



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

LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE



PAOLO BENEDETTO

1) Sintesi cv personale e professionale

Paolo Benedetto, nato a Pinerolo (TO) nel 1984, è attualmente Direttore Generale del Gruppo IPI, carica che ricopre dall'aprile 2025. Siede altresì nel board di diverse società dello stesso Gruppo, tra cui IPI Agency e IPI Management Services.

Dopo la laurea triennale in Economia dei Mercati e degli Intermediari Finanziari e il Master of Science in Finance, entrambi conseguiti presso l'Università Bocconi di Milano, ha iniziato la sua carriera nel 2008 in qualità di analista finanziario nel Gruppo Arcotecnica, acquisito nel maggio 2017 dal Gruppo IPI. Da allora ha ricoperto incarichi di responsabilità crescente all'interno del Gruppo, tra cui quello di Advisory & Valuation Director in IPI Management Services e quello di Chief Strategy & Development Officer del Gruppo IPI.

Con una forte expertise nell'ambito della finanza immobiliare, è altresì Professore a contratto di real estate finance presso l'Università Bocconi e la SDA Bocconi School of Management. Autore di numerosi articoli e pubblicazioni, ha pubblicato due libri nell'ambito delle valutazioni immobiliari: «Valutazione Immobiliare – Metodologie e casi», Giacomo Morri & Paolo Benedetto, EGEA, 2017 e «Commercial Property Valuation: Methods and Case Studies», Giacomo Morri & Paolo Benedetto, Wiley 2019.

Membro e Registered Valuer RICS, ha fatto parte del board di RICS Italia dal 2016 al 2022. Siede attualmente nel Consiglio Generale di Assoimmobiliare.

2) La realtà del Gruppo IPI

Il Gruppo IPI (www.ipi-spa.com) è una Real Estate Management & Property Company: una società di servizi immobiliari con un patrimonio immobiliare proprio. Il Gruppo è operativo lungo tre principali linee di business:

- A. la gestione e la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, diversificato per destinazione d'uso e localizzazione, e composto da importanti immobili a reddito, da aree e complessi in valorizzazione e sviluppo e da immobili oggetto di trading;
- B. l'erogazione – a favore di Clienti terzi, istituzionali e non – di servizi immobiliari tecnici (property & facility management, project & construction management, advisory & valuation, due diligence & studi di fattibilità, progettazione, direzione lavori, gestione condominiale etc.) tramite le società IPI Management Services, IPI Engineering e IPI Condominium e di intermediazione (assistenza in fase di compravendita o locazione di immobili) tramite IPI Agency;

- C. la gestione alberghiera ed extra-alberghiera tramite Lingotto Hotels. Ad oggi la società gestisce, in qualità di operatore white label, due hotel a Torino (DoubleTree by Hilton Lingotto e NH Lingotto Congress) per un totale di 380 camere, oltre a due complessi residenziali a Milano per un totale di 37 unità nella formula degli affitti brevi.

Il Gruppo IPI – che oggi conta circa 250 dipendenti e oltre 70 collaboratori – ha sede a Torino ed è presente sul territorio nazionale con proprie filiali dirette a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Roma, Napoli e Bari.

3) Il rapporto della sua Azienda con Roma

Il Gruppo IPI è presente a Roma con un ufficio in Via Cavour 181/a, dove hanno sede tutte le società di servizi immobiliari del Gruppo (IPI Management Services, IPI Engineering, IPI Condominium e IPI Agency), per un totale di ca. 60 risorse. La presenza locale consente di presidiare non solo le attività per i Clienti sulla Capitale, ma anche in tutto il Centro e Sud Italia. I servizi sono erogati prevalentemente per Clienti istituzionali (quali SGR immobiliari), ma anche per società immobiliari e privati, con un focus sugli immobili di natura commerciale, senza escludere tuttavia anche patrimoni a destinazione residenziale.

4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro

Opportunità da cogliere

Il mercato di Roma ha un enorme potenziale inespresso, anche e soprattutto considerando l'estensione della città se rapportata, per esempio, a Milano. Se è vero che quest'ultima rappresenta il principale centro economico e finanziario a livello italiano e, pertanto, ha beneficiato nell'ultimo decennio di una forte crescita delle imprese alla ricerca di spazi a uso terziario, che hanno trainato a loro volta il mercato residenziale, Roma ha un patrimonio storico-artistico e culturale straordinario, oltre a essere il centro amministrativo e politico del Paese. Il mercato turistico-ricettivo e, di conseguenza, lo sviluppo o la riqualificazione di immobili a uso alberghiero ha certamente beneficiato di questi fattori, ma vi sono ancora ampi spazi di crescita. Anche lo stock a uso terziario e residenziale è obsoleto – in termini funzionali ed energetici, mentre è sempre più elevata la domanda di spazi di qualità da parte di investitori e utilizzatori finali.

Minacce da gestire

Le principali minacce sono rappresentate dalla burocrazia, dall'incertezza sui tempi di sviluppo e da infrastrutture non adeguate. Anche sfruttando i fondi PNRR, su quest'ultimo fronte si stanno compiendo dei passi avanti, ma permangono le difficoltà logistiche di una città che non agevola gli spostamenti e, di conseguenza, l'accessibilità agli immobili. Il vero tallone d'Achille – che allontana gli investitori nazionali e internazionali – è tuttavia rappresentato da un sistema amministrativo che non agevola gli sviluppi e le riqualificazioni immobiliari, con un'incertezza in termini di tempi e costi che mal si concilia con le esigenze di chi ha necessità di un ritorno sul proprio investimento.

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 avere sicuramente un duplice ruolo nel supporto allo sviluppo del mercato immobiliare. Da un alto, tenuto conto del loro ruolo istituzionale, possono sensibilizzare la Pubblica Amministrazione nella semplificazione dei processi burocratici. Dall'altro, sono un alleato estremamente prezioso nel configurare ed efficientare le strutture economico-finanziarie e fiscali per gli investitori.

Intervista pubblicata a ottobre 2025

Osservatorio Immobiliare

Gottardo CASADEI - *Presidente*

Christian BIANCHI - *Vice Presidente*

Roberto LONGO

Francesca PANNELLA

Anna WRZESIEN