



## **LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE**



### **DAVIDE ALBERTINI PETRONI**

#### **1) Sintesi cv personale e professionale**

Davide Albertini Petroni nasce a Roma nel 1962. Laureato in Ingegneria Civile, da gennaio 2024 è nominato Amministratore Delegato e Direttore Generale di COSTIM Group, gruppo industriale focalizzato sullo sviluppo immobiliare e sul general contracting, con investimenti immobiliari pari a circa 800 milioni e un fatturato consolidato di oltre 400 milioni di euro.

Dal 2009 al 2023 è stato Managing Director di Risanamento SpA, società immobiliare di property e development quotata alla Borsa di Milano, e Amministratore Delegato delle società controllate del gruppo. In precedenza, è stato Direttore delle società controllate della divisione Real Estate presso IPI Spa, società immobiliare del Gruppo Fiat. Fino al 2000, ha operato in primarie società di costruzioni, occupandosi della realizzazione di infrastrutture e edifici privati in Italia e in Europa.

Da luglio 2018 a luglio 2021 è stato Presidente di Urban Land Institute Italy. Da luglio 2023 è Presidente di Confindustria Assoimmobiliare. Davide Albertini Petroni è padre di tre figli.



#### **2) La realtà di Confindustria Assoimmobiliare**

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta gli operatori e gli investitori istituzionali del real estate attivi in Italia, quali: SGR immobiliari, Siiq, fondi immobiliari, primari istituti bancari, compagnie assicurative, i più importanti developer italiani e internazionali, le società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, le società dei servizi immobiliari, della consulenza, dei servizi legali. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche associazioni tra imprese o tra professionisti, fondazioni, enti e istituzioni che abbiano interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

#### **3) Il rapporto della sua Associazione con Roma**

Confindustria Assoimmobiliare, con i suoi numerosi Associati impegnati a rispondere alle trasformazioni della città, rappresenta un osservatorio privilegiato sulle sfide future che riguardano Roma.

L'Associazione supporta l'amministrazione romana nell'individuazione di misure urgenti per segnare un vero cambio di passo per la città. Questo include nuovi approcci ai progetti di rigenerazione urbana, da considerare come pilastri dello sviluppo economico e sociale. Attraverso il dialogo pubblico-privato, Confindustria Assoimmobiliare crede sia possibile lavorare sulle priorità di sviluppo sostenibile del territorio, definendo le aree da sviluppare, favorendo il riutilizzo del patrimonio dismesso e individuando gli specifici interventi di riqualificazione.

#### **4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro**

Opportunità da cogliere:

##### **Collaborazione tra investitori immobiliari e amministrazioni pubbliche**

La prospettiva più interessante per il mercato immobiliare romano è rappresentata dalla costruzione di un dialogo aperto e continuo tra investitori e amministrazioni pubbliche. In altre capitali europee, questa collaborazione ha portato risultati concreti, attirando investimenti significativi e competenze strategiche. Anche a Roma, si può immaginare uno sviluppo integrato tra questi soggetti, volto a favorire nuovi paradigmi urbani come, a esempio, la realizzazione di quartieri in grado di offrire servizi di qualità in tempi brevi.

- Rigenerazione urbana e sostenibilità come chiavi di rilancio

La rigenerazione urbana non riguarda solo la trasformazione fisica delle aree, ma risponde anche a necessità sociali ed economiche attuali: pensiamo ai giovani, agli studenti, alle famiglie e agli anziani, categorie spesso escluse dal mercato abitativo tradizionale. Roma ha l'opportunità di promuovere spazi di *co-living*, *co-working* e altre soluzioni ibride, in cui le funzioni si intrecciano rispondendo ai nuovi stili di vita e migliorando la qualità urbana.

La città ha ottime potenzialità in un'ottica di innovazione, con la possibilità di intervenire sul patrimonio immobiliare energeticamente meno efficiente; grazie alla crescente richiesta di sostenibilità, la città può attirare investitori che abbiano come obiettivo una trasformazione integrata, che valorizzi il contesto sociale e ambientale di ogni intervento.

- Fondamentali economici e attrattività internazionale

Roma rimane tra le città più attraenti a livello mondiale: è conosciuta per la sua qualità della vita, l'immenso patrimonio culturale, l'elevato numero di spazi verdi, oltre a un basso consumo di suolo rispetto ad altre città europee. Anche dal punto di vista economico, il mercato immobiliare romano è interessante, con tempi di recupero degli investimenti immobiliari più rapidi rispetto a molte altre città europee. Roma può e deve aspirare a competere a livello internazionale per attirare grandi aziende, investitori e nuovi residenti.

Minacce da gestire:

- Regolamentazione rigida e complessità amministrativa

Una dei principali limiti per lo sviluppo del mercato immobiliare romano è rappresentato dalla rigidità di alcune normative, che spesso rendono difficile adattarsi rapidamente alle nuove esigenze di mercato. La rigenerazione urbana richiede flessibilità per rispondere alla domanda di spazi multifunzionali, come i complessi che integrano abitazioni, uffici e spazi per servizi. Per affrontare questa sfida, è necessario che le amministrazioni favoriscano un approccio che permetta di adattare gli spazi agli usi più utili per la comunità. Inoltre, è essenziale integrare queste regole senza perdere di vista la sostenibilità economica dei progetti. Gli investitori devono poter contare su un contesto normativo chiaro e stabile, dove siano garantite trasparenza e semplicità nei rapporti tra pubblico e privato. Solo così si può incentivare un mercato immobiliare competitivo e in grado di attirare capitali istituzionali, favorendo allo stesso tempo il benessere e la qualità della vita per chi vive e lavora in città.

- Sfida della mobilità e investimenti infrastrutturali

Roma è una città estremamente estesa, con una densità abitativa relativamente bassa e un sistema di trasporti che fatica a rispondere alle esigenze moderne. Per rendere Roma competitiva, è fondamentale investire nella mobilità e in infrastrutture che possano ricucire le fratture urbane. Occorre rendere più accessibili le aree periferiche, incentivando una distribuzione equilibrata di funzioni e servizi su tutto il territorio. I grandi eventi - come il Giubileo del 2025 - possono offrire un'occasione per migliorare il sistema di trasporti e rendere Roma più competitiva.

- Valorizzazione del patrimonio pubblico

Un'altra sfida è rappresentata dalla difficoltà nel promuovere grandi progetti di rigenerazione urbana, in particolare nei grandi complessi pubblici ormai in disuso. Se Roma riuscirà a semplificare i processi e a creare un contesto regolamentare moderno e favorevole, potrà sbloccare ingenti capitali e dare avvio a una stagione di crescita che valorizzi le sue straordinarie potenzialità, sia per gli abitanti sia per i futuri investitori.

**5) Quali ruoli, secondo la sua esperienza, possono avere i Dottori Commercialisti nell'ambito dei servizi a supporto del mercato immobiliare**

I Dottori Commercialisti possono fornire un importante supporto agli operatori del mercato immobiliare, offrendo consulenza fiscale e strategica in grado di aiutare le imprese nella gestione economica e finanziaria, l'ottimizzazione fiscale e la conformità normativa.

La loro esperienza è utile anche in operazioni più complesse, come quelle di valorizzazione immobiliare e rigenerazione urbana, attraverso una pianificazione finanziaria strutturata e attenta agli obiettivi degli investitori e del mercato.

*Intervista pubblicata a Novembre 2024*

*Autori delle interviste*

Gottardo CASADEI, Walter BIANCHI, Roberto LONGO, Francesca PANNELLA, Anna WRZESIEN.