



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

LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE



ROBERTO ZOIA

1) Sintesi cv personale e professionale

La carriera di Roberto Zoia, nato a Mantova nel 1961, si è sviluppata interamente nel settore immobiliare commerciale retail. Nel 1986 ha intrapreso il suo percorso professionale in Coopsette come business manager; nel 1999 è entrato a far parte del Gruppo GS Carrefour Italia in qualità di direttore Sviluppo Ipermercati e Centri Commerciali, assumendo successivamente, nel 2005, la carica di direttore Patrimonio e Sviluppo di Carrefour Italia. Nel 2006 è approdato in IGD, con il ruolo di direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio. Dal 2019 ha assunto anche la responsabilità della gestione della Rete dei Centri Commerciali del Gruppo. Nell'aprile 2024 è stato nominato Amministratore delegato e direttore generale, oltre a rivestire la carica di presidente del Consiglio di amministrazione delle controllate Porta Medicea, IGD Service e della rumena Win Magazine.

Dal 2020 è inoltre presidente del CNCC – Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali.

2) La realtà di IGD SIIQ SPA

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player nel settore immobiliare retail in Italia: possiede un ampio portafoglio di centri commerciali dislocati su tutto il territorio nazionale, che gestisce tramite strutture interne di asset, property, facility e leasing management. IGD opera inoltre come service provider, gestendo anche portafogli di terze parti istituzionali. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, sia di proprietà sia di terzi, e investimenti nell'innovazione commerciale e tecnologica, consentono a IGD di posizionarsi quale operatore di riferimento nel settore immobiliare retail.

La società, quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, è stata la prima a entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare al 100% di proprietà di IGD, valutato in 1.688,1 milioni di euro al 30 giugno 2025, comprende in Italia, tra gli altri, 8 tra ipermercati e supermercati e 25 tra gallerie commerciali e retail park e include un portafoglio di centri commerciali situati in 10 città in Romania, che gestisce direttamente sulla base del medesimo modello adottato in Italia. La Società detiene, inoltre, il 40% di due Fondi immobiliari in cui rientrano complessivamente 13 ipermercati, 4 supermercati e 2 gallerie commerciali per i quali IGD gestisce le attività di project, property & facility management.

3) Il rapporto della sua Azienda con Roma

IGD possiede due centri commerciali nell'hinterland romano: il Centro Commerciale Casilino a Roma e il Centro Commerciale Tiburtino a Guidonia. Il Centro Casilino, aperto nel 2002 e sottoposto a restyling nel 2019, è strategicamente posizionato ad appena un chilometro dal Grande Raccordo Anulare ed è ben collegato con il centro città e con i paesi dell'hinterland. Con una superficie di oltre 5000 metri quadri ospita 24 negozi, servizi come cliniche mediche e odontoiatriche, ristoranti e un ipermercato, e serve un bacino di utenza di oltre 500.000 persone. Il centro Tiburtino fa parte del portafoglio IGD fin dalla sua apertura nel 2009. Con i suoi oltre 33.000 metri quadri di superficie e 99 negozi, è una delle più grandi

gallerie di IGD in Italia, con un bacino di utenza di quasi due milioni di persone in un raggio di 30 minuti d'auto. A seguito di un accordo con Edison Next il centro Tiburtino sarà dotato di un impianto fotovoltaico di circa 1 MW di potenza, in grado di produrre in media oltre 1,2 GWh all'anno evitando l'emissione in atmosfera di circa 300 tonnellate di CO2 all'anno.

4) Il mercato immobiliare retail

Nel 2024 l'asset class retail è tornata di grande interesse per gli investitori, come dimostrato dal valore totale delle transazioni, pari a quasi 3 miliardi di euro. Anche al netto dell'imponente operazione da 1,3 miliardi di Via Monte Napoleone, i volumi si attestano a circa 2 miliardi, tra i livelli più alti degli ultimi anni. Una rinnovata attenzione dovuta in particolare alla resilienza dimostrata dal settore, che ha superato le difficoltà della pandemia e oggi presenta alti livelli di occupancy, dinamismo nello sviluppo delle insegne e risultati incoraggianti in termini di vendite e di affluenza ai centri commerciali. Inoltre, il retail oggi offre rendimenti attraenti a fronte di rischi contenuti, caratteristica che lo rende più competitivo rispetto ad altre asset class. Questi segnali supportano un sentiment positivo per il 2025, ci aspettiamo una conferma delle tendenze rilevate, anche dal punto di vista degli investimenti: possiamo finalmente dire "retail is back".

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

Nel comparto immobiliare retail il ruolo dei commercialisti è particolarmente rilevante, ad esempio nell'assicurare la corretta interpretazione delle normative fiscali, particolarmente complesse, soprattutto quando è necessario renderle comprensibili da parte degli investitori stranieri.

.

Intervista pubblicata a ottobre 2025

Osservatorio Immobiliare

Gottardo CASADEI - *Presidente*

Christian BIANCHI - *Vice Presidente*

Roberto LONGO

Francesca PANNELLA

Anna WRZESIEN