



LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE



MARCO SANGIORGIO

1) Sintesi cv personale e professionale

Marco Sangiorgio, nato a Roma nel 1963, è Amministratore Delegato di Giubileo 2025 SpA Società interamente controllata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Laureato in Economia e Commercio, dopo alcune esperienze nel settore bancario, per più di vent'anni si è occupato della gestione di fondi immobiliari. Tra l'altro, è stato Direttore Generale di Fimit SGR (ora Dea Capital Real Estate SGR), Direttore Generale di CDP Investimenti SGR (ora CDP Real Asset SGR) del gruppo Cassa depositi e prestiti e Condirettore Generale di REDO SGR S.p.A. – Società Benefit.

Ha curato l'avvio e la gestione di numerosi fondi immobiliari quotati e non quotati. In particolare, ha gestito fondi ad apporto pubblico e privato e fondi nei settori del social housing, della rigenerazione e valorizzazione degli immobili ex pubblici e delle attività turistico-ricettive. In Assoimmobiliare è stato Vicepresidente e presidente del Comitato Rigenerazione Urbana.

2) La realtà Giubileo 2025 Spa

Società Giubileo 2025 è stata costituita al fine di assicurare l'attuazione degli interventi funzionali all'accoglienza e alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025.

Il programma degli interventi in vista del Giubileo è stato approvato con DPCM e conta 323 interventi per un valore complessivo di 4.785 milioni di euro.

La Società, a supporto del Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo (il Sindaco di Roma Roberto Gualtieri), svolge le funzioni di stazione appaltante per circa 100 interventi ed è responsabile del monitoraggio, della rendicontazione e dei pagamenti relativamente a 297 interventi per 2.747 milioni di euro. Svolge il ruolo di soggetto attuatore su 26 interventi per circa 110 milioni di euro. In particolare, è impegnata nella progettazione ed esecuzione di importanti progetti infrastrutturali nella città di Roma, come la trasformazione di Via Ottaviano e di Piazza del Risorgimento, la manutenzione straordinaria di tratti del Tevere, la ristrutturazione di quattro mercati nei quartieri Prati, San Giovanni e Garbatella, la realizzazione di un innesto autostradale sulla A24, oltre ad altre opere diffuse (edicole votive, cammini, sagrati, bagni pubblici, segnaletica etc.).

La Società si occuperà anche dell'allestimento di grandi eventi giubilari oggi programmati nelle aree adiacenti a San Pietro (Via della Conciliazione, Piazza Pia, Piazza Risorgimento) e a Tor Vergata (Giubileo dei Giovani).

Giubileo 2025 Spa è stata costituita solo poco più di due anni fa, ma grazie a un'organizzazione basata su risorse umane altamente specializzate e adeguati strumenti tecnologici, sta svolgendo il proprio mandato con velocità ed efficienza.

3) Il rapporto della sua Azienda con Roma

Il Giubileo del 2025, oltre a essere un appuntamento fondamentale per milioni di pellegrini in tutto il mondo, è una grande opportunità per la città di Roma. Qui si concentra la maggior parte degli interventi previsti dal Programma di riqualificazione, che indica delle priorità su:

- grande manutenzione straordinaria
- sostituzione di elementi infrastrutturali

- talune opere iconiche

La preparazione dell'evento prevede infatti interventi su viabilità, mobilità e trasporti, oltre a lavori di ammodernamento con particolare riguardo alle vie d'acqua, al verde e ai parchi.

Ma il piano di rigenerazione urbana interesserà anche quattro piazze iconiche di Roma: Piazza Pia, Piazza San Giovanni, Piazza del Risorgimento e Piazza dei Cinquecento. Sono previste opere di riqualificazione nelle aree intorno al Vaticano, sui percorsi giubilari e sui cammini dei pellegrini, mentre si interverrà con azioni di manutenzione straordinaria e di riqualificazione dello spazio pubblico nella provincia di Roma e in altri centri del Lazio. In tutta la Regione saranno rinnovati e potenziati presidi medici e strutture di pronto soccorso.

Fa parte integrante del piano degli interventi per il Giubileo la misura del PNRR denominata "Caput Mundi" destinata al recupero e al restauro di numerosi siti archeologici e monumenti storici cittadini.

4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro

Il grande piano di investimenti (Giubileo, PNRR, Metro tra gli altri) che interessa la Capitale soprattutto in termini di infrastrutture e mobilità rappresenta un fattore che avrà senz'altro ripercussioni positive per il mercato immobiliare romano. Effetti positivi potranno essere generati in tutti i settori economici, perché una città meglio infrastrutturata favorisce tutte le imprese e tutti i cittadini. Non si tratta solo di migliorare l'immagine della città per favorire il turismo, che è senz'altro uno dei motori principali dell'economia della città. La trasformazione in atto, infatti, deve puntare a valorizzare non solo le bellezze storiche e artistiche ma anche gli altri asset fondamentali che la caratterizzano.

Occorre ad esempio che Roma valorizzi il suo ruolo di città universitaria, accogliendo e coltivando giovani eccellenze favorendone la presenza in città. In particolare, lo sviluppo di moderne strutture di *student housing* sarebbe altamente auspicabile. Ma la città si deve dare anche l'obiettivo strategico di trattenere le giovani eccellenze una volta terminati i percorsi universitari, sviluppando la ricerca e l'imprenditorialità.

Roma vanta strutture senza eguali per ospitare congressi e grandi eventi, che, insieme all'attuale sviluppo dell'offerta alberghiera a cinque stelle, possono migliorare la qualità del turismo. Il trend del mercato alberghiero è in crescita e sta scoprendo nuove prospettive e strategie nel segmento luxury, per il quale è indispensabile realizzare servizi e infrastrutture di supporto. Roma è anche una città dello sport, in grado di ospitare con successo manifestazioni di visibilità globale. La recente esperienza della Ryder Cup, terzo evento sportivo televisivo a livello mondiale, è stato un caso esemplare di grandissimo successo.

Infine, pensiamo all'industria cinematografica, settore che può essere ulteriormente sviluppato, insieme a quello della musica e dell'arte contemporanea.

Le occasioni non mancano, sta ai player vincere le sfide.

5) Quali ruoli, secondo la sua esperienza, possono avere i Dottori Commercialisti nella fase di sviluppo immobiliare connesso al Giubileo del 2025

L'approfondita conoscenza del tessuto imprenditoriale romano, con i suoi bisogni e punti di forza, permetterà alla categoria dei commercialisti di affiancare le imprese in un percorso di crescita, sviluppo e innovazione, cogliendo le opportunità che saranno innescate grazie agli investimenti attivati.

Intervista pubblicata a Novembre 2024

Autori delle interviste

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