



USCITA NUMERO 01
MARZO 2026

SELF STORAGE

AISI MAGAZINE

IL MAGAZINE DEL
SELF STORAGE ITALIANO

CONVENTION AISI 2026
SALVA LE DATE

BUSINESS & COMMUNITY
INNOVAZIONE & IMPRENDITORIA



04

SPAZIO AL PRESIDENTE
La visione AISI per il 2026

05

DUE PAROLE SUL SELF STORAGE
Cos'è e perché cresce

06

BENVENUTO AI NUOVI MEMBRI
Nuove realtà, nuove energie

09

IL SALOTTINO AISI
Confronto vero tra operatori

10

CONVENTION AISI 2026
Il prossimo grande evento

11

STORIE DEI NOSTRI MEMBRI
Crescita, aperture, territorio

13

BREAKING NEWS: CASAFORTE
Un'operazione che cambia il mercato

15

INTERVISTA DI SETTORE
Voci e visioni internazionali

18

AISI CONVENTION 2025 RECAP
I momenti chiave di Milano

26

SELF STORAGE INSIGHTS
Numeri, trend e mercato

28

SELF STORAGE NEWS
Le novità dal mondo

31

AISI ON TOUR
Viaggio tra i membri

INDICE DEI CONTENUTI

SPONSOR



S/S NORDIC 



**GLI SPONSOR CHE SOSTENGONO
AISI MAGAZINE**

LE PAROLE DEL PRESIDENTE

AISI nasce con un obiettivo chiaro: dare voce, struttura e visione al Self Storage italiano. In questi anni abbiamo visto il settore crescere, evolversi e soprattutto prendere consapevolezza del proprio valore.

In un mercato che evolve rapidamente, il ruolo dell'Associazione diventa sempre più centrale, non solo come punto di riferimento istituzionale, ma come luogo di confronto tra imprenditori, operatori e partner.

Con AISI Magazine vogliamo fare un passo in più. Non solo informare, ma raccontare. Raccontare le persone, le imprese, i territori che rendono il nostro mercato unico.

Negli ultimi anni abbiamo visto aumentare l'interesse verso il Self Storage in tutta Italia. Nuove strutture, nuovi investimenti e una crescente consapevolezza da parte dei clienti finali stanno trasformando il nostro settore in una vera industria.

Questo magazine è pensato per i nostri membri, per chi opera nel settore e per chi vuole comprenderlo meglio. Uno spazio aperto, periodico, dove condividere esperienze, idee e prospettive.



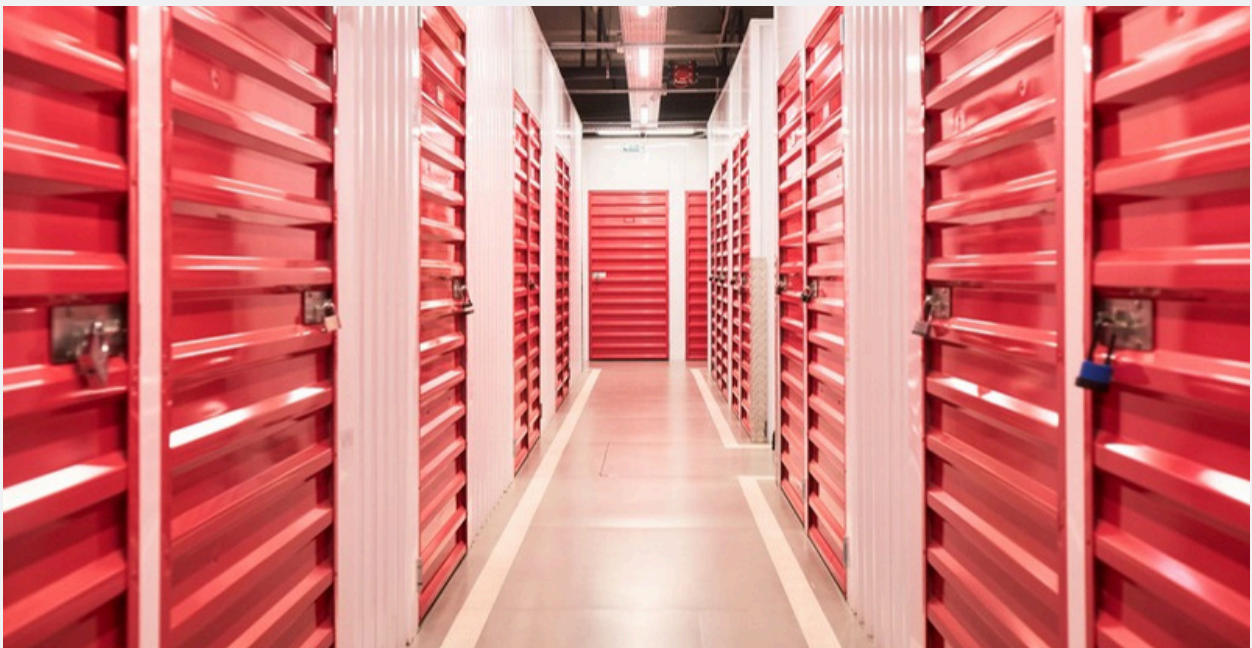
PRESIDENTE



introduzione

DUE PAROLE SUL SELF STORAGE

Nato nel 1891 negli Stati Uniti, il Self Storage è oggi un settore globale maturo e in costante espansione, con un valore stimato di oltre 60 miliardi di dollari nel 2025. Dopo essersi affermato nel mercato americano, il modello si è diffuso rapidamente anche in Europa, dove continua a registrare una crescita costante sia nel numero di strutture sia negli investimenti.



IL SELF STORAGE IN ITALIA

Anche l'Italia sta vivendo una fase di sviluppo e consolidamento. Il mercato nazionale conta oggi 171 impianti operativi. La superficie complessiva dedicata al Self Storage nel nostro Paese è pari a circa 190.000 metri quadrati, inserendosi in un panorama europeo sempre più dinamico.

Nonostante la crescita costante, l'Italia resta ancora un mercato con ampi margini di sviluppo rispetto ad altri paesi europei più maturi. Le prospettive per i prossimi anni sono molto positive: tra il 2026 e il 2031 è prevista un'ulteriore espansione del settore, sostenuta da fattori come la crescita dell'e-commerce, l'urbanizzazione e l'innovazione tecnologica.

BENVENUTO AI NUOVI MEMBRI

La community AISI continua a crescere grazie all'ingresso di nuovi operatori che contribuiscono allo sviluppo e alla diffusione del self storage in Italia. Ogni nuovo membro porta con sé una storia imprenditoriale, una visione e un approccio unico al mercato. In questo numero siamo felici di dare il benvenuto a cinque nuove realtà che entrano ufficialmente a far parte della rete AISI.

BLUESPACE, MILANO



Bluespace è oggi uno dei principali operatori europei nel settore del self storage e rappresenta un punto di riferimento per innovazione, scala e qualità del servizio. L'azienda è leader di mercato in Spagna, dove gestisce oltre 84 centri distribuiti tra Barcellona, Madrid, Valencia, Bilbao, Vitoria e Siviglia.

Più recentemente, nel 2023, Bluespace ha fatto il suo ingresso anche nel mercato italiano con l'apertura dei primi 4 centri, portando il network complessivo a oltre 100 strutture distribuite in quattro paesi europei.

Accogliere operatori internazionali di questo livello rafforza la visione europea del settore e contribuisce a creare uno scambio di competenze, esperienze e best practice che arricchisce l'intera community AISI.

BENVENUTO AI NUOVI MEMBRI

PRONTOBOX, BERGAMO



Il primo centro ProntoBox ha aperto a gennaio 2025 a Curno. Uno degli elementi distintivi del modello ProntoBox è l'approccio tecnologico: la struttura è stata progettata per essere completamente automatizzata e senza personale in sede, offrendo agli utenti un'esperienza di accesso semplice, veloce e digitale. L'ingresso di ProntoBox testimonia quanto il settore stia evolvendo rapidamente, grazie a nuovi modelli operativi e a un forte utilizzo della tecnologia. Siamo felici di accogliere in AISI una realtà innovativa che guarda al futuro del self storage.

SPAZIO FACILE, VERONA



Spazio Facile è una realtà che porta nel mercato del self storage un approccio orientato alla semplicità, alla praticità e all'accessibilità del servizio. Con sede a Verona, l'azienda nasce con l'obiettivo di offrire soluzioni di spazio flessibili per privati, professionisti e imprese locali. Accogliere nuovi operatori locali è fondamentale per lo sviluppo del settore in Italia. Spazio Facile porta energia, visione imprenditoriale e una forte connessione con il territorio.

BENVENUTO AI NUOVI MEMBRI

SPAZIO SELF STORAGE, ROMA



Spazio Self Storage è una realtà operativa a Roma che offre soluzioni di deposito moderne e sicure in uno dei mercati urbani più dinamici d'Italia. La presenza di operatori come Spazio Self Storage contribuisce a rafforzare la diffusione del self storage nella capitale, rendendo questo servizio sempre più conosciuto e utilizzato. Siamo felici di dare il benvenuto a Spazio Self Storage nella community AISI. La presenza di operatori attivi nei principali centri urbani italiani è fondamentale per la crescita e la visibilità dell'intero settore.

LOGICBOX, PARMA



Dal cuore di Parma, Matteo Cavalieri di Logicbox è uno degli associati più attivi di AISI: partecipa con entusiasmo a masterclass, eventi, incontri e porta sempre con sé passione, esperienza e grande spirito collaborativo. È proprio grazie a membri come lui che AISI è una community viva, dinamica e in costante evoluzione. Ben fatto, Matteo siamo felici di averti a bordo!

IL SALOTTINO AISI: NUOVO FORMAT

Abbiamo introdotto un nuovo format pensato esclusivamente per gli operatori del self storage: Il Salottino AISI.

Uno spazio digitale, ma con uno spirito profondamente umano.



Il Salottino non è un webinar. Non è una lezione frontale. È una conversazione tra professionisti che condividono le stesse sfide quotidiane. Durante gli incontri emergono temi concreti, reali, spesso lontani dalle presentazioni ufficiali ma molto vicini alla vita quotidiana degli operatori: dubbi operativi, strategie che stanno dando risultati, problemi concreti da risolvere, esperienze condivise senza filtri. È proprio in questi momenti che si crea il vero valore della community. Perché la crescita del settore passa anche, e soprattutto, dal confronto diretto tra chi lo vive ogni giorno. Il Salottino AISI nasce da questa idea semplice: mettere le persone al centro e creare uno spazio dove parlare davvero.



CONVENTION AISI 2026

La community si incontra davvero

MELIÀ HOTEL MILANO 20 E 21 NOVEMBRE 2026

Il 20 e 21 novembre ci ritroveremo a Milano, presso il Melià Hotel, per due giornate pensate per vivere pienamente la community AISI. Operatori, fornitori e professionisti del settore si incontreranno per parlare di mercato, innovazione e futuro del self storage in Italia.



Ci sono momenti durante l'anno in cui il settore si ferma, si guarda negli occhi e si confronta. La Convention AISI 2026 sarà uno di questi.



SAVE THE DATE:

20-21 novembre 2026

STORIE DEI NOSTRI MEMBRI

Il self storage italiano continua a crescere grazie all'energia imprenditoriale dei suoi operatori. Nuove aperture, investimenti e operazioni strategiche raccontano un settore in movimento, sempre più presente nelle città e nei territori. In questa sezione raccogliamo alcune delle storie più interessanti degli ultimi mesi.

NUOVI SPAZI PER ROMAGNA SELF STORAGE

Sabato 28 febbraio 2026 è stata inaugurata la nuova sede **Formì Self Storage**, la nuova struttura dislocata di Forlì Self Storage situata all'interno del distretto commerciale Formì, proprio di fronte al casello autostradale A14 di Forlì. L'apertura è stata celebrata con il tradizionale taglio del nastro e un brindisi di buon augurio accompagnato dai vini di Podere Vaibella. All'evento hanno partecipato diverse rappresentanze del territorio, tra cui Paola Casara, assessora alle politiche per lo sviluppo economico del Comune di Forlì, Luca Morigi, presidente di Confartigianato Forlì, e Mauro Collina, direttore di Confartigianato Forlì.

Romagna Self Storage continua così il proprio percorso di crescita. Dopo l'apertura della prima sede a Forlì 14 anni fa e quella di Cesena inaugurata quattro anni fa, l'azienda amplia la propria presenza sul territorio con circa 50 nuovi box di diverse metrature, da 1 a 11 metri quadrati, con un'altezza di 3 metri. La nuova struttura è progettata per offrire la massima sicurezza e flessibilità: tutti i box sono videosorvegliati, dotati di allarme individuale e accessibili sette giorni su sette tramite codice personale.



Alla base del progetto c'è una filosofia semplice: offrire uno spazio sicuro, moderno e flessibile per chi ha bisogno di organizzare meglio i propri beni. Nel tempo Romagna Self Storage è cresciuta ascoltando le esigenze di famiglie, professionisti e imprese locali, con l'obiettivo di semplificare la gestione dello spazio nella vita quotidiana.

STORIE DEI NOSTRI MEMBRI

METROBOX RADDOPPIA A PARMA NUOVO CENTRO NEL QUARTIERE PARADIGNA

Il self storage continua a crescere anche a Parma. Il 16 febbraio 2026 Metrobox ha inaugurato il suo secondo centro cittadino in Largo Belloli 15/17, nel quartiere Paradigna. La nuova struttura si sviluppa su 600 metri quadrati e ospita 100 box di diverse dimensioni, da 0,5 fino a 20 metri quadrati, pensati per rispondere alle esigenze di privati in fase di trasloco, liberi professionisti e piccole e medie imprese.

Il progetto nasce dalla riconversione di un immobile industriale esistente, senza consumo di nuovo suolo. Un intervento che punta alla rigenerazione urbana di un'area strategica della città, tra il quartiere San Leonardo, la zona industriale SPIP e il polo farmaceutico dell'area Chiesi.

Il centro offre parcheggio interno, area camper e accesso tutti i giorni dalle 6 alle 23. Grande attenzione è stata dedicata anche alla sicurezza, con un sistema di videosorveglianza attivo 24 ore su 24 supportato da tecnologie di intelligenza artificiale integrata.

"Con l'apertura di Paradigna Metrobox raddoppia la propria presenza a Parma e conferma la volontà di offrire un servizio concreto alla città, rigenerando spazi esistenti e supportando famiglie e imprese nei momenti di cambiamento", ha dichiarato Matteo Cavalieri, amministratore dell'azienda.

BREAKING NEWS

ARDIAN PUNTA A UNA RETE EUROPEA DI SELF STORAGE DA OLTRE 500 MILIONI

Il settore del self storage europeo continua ad attirare l'interesse dei grandi investitori internazionali. Tra le operazioni più rilevanti degli ultimi mesi spicca quella guidata da Ardian, società globale di investimento che sta sviluppando una strategia paneuropea nel settore.

Secondo quanto riportato da Green Street News, Ardian sta lavorando alla creazione di una rete di self storage in Europa con investimenti complessivi superiori a 500 milioni di euro, che potrebbero arrivare fino a 800 milioni o addirittura 1 miliardo considerando il debito.

La società ha già investito circa 300 milioni di euro, inclusa una recente operazione da circa 100 milioni di euro per acquisire una quota di maggioranza dell'operatore italiano Casaforte.



Casaforte gestisce oggi 24 strutture in Italia per un totale di circa 80.000 metri quadrati di spazi di self storage, con una forte presenza nel Nord Italia nelle città di Milano, Torino, Genova e Bologna, oltre a una sede a Roma.

La strategia europea di Ardian, avviata nel 2023, si concentra sui principali mercati urbani del continente. Oltre all'Italia, la società ha già acquisito due operatori in Francia, Costockage e Atout-Box, e sta valutando nuove opportunità di crescita in Spagna e Germania.

Secondo Rodolfo Petrosino, Head of Real Estate Southern Europe di Ardian, i mercati dell'Europa meridionale offrono grandi opportunità grazie a fattori strutturali come urbanizzazione, mobilità e progressiva riduzione degli spazi abitativi.

Anche l'Italia presenta un forte potenziale di sviluppo: nonostante la rapida crescita degli ultimi anni, rimane uno dei paesi europei con la più bassa disponibilità di spazi di self storage pro capite e una conoscenza ancora limitata del servizio da parte dei consumatori.

Matteo Minardi, Head of Real Estate Italy di Ardian, ha dichiarato che l'investimento accelererà il piano di crescita europeo della società. *"Vediamo un forte potenziale di crescita organica e di acquisizioni selettive, preservando al contempo la cultura imprenditoriale e la profonda competenza locale che hanno sostenuto il successo dell'operatore."*

Cesare Carcano ha affermato che la partnership con Ardian rappresenta una tappa strategica fondamentale per Casaforte.

"Il supporto di Ardian ci permetterà di accelerare lo sviluppo, rafforzare la presenza nei principali centri urbani e cogliere nuove opportunità di espansione".

Cesare Carcano

Presidente Casaforte Self Storage



150 CENTRI, 60 MILIONI DI PERSONE: OPPORTUNITÀ O RITARDO?

Un'intervista tra numeri, visione e realtà di mercato: Cesare Carcano si racconta nel video di Alberto Serrano, tra sfide imprenditoriali e opportunità ancora inesplorate in Italia.



Il self storage in Italia sta vivendo una fase che molti osservatori internazionali definirebbero “early stage”. Ma dietro questa definizione si nasconde una delle dinamiche più interessanti del panorama europeo. Nel suo ultimo video pubblicato su YouTube, **Alberto Serrano** intervista Cesare Carcano per analizzare da vicino il mercato italiano, partendo da un dato che colpisce immediatamente: **circa 150 centri di self storage per una popolazione di 60 milioni di persone**. Un numero che, messo in prospettiva, diventa ancora più sorprendente.

Alcune singole regioni della Spagna, infatti, raggiungono da sole una presenza simile. Un confronto che apre una domanda inevitabile: l'Italia è oggi uno dei mercati più sottovalutati d'Europa?

Un mercato ancora tutto da costruire

Se da un lato il numero limitato di strutture evidenzia un ritardo rispetto ad altri paesi europei, dall'altro rappresenta una straordinaria opportunità.

Il self storage in Italia è ancora poco conosciuto: solo una parte della popolazione ha familiarità con questo servizio, ma la domanda potenziale è in forte crescita. Urbanizzazione, riduzione degli spazi abitativi, mobilità lavorativa e sviluppo dell'e-commerce sono fattori che stanno progressivamente trasformando il bisogno di spazio. In questo contesto, il self storage non è più un servizio di nicchia, ma una risposta concreta a esigenze sempre più diffuse.

Uno dei temi centrali della conversazione è il confronto tra operatori locali e grandi gruppi internazionali. Come competere in un mercato in cui stanno entrando investitori globali? La risposta non è solo nella scala, ma nella strategia.

Dalla differenza tra centri "express" e grandi facility, fino al ruolo del marketing locale, emerge chiaramente che esistono modelli diversi di successo. In un mercato ancora immaturo, la conoscenza del territorio, la velocità decisionale e la relazione con il cliente possono rappresentare un vantaggio competitivo decisivo.

Il messaggio che emerge è chiaro: il self storage in Italia non è solo un settore in crescita, ma una delle opportunità più interessanti del panorama europeo. La domanda non è più se il mercato crescerà, ma quanto velocemente e con quali protagonisti.

E la domanda resta aperta: l'Italia diventerà uno dei mercati più importanti del self storage in Europa nel prossimo decennio?



Puoi ascoltare e vedere l'intervista integrale sul **Canale Youtube**.



AISI CONVENTION 2025 - RECAP

Milano è il punto di incontro del Self Storage italiano. La Convention AISI rappresenta un momento chiave per il settore: una giornata dedicata al confronto, alla formazione e alla condivisione di esperienze.



La Convention Annuale di AISI 2025 ha riunito operatori, fornitori e leader del settore provenienti da tutta Italia ed Europa per un stimolante evento di due giorni incentrato sulla crescita del mercato, l'innovazione e l'eccellenza operativa. Con la più alta partecipazione fino ad oggi, la Convention ha riaffermato il suo ruolo di incontro di riferimento per la community italiana del self storage. L'edizione di quest'anno ha evidenziato la rapida espansione del mercato italiano del self storage, trainata dai nuovi sviluppi, dalla professionalizzazione degli operatori e dalla crescente domanda dei clienti.



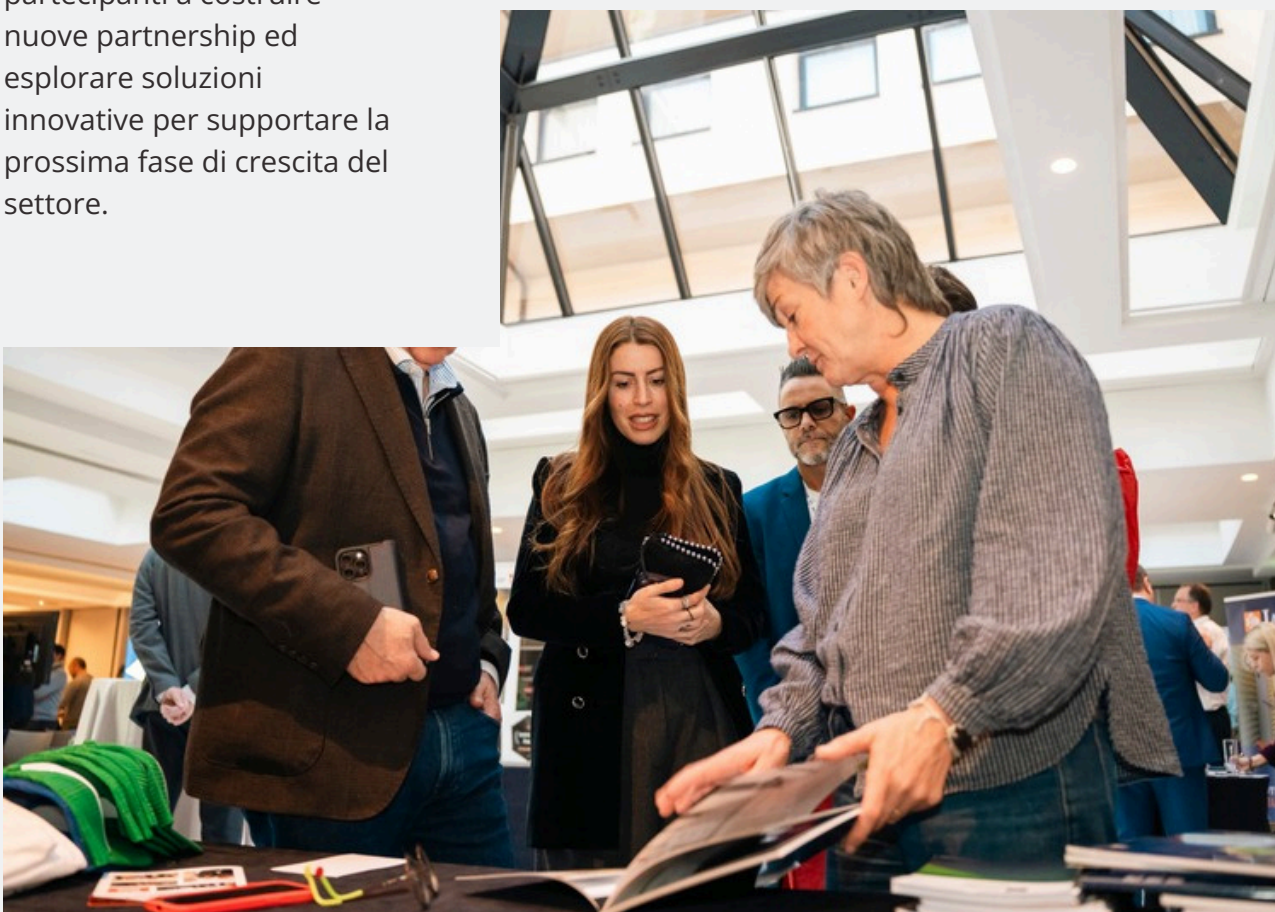
Workshop AISI Academy

“Revoluscienza”: la resilienza come leva strategica

Tra i momenti più distintivi della Convention 2025, il workshop “Revoluscienza”, parte del programma AISI Academy e guidato da Pilar Chaparro, ha portato sul palco un approccio diverso, più pratico e profondamente coinvolgente. Non una semplice sessione teorica, ma un vero e proprio laboratorio di confronto. I partecipanti sono stati coinvolti in attività di gruppo, lavorando insieme su casi concreti e riflettendo sulle dinamiche reali che caratterizzano la crescita di un business. Per molti partecipanti, il workshop è stato uno dei momenti più utili dell’intera Convention.



Uno dei momenti più apprezzati della Convention è stato il programma Speed Date potenziato, che ha facilitato gli incontri tra operatori e sponsor. Il format strutturato ha aiutato i partecipanti a costruire nuove partnership ed esplorare soluzioni innovative per supportare la prossima fase di crescita del settore.



AISI **AWARDS** 2025: L'ECCELLENZA DEL SELF STORAGE IN ITALIA

MANAGER MARIKA MAMBELLI



Marika Mambelli è stata premiata per la sua capacità di trasformare la gestione aziendale in un modello strutturato, efficiente e orientato alla qualità. Attraverso un lavoro costante su formazione, organizzazione interna e strumenti di monitoraggio, ha contribuito a costruire un sistema solido, capace di sostenere la crescita dell'azienda nel tempo. L'introduzione di processi chiari e standardizzati ha permesso di migliorare le performance operative e garantire un servizio sempre più affidabile.

BEST CUSTOMER EXPERIENCE & INNOVATION CASAFORTE SELF STORAGE



Dario Pizzella è stato premiata per un approccio al cliente che va oltre il servizio, mettendo al centro l'esperienza. Attraverso attenzione, ascolto e cura del dettaglio, ha costruito un modello che unisce innovazione e relazione, dimostrando che il valore del self storage non è solo nello spazio offerto, ma nel modo in cui viene vissuto dal cliente.

AISI **AWARDS** 2025: L'ECCELLENZA DEL SELF STORAGE IN ITALIA

MARKETING & COMUNICAZIONE CASAFORTE SELF STORAGE



Il premio per Marketing & Comunicazione è stato assegnato a Casaforte Self Storage per una strategia capace di distinguersi per creatività, coerenza e presenza multicanale. Dalle campagne outdoor ai contenuti digitali, fino alle collaborazioni e alle attivazioni sul territorio, Casaforte ha costruito un linguaggio riconoscibile e contemporaneo, rafforzando in modo significativo la propria brand identity. Un approccio che dimostra come la comunicazione, nel self storage, sia oggi uno strumento strategico fondamentale per creare relazione con il pubblico e aumentare la visibilità del servizio.

PIONIERE DEL SELF STORAGE MYSTORAGE PALERMO



Il premio "Pioniere del Self Storage" è stato assegnato a Vito Conigliaro per aver portato il self storage in un territorio ancora poco sviluppato come quello siciliano. Con visione imprenditoriale, coraggio e determinazione, hanno introdotto un modello innovativo, contribuendo non solo alla crescita della propria attività, ma anche alla diffusione culturale del settore nel Sud Italia.

PREMI FEDELTA' AISI

IL VALORE DEL TEMPO, DELLA FIDUCIA E DELLA PRESENZA

Durante la Convention AISI 2025, oltre ai momenti di confronto e formazione, c'è stato spazio anche per un passaggio particolarmente significativo: la consegna dei Premi Fedeltà AISI. Un riconoscimento dedicato ai membri che, nel corso degli anni, hanno accompagnato il percorso dell'Associazione con continuità, partecipazione e spirito di collaborazione.



Professionisti e aziende che hanno creduto nel progetto AISI fin dall'inizio, contribuendo in modo concreto alla crescita della community. È stato uno dei momenti più autentici ed emozionanti dell'intero evento. Un'occasione per fermarsi, guardarsi indietro e riconoscere il valore di chi ha reso possibile il percorso fatto fino ad oggi.

Perché AISI non è solo un'Associazione: è una rete di persone. E senza il contributo costante dei suoi membri storici, non sarebbe ciò che è oggi.

Questo premio rappresenta molto più di un riconoscimento formale. È un grazie sincero, per la fiducia costruita nel tempo e per la presenza, discreta ma fondamentale, che continua a dare forza e direzione alla nostra community.

*Marika Mambelli,
Romagna Self Storage*



*Mike Withcombe,
Easybox*



*Davide Gasparini,
Modenabox*

*Giovanni Tronchin,
Self Storage Milano Est*



*Alessandro Trentini,
Casaforte Self Storage*

SELF STORAGE INSIGHTS DENTRO IL MERCATO EUROPEO

Il mercato del self storage continua a evolversi, tra crescita, nuove sfide e opportunità ancora inesprese. Capire dove sta andando il self storage significa leggere i numeri, ma soprattutto interpretare i cambiamenti che stanno ridefinendo il settore.

Il Report Europeo FEDESSA CBRE 2025 racconta un settore che continua a crescere, ma soprattutto a evolversi. Il self storage non è più solo un mercato emergente: sta entrando in una nuova fase, più matura, più strutturata e sempre più compresa dai consumatori. Con oltre 10.500 centri attivi in Europa e una superficie complessiva di circa 17,7 milioni di metri quadrati, il settore conferma la sua espansione su scala continentale. I dati raccolti su più di 1.400 strutture in 16 paesi e oltre 5.000 interviste ai consumatori restituiscono l'immagine di un mercato sempre più sofisticato, guidato da innovazione, digitalizzazione e professionalizzazione degli operatori. Il self storage cresce, ma soprattutto si evolve. Il Regno Unito si conferma il mercato leader, con il 34,5% degli impianti, seguito da Francia, Germania e Spagna.



Tuttavia, la crescita si sta progressivamente spostando verso i mercati emergenti, dove il potenziale di sviluppo è ancora molto ampio.

Nel 2025 si registra una lieve flessione dell'occupazione media (-0,8%), un segnale di assestamento dopo anni di forte crescita. Anche il volume degli investimenti, pari a circa 260 milioni di euro nei primi mesi dell'anno, risulta in calo rispetto al picco del 2024. Eppure, il quadro generale resta solido. Il settore si dimostra resiliente, capace di adattarsi anche in contesti economici complessi.

La domanda strutturale continua infatti a essere sostenuta da trend di lungo periodo: urbanizzazione crescente, riduzione degli spazi abitativi, maggiore mobilità e nuove esigenze di flessibilità.

Il 2025 segna anche un'accelerazione sul fronte tecnologico. Le strutture stanno evolvendo verso modelli sempre più automatizzati e digitali: accessi da remoto, gestione completamente online e sistemi di dynamic pricing stanno diventando sempre più diffusi. Allo stesso tempo, cresce l'attenzione verso sostenibilità ed efficienza energetica, anche se i costi rappresentano ancora un limite per molti operatori. La competizione aumenta, trainata dall'ingresso di grandi operatori e investitori istituzionali. In questo scenario, costruire un brand forte e riconoscibile diventa un fattore sempre più strategico.

Le prospettive restano positive. Oltre il 60% degli operatori prevede una crescita dei ricavi, mentre quasi la metà si aspetta un aumento della domanda.

Dopo un 2025 più prudente, il mercato potrebbe tornare a crescere già nel 2026, con un recupero degli investimenti fino a 450 milioni di euro e prospettive di superare nuovamente il miliardo entro il 2027.

Il self storage si conferma un settore anticiclico, capace di performare anche nei momenti di incertezza.

Italia: un mercato che accelera

Se l'Europa cresce, l'Italia accelera.

Il mercato italiano del self storage sta vivendo una fase di consolidamento che segna il passaggio da settore emergente a realtà sempre più strutturata e attrattiva. Oggi il paese conta 171 impianti operativi, destinati a diventare circa 180 entro il 2026, grazie ai nuovi progetti in sviluppo. La superficie complessiva ha raggiunto i 190.000 metri quadrati, mentre il tasso medio di occupazione si attesta intorno all'81%, confermando una domanda solida e in crescita. Il self storage in Italia non è più una nicchia: è un mercato in costruzione.

Nonostante i segnali positivi, il mercato italiano resta ancora sottosviluppato rispetto ai principali paesi europei. La consapevolezza del servizio è ancora limitata, ma proprio questo rappresenta una delle più grandi opportunità di crescita. L'ingresso di investitori istituzionali, l'evoluzione tecnologica e la diffusione di modelli gestionali più avanzati stanno contribuendo a rendere il settore sempre più competitivo. Il potenziale c'è. Ora è il momento di costruirlo.



SELF STORAGE #NEWS

LE NOVITÀ CHE STANNO MUOVENDO IL MERCATO

Il self storage europeo continua a evolversi tra nuove aperture, operazioni strategiche e modelli sempre più innovativi. Ecco alcune delle notizie più rilevanti degli ultimi mesi.

LAGERBOX INAUGURA A BRAUNSCHWEIG UN NUOVO HUB NEL CUORE DELLA GERMANIA



LAGERBOX continua il suo percorso di crescita con l'apertura della sua 35ª struttura a Braunschweig, in Germania. Il nuovo centro si distingue per un layout moderno e funzionale, con circa 930 unità distribuite su 5.000 metri quadrati di superficie affittabile. Il design drive-thru consente un accesso diretto e semplificato per carico e scarico, migliorando notevolmente l'esperienza del cliente. Situata all'interno dell'Hansestrasse Business Park, la struttura gode di una posizione strategica accanto a grandi marchi come IKEA e McDonald's, oltre a essere ben collegata alle principali arterie autostradali e all'aeroporto. L'edificio è già operativo e completamente attrezzato, con un'area reception luminosa e accogliente grazie alle ampie vetrate. Sul tetto è stato installato un impianto fotovoltaico, a supporto di una gestione energetica più sostenibile. Efficienza, accessibilità e sostenibilità: il nuovo standard dello storage europeo.

SELF STORAGE #NEWS

KL-BOX TRASFORMA LO STORAGE IN UN'ESPERIENZA DAL PREMIO...AL CALICE DI VINO



Dopo aver vinto il CISS Award come miglior centro indipendente dell'anno, KL-Box ha deciso di festeggiare in modo decisamente originale: organizzando una degustazione di vini direttamente all'interno della propria struttura di Tolosa.

Un evento che non è stato solo celebrativo, ma anche strategico. Gli ospiti hanno potuto scoprire da vicino il concept del centro, in particolare le unità dedicate allo stoccaggio del vino a temperatura controllata. Il risultato? Diversi visitatori sono usciti non solo con qualche bottiglia, ma anche con richieste di affitto.

Ma il vero valore di KL-Box va oltre l'evento. Il centro propone un approccio "living space" al self storage: spazi luminosi, uffici privati, container esterni ombreggiati e cantine dedicate al vino, il tutto integrato con un forte impegno verso la sostenibilità.

Quando il self storage diventa esperienza, il confine tra servizio e lifestyle si assottiglia.

SELF STORAGE #NEWS

SHURGARD ACCELERA IN EUROPA TRA ACQUISIZIONI E NUOVI SVILUPPI



Shurgard rafforza la sua presenza con nuove operazioni strategiche. In Svezia acquisisce due siti Sesam (oltre 11.000 mq e 1.800 unità), mentre a Parigi inaugura un nuovo centro urbano con più di 1.100 unità. I risultati 2025 di Shurgard confermano la solidità del settore, ma anche una crescente complessità operativa. Nel 2025 ricavi a +10,9% (450,9 milioni €) ed EBITDA a +10,4%, con un portafoglio di 332 strutture. Il gruppo guarda al futuro con ambizione: per il 2026 è prevista una pipeline di sviluppo di oltre 158.000 metri quadrati e investimenti tra 250 e 315 milioni di euro.

QUADREAL ACQUISISCE UN PORTAFOGLIO STRATEGICO



Importante operazione nel mercato UK, dove QuadReal Property Group acquisirà un portafoglio di 26 asset tra immobili mixed-use e strutture di self storage dal fondo Padlock Euro Storage Fund I. Il valore complessivo dell'operazione è di circa 270 milioni di sterline. L'operazione rappresenta un segnale rilevante per il mercato: nonostante le difficoltà del real estate britannico, il self storage continua ad attrarre capitali istituzionali. Quando i grandi investitori entrano in gioco, il mercato cambia scala.

AISI ON TOUR: RIPERCORRIAMO LE TAPPE

Il primo episodio di AISI in Tour ci porta nel cuore della Sicilia, a Palermo, dove abbiamo avuto il piacere di incontrare Vito Conigliaro e suo figlio Edoardo, titolari di MyStorage Palermo.



Varcare la soglia della loro struttura è come entrare in una nuova generazione di self storage. Pulizia, sicurezza e tecnologia avanzata sono i pilastri di MyStorage. Edoardo, con grande entusiasmo ci racconta come la digitalizzazione abbia migliorato l'esperienza cliente, con accessi automatizzati e servizi smart per garantire comodità e sicurezza. Gli spazi sono organizzati in modo efficiente per soddisfare ogni esigenza, dal privato all'azienda. Vito, con l'esperienza di chi ha visto nascere il settore in Italia, aggiunge:

"Il mercato sta cambiando, e anche in Sicilia cresce la consapevolezza dell'utilità di uno spazio extra per esigenze personali e lavorative. Il nostro obiettivo è far conoscere questa opportunità e offrire un servizio impeccabile."

Questa prima tappa di AISI in Tour è stata molto più di una semplice visita aziendale. È stato un viaggio tra imprenditoria, innovazione e cultura locale. Il loro successo conferma che, anche in territori come la Sicilia, tradizione e innovazione possono convivere in modo straordinario.

FONTE DATI

- *Report Fedessa 2025*
- *Report AISI 2025*
- *Fedessa Unlocked-Q4-2025*
- *Inside Self Storage (<https://www.insideselfstorage.com>)*

FONTI & RIFERIMENTI



AISI MAGAZINE



UNA COMMUNITY CHE CRESCE

Un luogo editoriale dove il settore si riconosce e si confronta, numero dopo numero.

RESTA CONNESSO CON AISI

Scarica ogni numero di AISI Magazine e resta aggiornato sul Self Storage italiano.