



LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE



EMANUELE CANIGGIA

1) Sintesi cv personale e professionale

Emanuele Caniggia è nato a Roma nel 1965. Nella sua storia imprenditoriale c'è il varo della Ar.Co.Graph nel 1988, la fondazione di Abaco Servizi nel 1996, società operante nei servizi immobiliari, che ha portato con diverse acquisizioni, alla nascita di Abaco Team. Nel 2006 ha ceduto il 65% di Abaco Team alla Gabetti Property Solutions, restando AD fino al 2011. Nell'ottobre 2012 ha dato vita a Innovation RE, con il gruppo Dea Capital, di cui è stato AD fino al 2014. Dal 28 aprile 2014 è Amministratore Delegato di DeA Capital Real Estate SGR, la Società di Gestione del risparmio con 13 miliardi di masse, il cui azionista è il gruppo De Agostini. È attualmente anche Vicepresidente con delega al mercato dei capitali di Confindustria Assoimmobiliare.

2) La realtà DeA Capital Real Estate SGR

DeA Capital Real Estate SGR è la principale Società di Gestione del Risparmio in Italia nel comparto dei fondi immobiliari. Siamo specializzati nella gestione di Fondi di Investimento Alternativi (FIA) con un focus su immobili core e core plus, ovvero asset di alta qualità, localizzati in aree strategiche e locati a conduttori solidi e affidabili.

Gestiamo attualmente circa 13 miliardi di euro attraverso 52 fondi immobiliari – di cui due quotati sul segmento MIV di Borsa Italiana – oltre a una SICAF. Il nostro patrimonio include più di 550 immobili, con una concentrazione significativa – il 65% – nelle due principali città italiane: Roma e Milano.

Ma ciò che ci contraddistingue davvero è la composizione della nostra clientela: più di 100 investitori istituzionali italiani e internazionali, che scelgono di affidarci la gestione dei loro capitali grazie alla nostra solidità, trasparenza e competenza.

Dal punto di vista valoriale, siamo una realtà che ha sempre posto al centro della propria strategia i principi di legalità, etica e rispetto dei diritti umani, anticipando molte delle istanze oggi riassunte nei criteri ESG – ambientali, sociali e di governance – che consideriamo fondamentali non solo per attrarre investitori, ma anche per generare impatti positivi duraturi per le città, i territori e le comunità.

3) Il rapporto della sua Associazione con Roma

Roma è una città centrale per la nostra attività. È la Capitale, ma anche un mercato immobiliare complesso, dinamico, in evoluzione. Abbiamo un ufficio operativo in via Mercadante che impiega circa 70 persone: una struttura solida e ben integrata nel territorio, che riflette la stessa operatività della sede di Milano.

La presenza a Roma non è solo simbolica. Attualmente gestiamo nella Capitale un patrimonio di circa 3,7 miliardi di euro, un dato che conferma la nostra fiducia e il nostro impegno in un mercato che, nonostante le sue criticità storiche, sta vivendo una fase di rinnovato interesse.

Il nostro approccio a Roma è quello di un investitore attivo, che non si limita a detenere asset ma che punta alla loro valorizzazione attraverso progetti di rigenerazione urbana, riqualificazione e partnership con gli stakeholder pubblici e privati.



DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro

Lo vediamo con ottimismo e pragmatismo. Roma è una città con enormi potenzialità: ha un patrimonio unico al mondo, una posizione geografica strategica, una domanda strutturale che va ben oltre il ciclo economico.

Quello che sta cambiando – e in positivo – è il clima istituzionale. L'amministrazione capitolina, sotto la guida della Giunta Gualtieri, sta finalmente affrontando in modo strutturale le sfide urbanistiche e infrastrutturali della città.

Noi di DeA Capital Real Estate siamo convinti che la rigenerazione urbana rappresenti una delle principali leve di sviluppo per il prossimo decennio. Intervenire su patrimoni degradati o sottoutilizzati, restituire loro valore economico, funzionale e sociale, significa dare nuova vita a interi pezzi di città.

Un esempio concreto è il progetto di riqualificazione di Palazzo Marini, in piazza San Silvestro, destinato a diventare un nuovo hotel della catena Four Seasons. È un intervento di grande valore strategico, sia per la qualità dell'immobile sia per la posizione iconica nel cuore della Capitale. Il progetto, che prevede la fusione catastale tra due edifici storici, punta a restituire funzionalità e prestigio a un complesso che per anni è rimasto inutilizzato.

Ma non ci fermiamo qui: stiamo lavorando insieme a Roma Capitale alla riqualificazione dell'intera piazza San Silvestro, a pochi passi da via del Corso e dalla Fontana di Trevi. L'obiettivo è trasformarla in una delle prime piazze smart della città, un luogo pubblico moderno, accessibile, efficiente e attrattivo. Crediamo che questo tipo di interventi possa davvero cambiare il volto di Roma nei prossimi anni.

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

Un ruolo fondamentale, sempre più trasversale e strategico. I Dottori Commercialisti non sono più solo consulenti fiscali: sono partner essenziali nella strutturazione di operazioni complesse, nella gestione di patrimoni immobiliari, nei processi di acquisizione e dismissione, nelle operazioni straordinarie (fusioni, scissioni, conferimenti), ma anche nelle aste giudiziarie e nelle ristrutturazioni aziendali.

Nel settore immobiliare, che per sua natura è capital intensive, i Commercialisti rappresentano un presidio tecnico e legale imprescindibile. La loro capacità di costruire scenari, valutare impatti fiscali, gestire la governance societaria e relazionarsi con banche e investitori, li rende interlocutori privilegiati sia per le società di gestione che per gli investitori istituzionali.

In particolare, quando si parla di asset management evoluto, il contributo dei Commercialisti può fare la differenza. Gli investitori professionali cercano affidabilità, trasparenza, visione strategica. Per ottenere questi risultati è fondamentale un lavoro di squadra ben coordinato, che coinvolga gestori, tecnici, advisor e consulenti qualificati.

In quest'ottica, i Commercialisti possono anche diventare catalizzatori di nuovi sviluppi immobiliari, contribuendo a creare le condizioni economiche e giuridiche per attivare investimenti che abbiano un impatto positivo sulla collettività.

Intervista pubblicata a giugno 2025

Osservatorio Immobiliare

Gottardo CASADEI - *Presidente*

Christian BIANCHI - *Vice Presidente*

Alessandro BENASSI

Roberto LONGO

Francesca PANNELLA

Anna WRZESIEN