



Tutte le immagini sono tratte da  
*Milano Horror Stories* e altre  
illustrazioni di  
Hurricane (Ivan Manuppelli)

**La finanziarizzazione immobiliare:  
come governi e amministrazioni locali  
hanno costruito le nostre sventure**

**di Chiara Davoli**



## La finanza prende casa

*«Il sistema finanziario globale è cresciuto in modo esponenziale e ora supera di gran lunga la cosiddetta economia reale "produttiva" in termini di volumi di ricchezza, e l'edilizia abitativa rappresenta gran parte di questa crescita».*

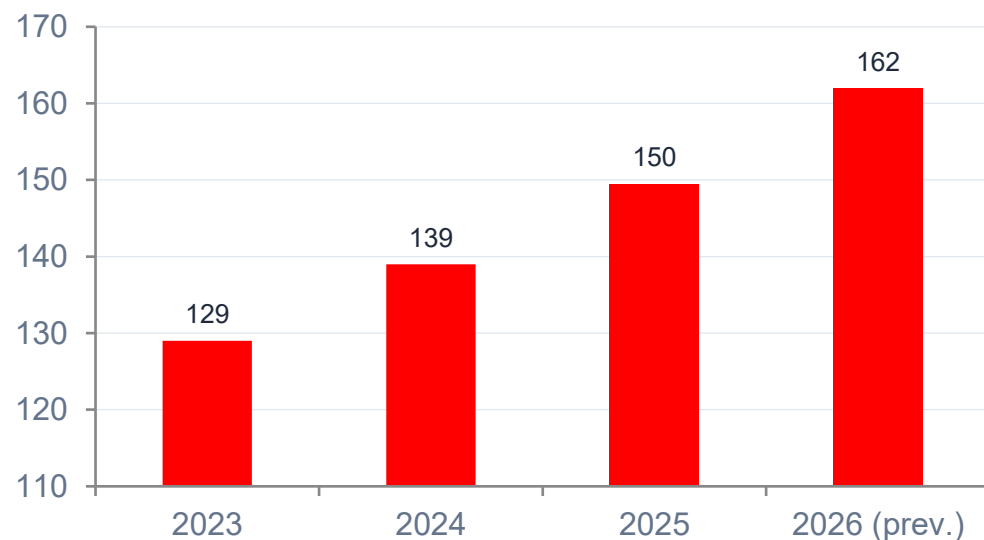
Nel 2017 lo dice **Leilani Farha** nel Rapporto su un alloggio adeguato come componente del diritto a un tenore di vita adeguato e sul diritto alla non discriminazione in questo contesto

# I SUCCHIASUOLO, INVECE, SE LA GONGOLANO.



In Italia, secondo il **Rapporto Scenari Immobiliari 2025**, i fondi immobiliari attivi gestiscono un patrimonio di circa **149,5 miliardi di euro**, distribuito su 715 fondi gestiti da **60 SGR**.

La crescita nell'ultimo anno è stata del 7,6%, con previsioni di ulteriori incrementi nel 2026.

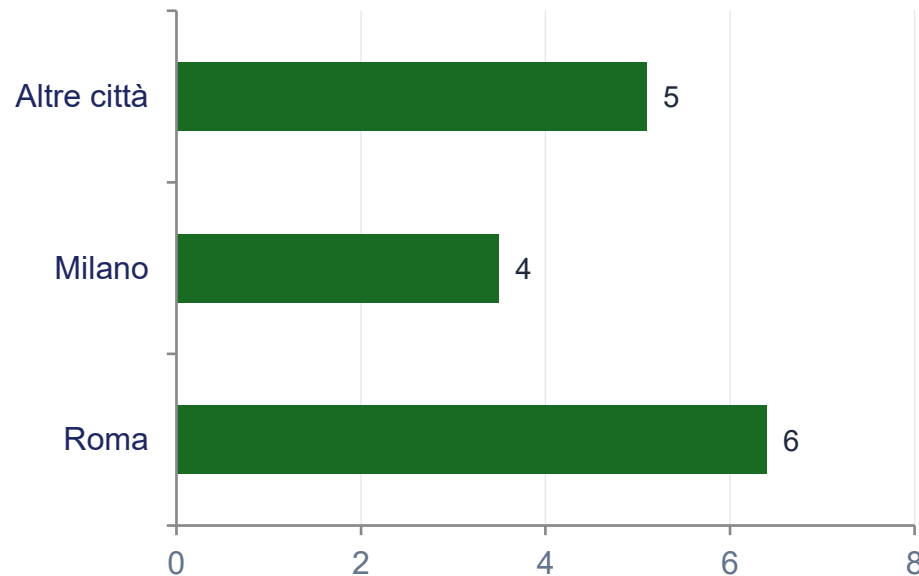




## Roma

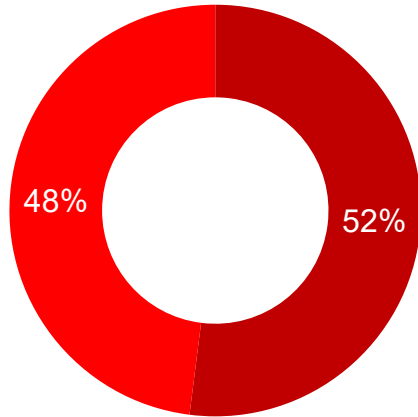
i fondi immobiliari controllano nella Capitale oltre **6,4 milioni di metri quadrati di immobili** — uffici, appartamenti, hotel — pari al 15% di tutto il patrimonio immobiliare gestito da fondi in Italia.

Più di qualsiasi altra città, Milano compresa.



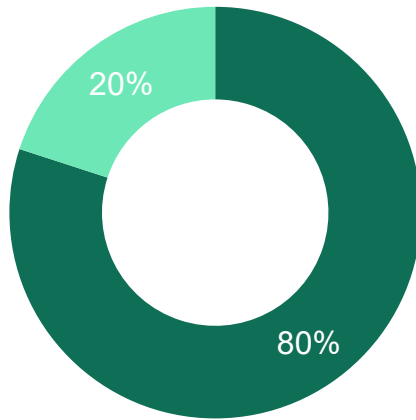
**1.200 unità abitative direttamente in mano a fondi finanziari** — quattro volte quelle controllate a Milano — con previsioni di raddoppio entro il 2030.

## Provenienza dei capitali



■ Stranieri (USA, FR, UK, CH) ■ Italiani

## Tipologia di investitore



■ Istituzionali ■ Altri

## Chi ci mette i soldi?

Per oltre la metà si tratta di capitali stranieri.

Nell'80% dei casi non sono singoli investitori privati ma soggetti istituzionali: fondi pensione, compagnie assicurative, grandi società di gestione del risparmio.

Spesso sono gli stessi fondi in cui, senza saperlo, versiamo i nostri risparmi previdenziali.

**Questi fondi hanno un "dovere fiduciario"**



- **DeA Capital Real Estate SGR** controllata dal gruppo De Agostini.
- **Kryalos SGR** — circa 12 miliardi, forte crescita recente (+17,6%).
- **Generali Real Estate SGR** — braccio immobiliare del gruppo assicurativo Generali.
- **COIMA SGR** — Manfredi Catella
- **InvestiRE SGR** — parte del Gruppo Banca Finnat

- **CDP Real Asset SGR** — braccio immobiliare della Cassa Depositi e Prestiti, quindi controllata dallo Stato.
- **Fabrica Immobiliare SGR** — storica SGR romana, oggi parte del gruppo Caltagirone.

- **Castello SGR, Ream SGR, Colliers Global Investors Italy SGR, Amundi Real Estate Italia SGR, BNP Paribas Real Estate SGR.**

Le società di gestione sono poche, sono una decina e gestiscono circa **140 miliardi di euro** (Alessandro Volpi). A queste si aggiungono anche altre società e fondi stranieri come **Hines o CBRE group** dove ci sono i tre grandi fondi statunitensi. Poi ci sono fondi di investimento immobiliare di banche come BNL.





## Stato e amministrazioni locali non sono vittime: sono costruttori del problema

*“Roma è una città che sta cambiando e che vuole guardare con sempre più determinazione e ambizione al futuro. La presenza al Mipim rappresenta un’occasione importante per raccontare la trasformazione in corso e per rafforzare il dialogo con gli investitori e i partner internazionali. Vogliamo attrarre sempre più investimenti per rafforzare il nostro sviluppo urbano sostenibile e generare maggiore valore economico e sociale per tutta la città”* commenta il Sindaco **Roberto Gualtieri** al MIPIM.

La casa è diventata uno strumento finanziario non per caso, ma per scelta politica precisa. Lo Stato ha un ruolo ambiguo: regola il mercato ma dipende dagli investitori, quindi li favorisce.

#### Gli attori chiave

**Amministrazioni locali** — presentano territori come opportunità di investimento a fondi e operatori privati

**Cassa Depositi e Prestiti** — funge da cerniera: conferisce immobili pubblici in fondi dedicati, li ristruttura e li rimette sul mercato

**Operatori privati** (COIMA, Hines, Savills, Colliers) — gestiscono capitali istituzionali (fondi pensione, assicurazioni) e li dirigono verso progetti urbani

#### La narrazione sociale come copertura?

L'impact investing presenta la logica del profitto dentro una narrazione "sostenibile" e "sociale". La logica del rendimento non scompare: cambia solo il linguaggio.

**È la cattura del regolatore** Chi dovrebbe essere regolato finisce per scrivere le regole. Tre meccanismi: lobby diretta, controllo dell'informazione, cattura culturale — la più insidiosa, perché non richiede corruzione, basta la prossimità.

**Il caso emblematico:** i vertici di Hines Italia per il Piano Casa del governo Meloni



## Finanziarizzazione 3.0

Ampia letteratura internazionale:  
Georgia Alexandri, Manuel B Aalbers, Matthias Bernt, Andrej Holm, Gertjan Wijburg (2025).

**SE SCHIFATE I SUCCHIAGUOLO  
MILANESI, NON AVETE ANCORA  
PROVATO QUELLI INTERNATIONAL**



L'amministratore delegato di CDP  
**Turicchi:**

*"L'impatto non emerge  
spontaneamente dal mercato: si crea  
quando esistono le condizioni per  
crearlo. E noi lavoriamo ogni giorno  
per determinare quelle condizioni."*

„I NOSTRI RESPONSABILI ALLA CULTURA VI ILLUSTRERANNO IL NUOVO PIANO PER ATTRARRE GLI **INVESTITORI**„



**Roberto Gualtieri** (Sindaco di Roma Capitale)

al 1° ROMA REgeneration FORUM 2024:

«**Stiamo mobilitando tutte le risorse disponibili per rinnovare Roma**, superando gli ostacoli attraverso semplificazioni amministrative, una revisione delle norme sulla rigenerazione urbana, un dialogo più stretto con il territorio e **nuove forme di collaborazione pubblico-privato**. Abbiamo investito oltre 13 miliardi di euro per modernizzare le infrastrutture della città, sia fisiche — strade e trasporti pubblici — che digitali, come satelliti, data center, reti 5G e intelligenza artificiale».

**Roberto Gualtieri** a **Investire in Roma 2023** promosso dal Sole 24 Ore e Colliers  
«Sono in corso a Roma tanti progetti di riqualificazione urbana e ci stiamo impegnando per facilitare e semplificare le procedure».  
«**Venite a proporre idee e progetti per Roma**».

**Maurizio Veloccia** al **MIPIM 2026**:

«Lo scorso anno avevamo annunciato alcuni interventi che oggi entrano in una fase operativa più avanzata: penso al nuovo stadio della AS Roma e al **rilancio** del quadrante di **Pietralata**, all'avvio della riqualificazione delle **ex caserme di Guido Reni** al Flaminio, alla rigenerazione dell'area degli **ex Mercati Generali** e a quella della **ex Fiera di Roma**, a **Tor Vergata** con la riqualificazione in collaborazione con l'Agenzia del Demanio delle Vele di Calatrava e dei 40 ettari del compendio, alla rivoluzione prossima a **Ostia** con il ridisegno del waterfront».

**Tobia Zevi** all'evento di **COIMA la**

**MAXXI 2026**: «Occasioni come questa sono essenziali per **allineare visione pubblica e risorse private**, individuando percorsi coerenti con l'interesse collettivo»



**Modello build-to-rent:** gli investitori mantengono il controllo esclusivo di grandi complessi residenziali, ricavando profitti attraverso l'affitto di appartamenti e/o stanze (sempre più piccole), in un settore che si colloca sempre più a metà strada tra ricettivo e residenziale.

Il progetto deve essere **altamente remunerativo** perché è un prodotto finanziario.

**Come possono essere remunerativi i progetti immobiliari?**

- **Valorizzare le aree:** riqualificare edifici e quartieri per aumentarne il valore di mercato
- **Puntare ai redditi alti:** prezzi premium per massimizzare i ricavi; chi non può permetterseli viene espulso
- **Ridurre i costi:** oneri di urbanizzazione più bassi e agevolazioni finanziarie
- **Ridurre i tempi:** deroghe urbanistiche e amministrazioni locali disponibili ad agevolare i progetti







© Questo materiale è prodotto da Chiara Davoli ed è distribuito con licenza Creative Commons.

## The Social Hub

### Cosa era prima

- Ex Dogana dello Scalo Ferroviario di San Lorenzo, Roma
- Proprietà demaniale → ceduta a Cassa Depositi e Prestiti (CDP)
- 2016–2019: affittata a due società private per concerti, dj set ed eventi
- 2019: chiusura per mancanza di titoli autorizzativi

### La vendita (controversa)

- Venditore: Cassa Depositi e Prestiti (controllata dal MEF)
- Acquirente: The Social Hub (ex The Student Hotel, Amsterdam)
- Superficie: 24.000 m<sup>2</sup>
- Prezzo pagato: 27,8 milioni € (1.115 €/m<sup>2</sup>)
- Valore reale stimato: 70–80 milioni € (3.000 €/m<sup>2</sup>)

### Cosa è oggi

- Struttura Mix Funzionale (392 camere)
- Studentato privato (stanze da 1.400–1.500 €/mese)
- Spazi coworking, Ristorante e bar, Piscina sul tetto + palestra



## Ex Caserma Guido Reni

### Cosa era prima

Stabilimento militare fondato nel 1906 di 5 ettari (50.000 m<sup>2</sup>).  
Dismessa e abbandonata per decenni

**Proprietà:** demanio → Cassa Depositi e Prestiti (CDP Real Asset)

### Una lunga storia di trattativa

- Iniziata anni 2000 (avvio dei tavoli partecipativi con i cittadini del quartiere Flaminio).
- Finita nel 2025 (novembre): CDP Real Asset delibera ufficialmente Coima SGR come partner industrial. No vendita, ma fondo ad hoc gestito da Coima SGR
- Partner di Coima: Eagle Hills (Abu Dhabi, fondata da Mohamed Alabbar di Emaar). Investitori del fondo: Enpam, Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Inarcassa

### Cosa nascerà

- Superficie sviluppabile privata: 45.000 m<sup>2</sup>
- Residenze private: ~29.000 m<sup>2</sup> (circa 200 abitazioni)
- Social housing: ~6.000 m<sup>2</sup> (circa 70 alloggi)
- Spazi commerciali: ~5.000 m<sup>2</sup>
- Strutture ricettive (hotel): ~5.000 m<sup>2</sup>
- Museo della scienza



## Ex Mercati Generali di Roma (Via Ostiense)

### Cosa erano prima

Mercati all'ingrosso di Roma. Proprietà: Roma Capitale.

### La storia

- 2002: attività mercatali trasferite al CAR di Guidonia (fuori Roma) → area abbandonata
- 2003: sindaco Veltroni propone "La Città dei Giovani" · progetto affidato all'arch. Rem Koolhaas
- 2006: prima concessione firmata con Lamaro Appalti (Gruppo Toti) · canone: 165.000 €/anno
- 2012: l'ANAC segnala che le varianti al progetto originale sono talmente sostanziali da richiedere un nuovo bando di gara (mai fatto)
- (...)
- 2021–2025: giunta Gualtieri torna sul dossier. Lamaro-Toti escono di scena, entra il fondo statunitense Hines
- Luglio–Novembre 2025: Il Comune cede 8,5 ettari di suolo pubblico per 60 anni a fronte di 165.000 euro annui di canone — invariato dal 2006 e mai indicizzato — mentre Hines stima ricavi di 32 milioni di euro l'anno, per un valore totale della gestione di 3,5 miliardi di euro. Il canone rappresenta lo 0,51% del fatturato annuo stimato.

### Cosa nascerà

Studentato da 2.000 posti letto (>60% superficie) · convertibile in hotel estivo · coworking · mediateca · parcheggio 2.500 posti · solo 6% area accessibile gratuitamente



© Questo materiale è prodotto da Chiara Davoli ed è distribuito con licenza Creative Commons.

## Spin Time

### Cosa era l'edificio

Ex sede della direzione generale dell'INPDAP (Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti della Pubblica Amministrazione).

Chiusura uffici: avviata nel 2003, definitiva nel 2010

### La cartolarizzazione: come è finito ai privati

- Nell'ambito delle cartolarizzazioni Tremonti (SCIP), l'immobile viene ceduto alla SCIP Srl → Successivamente acquisito dal fondo immobiliare Investire SGR
- → Ottobre 2013: occupazione da parte del movimento Action (diritto all'abitare), nell'anno dello "Tsunami Tour" – 50 nuove occupazioni a Roma
- → 2014: nasce l'associazione Spin Time Labs per coordinare le attività

### La situazione attuale (2026)

- InvestiRE SGR vuole recuperare l'immobile per farne un hotel di lusso.
- Il Comune di Roma vorrebbe acquistarlo e riconoscerlo come bene comune → il fondo rifiuta di vendere



## Studentato privato a Via Partini

### Cosa era prima

- Fino 2011 Ferrovie dello Stato (manutenzione vagoni)
- Dopo autogestita dai lavoratori e lavoratrici → nasce Officine Zero
- 2019 Il Terreno è venduto all'asta al gruppo bancario BNL.
- 2024: BNL vende l'area a Barings Real Estate (fondo americano, Boston) tramite Savills SGR e il fondo Breeva II.

### Cosa diventerà

- Studentato di 8.000 m<sup>2</sup> · 270+ stanze singole
- Campi da tennis e padel · aree verdi · parcheggi
- Certificazione LEED Gold
- Apertura prevista: anno accademico 2026/27
- Gestore da individuare (operatore specializzato PBSA)

## Ex AMA Montagnola

### Cosa era prima

- Deposito operativo e uffici di **AMA SpA** (azienda municipale rifiuti di Roma)
- Abbandonata nel 2014
- La proprietà dell'area è stata conferita al Fondo Ambiente, gestito da DeA Capital Real Estate SGR → 2026 accusata di rischio di riciclaggio

### Cosa diventerà

- Nuove residenze private (max 50% della superficie utile lorda)
- studentati o residenze per anziani
- nuovi uffici AMA
- Altri servizi
- Museo per le auto storiche della Polizia di Stato





## Altre sventure immobiliari

# ROMA MAPPA DEGLI STUDENTATI

Gli Occhi Sulla Città

## Studentati privati

### Mercato europeo

- Crescita prevista del **+70%** nei prossimi

5 anni (fonte: Savills)

### Italia – primo semestre 2025

- Crescita del **+118%** in un anno nel settore living

### Investimenti 2024 in Italia

- 270 milioni di euro** su **12 operazioni**

- 80%** degli investimenti legati a riconversioni di edifici esistenti

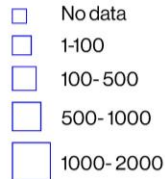
### Concentrazione geografica

- 5 città: **Milano, Roma, Firenze, Bologna, Torino**

### Quota di mercato

- Lo student housing rappresenta il **30%** dell'offerta residenziale studentesca complessiva

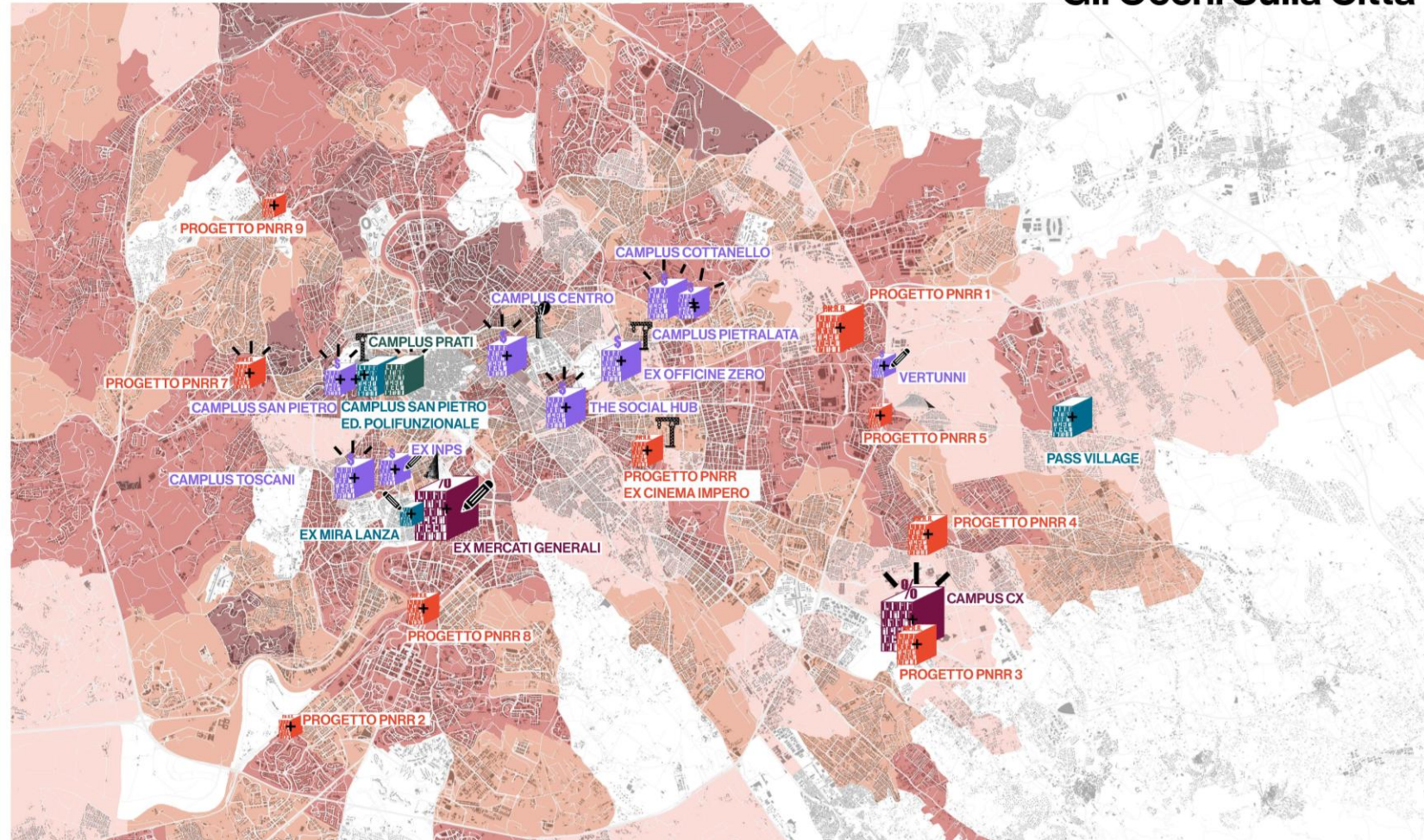
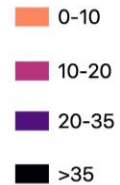
#### POSTILETTO



#### FONDI



#### VALORE LOCAZIONE 2020 - 2025



**25 operazioni:** 2 grandi interventi convenzionati (CampusCX a Tor Vergata e gli ex Mercati Generali a Ostiense), 10 private e 12 legate al PNRR.

Posti letto già operativi sono circa **2.700**, ma ne sono previsti oltre **5.000** nei prossimi anni.

Prezzi: mediamente **40/80 euro a mq**



## Palazzo build-to-rent in via Niccodemi, zona Talenti di Roma

Primo palazzo gestito dall'alta finanza ad essere solamente affittato.

Ha anche altri tipi di servizi

**Colliers** ha svolto il ruolo di **consulente** nell'operazione.

Il progetto è gestito e detenuto da **CBRE Investment Management**, uno dei principali operatori globali del real estate. Tra i principali azionisti di CBRE Group, la società madre, figurano Vanguard con circa il 16%, BlackRock con il 9–10% e State Street con il 4–5%.

Sono i tre più grandi fondi immobiliari al mondo, quelli che Alessandro Volpi chiama i “padroni del mondo”.



## Cosa produce tutto questo, concretamente?

La rigenerazione urbana non è neutrale. Quartieri popolari vengono acquistati a basso costo, trasformati con regole agevolate e restituiti al mercato a prezzi inaccessibili per chi li abitava.

La città viene sempre più "messa a valore": trasformata in uno spazio che deve generare profitto.

Questo significa selezionare chi può abitarla e chi no.

Si privilegiano profili ad alta capacità di spesa.

COME SI SFRATTA  
LA **FANTASIA!**?



Cosa dobbiamo pretendere come comitati, movimenti e collettivi?

Quali proposte politiche?

Non facciamoci sfrattare anche la fantasia!