Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE

ANDREA CORNETTI

1) Sintesi cv personale e professionale

Andrea Cornetti nasce a Roma nel 1968. Dopo gli studi in Economia consegue un Master in Business Administration e inizia il suo percorso professionale a New York. Dopo alcune esperienze in diverse società di consulenza aziendale, nel 2007 inizia la sua esperienza nel settore della finanza immobiliare in Fimit SGR, l'attuale DeA Capital RE SGR, per poi approdare nel 2013 in Prelios SGR. Ha fatto il passaggio da direttore generale di Prelios SGR ad Amministratore Delegato real estate e infrastrutture di Azimut Libera Impresa SGR (ALI) nel novembre 2019, tre mesi prima che iniziasse la pandemia in Italia, trovandosi a cominciare una nuova sfida nel momento più difficile, ma pieno di entusiasmo. Andrea è sposato con Paola e padre di 2 figlie, Guendalina e Marta.

azimut libera impresa

2) La realtà Azimut Libera Impresa SGR

ALI è la SGR italiana del Gruppo Azimut dedicata agli investimenti alternativi. Tra i principali prodotti finanziari gestiti dalla SGR, spicca il fondo Infrastrutture per la Crescita – ESG (IPC), riservato agli investitori professionali, che investe in infrastrutture sociali con il fine di generare una crescita positiva sull'economia, sull'ambiente e sulla società con un approccio ESG, supportando il benessere sociale delle persone e la crescita economica, e realizzando una redditività di lungo periodo a favore degli investitori.

Il fondo IPC, che ha avviato la sua operatività nel 2021, ha raccolto circa 755 milioni di euro da 26 investitori istituzionali, prevalentemente di matrice previdenziale ed ha già effettuato 28 investimenti per un valore complessivo superiore ai 900 milioni di euro nel settore sanitario, della formazione, senior e student housing e della transizione energetica e digitale

3) Il rapporto della sua Azienda con Roma

ALI è presente nel mercato romano con un ufficio operativo che ospita la maggioranza dei dipendenti facenti parte della divisione real estate ed infrastrutture. 6 degli investimenti del fondo IPC sono stati fatti a Roma ed hanno riguardato le diverse asset class oggetto di investimento del fondo. A titolo di esempio, si segnala l'operazione di ha perfezionato l'operazione di riqualificazione degli ex Magazzini MAS in Roma, Via dello Statuto - in disuso da ormai diversi anni – ed avviato la rifunzionalizzazione del complesso edilizio secondo un progetto condiviso con il futuro Gestore (l'Accademia Costume e Moda) per adattarlo ad uso educativo e formativo con importanti ricadute positive sull'intero quartiere dell'Esquilino e di Piazza Vittorio.

4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro

Opportunità da cogliere

Roma sta attraversando una fase di trasformazione urbana che offre diverse occasioni di investimento. La città è al centro di importanti iniziative di rigenerazione urbana, con il recupero di aree dismesse e la creazione di nuovi poli commerciali e residenziali. Roma offre numerose possibilità per lo sviluppo di asset class innovative in cui attualmente c'è carenza di offerta. Un esempio rilevante è il mercato dello student

housing, che rappresenta una forte opportunità grazie alla presenza di importanti atenei e alla crescente domanda di alloggi di qualità per studenti universitari. Altre asset class, come le residenze senior, gli spazi di co-living o i centri logistici urbani, stanno emergendo come segmenti di grande potenziale, rispondendo a nuove esigenze abitative e lavorative nella città. Anche il settore hospitality presenta ottime prospettive, alimentato dall'interesse internazionale per il turismo e dalla sempre maggiore attrattività della città come destinazione di eventi e conferenze.

Minacce da gestire
Non mancano le sfide. Una delle principali minacce è rappresentata dalla lentezza nei processi autorizzativi e burocratici, che può ritardare o scoraggiare gli investimenti. Inoltre, la crescente attenzione ai criteri ESG e alle normative energetiche pone il rischio di obsolescenza per gli immobili meno qualificati, che necessitano di importanti interventi per essere competitivi. Tra le principali sfide, il tema dell'adeguamento delle infrastrutture rappresenta un punto critico. Roma necessita di miglioramenti significativi in termini di mobilità urbana, trasporti pubblici e servizi di base per rendere più attrattivi i nuovi sviluppi immobiliari. La mancanza di infrastrutture adeguate può limitare il successo delle operazioni immobiliari e rappresenta un fattore che investitori e sviluppatori devono affrontare con attenzione e una visione strategica di lungo termine.

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

Una parte rilevante del patrimonio immobiliare, che potrebbe beneficiare di significativi interventi di valorizzazione e sviluppo, è in mano a soggetti privati. In questo contesto, i Dottori Commercialisti rivestono un ruolo centrale, fornendo consulenza e supporto in aree strategiche che spesso si rivelano decisive per il successo delle operazioni.
Innanzitutto, i commercialisti aiutano i privati a orientarsi all'interno del complesso quadro normativo e fiscale, individuando le soluzioni più vantaggiose per la gestione del patrimonio immobiliare. Questo include la pianificazione fiscale di operazioni di acquisto, vendita, locazione o ristrutturazione degli asset, con l'obiettivo di ottimizzare l'impatto tributario e garantire il rispetto delle normative vigenti.
Oltre a ciò, i Dottori Commercialisti - insieme agli altri professionisti come consulenti finanziari e notai - offrono un contributo determinante nella pianificazione successoria. Questo aspetto è cruciale, considerando che molti patrimoni immobiliari sono tramandati tra generazioni. Attraverso un'accurata pianificazione e l'adozione di strumenti giuridici e fiscali adeguati, i commercialisti consentono una gestione più fluida dei passaggi generazionali, riducendo i conflitti familiari, ottimizzando le imposte di successione e preservando il valore degli asset per il lungo termine.
Infine, i Commercialisti possono affiancare i privati anche nella valutazione della redditività degli investimenti immobiliari, fornendo analisi di scenario, proiezioni finanziarie e studi di fattibilità. In questo modo, agevolano le decisioni strategiche e aiutano i proprietari a cogliere nuove opportunità di sviluppo o diversificazione del patrimonio immobiliare.
In sintesi, la figura del Dottore Commercialista è fondamentale per mettere in atto interventi efficaci e ben strutturati, sostenendo i privati non solo nella gestione delle questioni fiscali e patrimoniali, ma anche nel favorire la valorizzazione e la crescita sostenibile del patrimonio immobiliare nel lungo termine.

Intervista pubblicata a maggio 2025

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