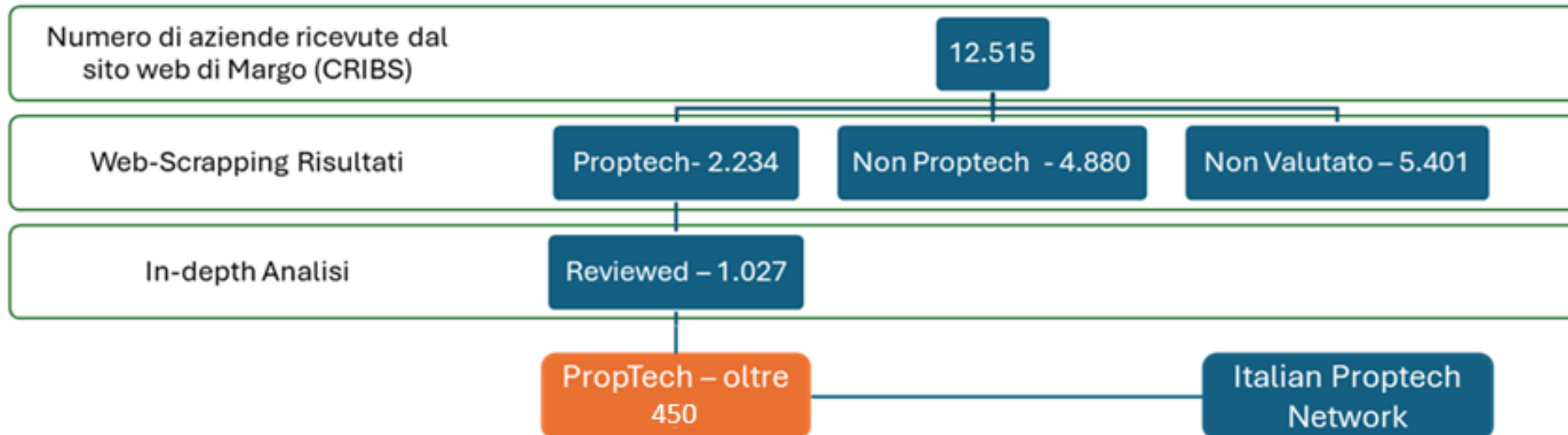
5. Accordo Bilaterale Assoimmobiliare – IPN

- Condizioni agevolate per permettere alle Proptech di entrare in Assoimmobiliare (quota dedicata) e agli associati di iscriversi al IPN.
- Ulteriore passo concreto per integrare innovazione, industria e mondo scientifico

Approfondimento sulla Mappatura

Numeri, dati e metodologia

- **Database di partenza:** 12.500 startup innovative (CRIBIS) → nessuna categorizzazione PropTech.
- Riduzione tramite **filtri semiautomatici + AI** → 7.500 realtà potenzialmente rilevanti.
- **Screening manuale di 1.000 aziende** (analisi siti, team, tecnologia, vertical di mercato).
- Validazione **Politecnico + integrazione con IPN** → oltre 450 PropTech italiane qualificate.



Approfondimento sui Cluster

Macro-Cluster	ConTech	Professional Services	Real Estate Fintech	Sharing Economy	Smart Real Estate
Descrizione	Tecnologie per la costruzione, progettazione e gestione del cantiere.	Servizi digitali e consulenziali a supporto della filiera immobiliare.	Innovazioni finanziarie per transazioni, investimenti e raccolta capitali.	Soluzioni per la fruizione condivisa di spazi, servizi e comunità.	Tecnologie intelligenti per edifici, operazioni e visualizzazione avanzata.
Sotto-cluster	• Building Site & Project Management • Design & Consulting • Indoor Environmental Quality • Structural Monitoring	• Consulting • Contracts / Deals / Agreements • Location Intelligence • Marketing • Property & Asset Management	• Brokerage • Crowdfunding • Investment Platforms	• Coliving & Accommodation • Community Life • Hospitality • Workplace & Coworking	• Smart Building & Operations • Immersive Visualization & Experience (AR/VR/MR)
Focus	Efficienza di cantiere, monitoraggi predittivi, qualità ambientale e sicurezza strutturale.	Supporto decisionale, automazione dei processi, analisi dati, gestione documentale, gestione asset.	Digitalizzazione delle transazioni, accesso facilitato a investimenti e capitale, nuovi modelli finanziari.	Nuovi modelli abitativi e lavorativi, esperienza dell'utente, flessibilità e community.	Ottimizzazione operativa, sostenibilità, IoT, data-driven building e experience immersiva.

Cosa abbiamo scoperto

Insight emergenti dal lavoro di mappatura e dai tavoli

- **Modelli di business in evoluzione**
Molte PropTech hanno cambiato modello per trovare sostenibilità e un mercato adeguato.
- **Mappatura complessa e ecosistema mobile**
Classificazione non univoca, numeriche difficili da ottenere anche con AI; chiusure, fusioni e acquisizioni rendono il settore molto dinamico.
- **Presenza limitata su scala istituzionale**
Poche PropTech italiane servono operatori RE su larga scala o mercati internazionali; i player istituzionali si appoggiano spesso a soluzioni estere.
- **“Tech” spesso poco disruptive**
L’innovazione viene talvolta ridotta all’uso di AI o tool operativi, senza veri impatti trasformativi. *Accelerazione AI: adozione RE corporate dal 5% al 92% (IPM 2025).*
- **Maggiore visibilità del settore**
Crescita di eventi, attori e iniziative (anche grazie al Polimi): segnali di un ecosistema più attivo, forse più maturo, ma ancora in assestamento.

I colli di bottiglia

Cosa è emerso chiaramente dai due tavoli di lavoro

Colli di bottiglia evidenziati dalle Proptech:

- Accesso difficile ai decision maker del Real Estate
- Tempi lunghi di sperimentazione
- Necessità di KPI e ROI chiari per vendere con efficacia
- Dati non disponibili o di bassa qualità
- Gap culturale / linguaggio tecnico/tech vs linguaggio “tradizione” Real Estate. *Cultura digitale RE valutata 2,1/5 (IPM 2025).*

Colli di bottiglia evidenziati dal Real Estate:

- “Troppa tecnologia” e pochi casi d’uso concreti
- Preoccupazione sulla stabilità delle startup (longevità, funding)
- Difficoltà nell’integrazione IT con sistemi legacy
- Mancanza di standard minimi per rent-roll, energy data, KPI operativi

L'accordo Assoimmobiliare–IPN

Una piattaforma stabile per far dialogare Proptech e Real Estate

1. Accesso facilitato delle Proptech ad Assoimmobiliare

- Quota ridotta dedicata alle Proptech
→ Abbattiamo la principale barriera d'ingresso

2. Accesso agevolato degli associati Assoimmobiliare all'IPN

- Sconto **30%** per entrare nell'Italian Proptech Network
→ Il Real Estate accede direttamente a dati, ricerca e innovazione

3. Un ponte bidirezionale che abilita innovazione reale

- Scambio continuo tra tecnologia e industria
- Possibilità di avviare più velocemente standard, interoperabilità e progetti pilota
- *Le Proptech chiedono partnership con developer, property/facility e consulenti (IPM 2025).*

4. La base del 2025

- Un ecosistema unico che lavora insieme tutto l'anno
→ Non più due mondi separati, ma un'unica piattaforma che evolve insieme

Cosa Offre Assoimmobiliare:

- **Rassegna stampa quotidiana** per conoscere le dinamiche e le notizie del real estate
- **Tavoli di lavoro tematici** sempre attivi a cui poter partecipare, con un confronto con i principali operatori istituzionali del mondo real estate (investitori, sviluppatori, gestori, studi professionali)
- **Attività di promozione** delle istanze del settore a Roma



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Grazie!

www.assoimmobiliare.it