



**Ordine dei  
Dottori Commercialisti e degli  
Esperti Contabili di  
Roma**

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



### **DOMENICO BILOTTA**

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

Laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", ha oltre 30 anni di esperienza nel Real Estate e Finance avendo ricoperto ruoli di responsabilità in ambito Advisory, Property, Asset e Fund Management presso primari operatori immobiliari nazionali ed internazionali. Nel 1991, dopo aver prestato servizio come Ufficiale di complemento nel Corpo della Guardia di Finanza, inizia il suo percorso di crescita nella consulenza strategica presso Arthur Andersen MBA.

Nel 1995 nel Gruppo Ina Assitalia cura il riassetto degli investimenti e della gestione immobiliare che ha poi portato alla costituzione della prima Property Company quotata sul mercato italiano - Unim S.p.A. Tra il 1999 ed il 2009 è in Pirelli Real Estate con ruoli di responsabilità nelle aree del Property e del Fund Management. Nel 2009 entra in Investire SGR SpA nel ruolo di Direttore Generale per poi rivestire anche il ruolo di Consigliere esecutivo. Coniugato e padre di due figli.

#### **2) La realtà di Investire SGR**

Investire SGR è una società di gestione del risparmio indipendente attiva da oltre 20 anni nel settore immobiliare specializzata nelle attività di asset e investment management con una spiccata capacità su progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

La società gestisce attualmente un patrimonio di circa 7,5 Miliardi di Euro distribuiti su 60 tra Fondi e Sicaf immobiliari riconducibili a oltre 180 investitori istituzionali nazionali ed internazionali

I principali progetti su cui la società è attiva riguardano il Living in tutte le sue declinazioni quali il Residenziale a reddito, le valorizzazioni finalizzate alla vendita frazionata, lo Student accomodation, il Senior housing e le Residenze sanitarie assistenziali. Nei mercati tradizionali è attiva nel settore degli Uffici e del Retail, dell'Hospitality, e della logistica. Da oltre 15 anni ha sviluppato una linea di attività a supporto delle Istituzioni finanziarie nella valorizzazione di asset distressed nel settore residenziale, industriale ed artigianale.

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

La Società ha il proprio Headquarter a Roma con un organico di 100 dipendenti su un totale di 140. Gli azionisti di maggioranza hanno un forte radicamento sulla Capitale che da sempre rappresenta uno dei principali mercati di interesse rappresentando circa il 30% dei progetti e delle masse in gestione con un focus sul settore del Living, degli uffici e dell'Hospitality.

Al fine di agevolare e supportare lo sviluppo della Capitale Investire si è resa promotrice insieme ad altre due SGR (Dea Capital e Fabbrica) di una Fondazione (Fondazione Roma REgeneration) che oggi conta 12 soci istituzionali che stanno collaborando su diverse linee progettuali per formulare proposte e progetti concreti per lo sviluppo della città di Roma [www.romaregeneration.it](http://www.romaregeneration.it).

Roma rimane una delle principali città sulle quali la Società intende investire nei prossimi anni proprio in quanto ne riconosce il potenziale ancora inespresso.

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

Roma è dimensionalmente il mercato più esteso d'Italia ed anche il più rilevante per numero di transazioni. Guardando ai valori Milano rimane però la città più rilevante per investimenti ed anche su base

comparativa territoriale la più dinamica (il territorio di Milano è pari a circa 1/8 di quello della Capitale). L'andamento dei prezzi di Roma ha sofferto i limiti strutturali della città e la sua bassa attrattività anche a ragione della particolare vetusta dello stock edilizio e la carenza di infrastrutture soprattutto al servizio della mobilità urbana. Siamo convinti che i processi di trasformazione in corso e le opportunità offerte dalla rigenerazione urbana siano una opportunità da non perdere per sfruttare il vantaggio competitivo che la Capitale può ancora esprimere diventando nuovamente un polo di attrazione grazie alle qualità storiche, artistiche, culturali e sociali.

Nei percorsi di trasformazione le minacce sono essenzialmente riconducibili alla discontinuità programmatica che deve andare oltre la continuità o discontinuità politica. A prescindere dalla governance politica i piani strategici di una città richiedono decenni per essere implementati. L'alternanza degli ultimi 25 anni ha determinato un sostanziale immobilismo che è stata la principale causa della perdita di competitività della Capitale. E' necessario non perdere l'abbrivio indotto dal PNRR e dal Giubileo 2025 e dare una visione di lungo termine alla città che possa favorire l'interesse degli investitori ed incrementare l'effetto leva tra capitale pubblico e privato.

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

Gran parte del patrimonio immobiliare italiano è riconducibile a proprietà familiari talvolta sottocapitalizzate non in grado di affrontare le sfide di rilevanti progetti di rigenerazione urbana nelle grandi città diventando un freno ai processi di rinnovamento. Riteniamo quindi che i Dottori Commercialisti – figure centrali nel supporto di tali Famiglie anche nei processi di successione generazionale - possano contribuire fattivamente per uno sviluppo del settore supportando i propri clienti verso soluzioni di governance strutturate favorendo la ricerca di soluzioni finanziarie che restituiscano il valore aggiunto che tali patrimoni possono offrire attraverso il contributo di operatori specializzati quali le SGR.

*Intervista pubblicata a settembre 2025*

*Osservatorio Immobiliare*

Gottardo CASADEI - *Presidente*

Christian BIANCHI - *Vice Presidente*

Roberto LONGO

Francesca PANNELLA

Anna WRZESIEN