



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

LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE



ROBERTO MARCHIONNI

1) Sintesi cv personale e professionale

Roberto Marchionni nasce a Trieste nel 1960. Dopo la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi nel 1984 entra in Saatchi & Saatchi a Milano. Nel 2001 si trasferisce a Roma come direttore generale della società, ruolo che ricopre fino al 2009. Nel 2010, insieme ad alcuni soci, avvia Hero Comunicazione herocom.it, società di comunicazione on e off line, di cui è amministratore delegato. Due passioni lo accompagnano da sempre: i cani e gli sport da combattimento.

2) La realtà di Hero Comunicazione

Hero Comunicazione opera su tutto il territorio nazionale, con due sedi operative a Roma e Milano. Nel 2015 nasce Hero Real Estate realestatehero.it, hub dedicato alla comunicazione nel mercato immobiliare. In questi anni Hero Real Estate ha lavorato per alcuni fra i più importanti player del settore come Investire SGR, Invesco, Kryalos SGR, ma anche con realtà emergenti come SAIA e JMC SpA. Oltre che su progetti di sviluppo e vendite frazionate la società ha lavorato anche nei comparti della logistica, del retail e del project management con clienti come Logikor e Drees & Sommer.

3) Il rapporto della sua Azienda con Roma

Hero Real Estate nasce a Roma lavorando con clienti come Domus Italia e Intermedia (Gruppo Caltagirone) e Investire SGR e ha nella capitale un ufficio operativo, oltre che la sede legale, in via Vincenzo Bellini 22.

Hero RE è in grado di affiancare i clienti in tutte le attività di comunicazione: dalla definizione del posizionamento dei progetti di sviluppo al naming e alla brand identity, dalla realizzazione delle planimetrie commerciali, render, video con droni, alla produzione dei siti web, dalla comunicazione on line come le campagne Meta e Google Ads alle campagne stampa e affissione, fino alla realizzazione di applicativi come planimetrie navigabili e virtual tour. Sempre con un approccio strategico che garantisce coerenza e pertinenza a tutti i materiali di supporto al progetto.

4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro

Opportunità da cogliere

Sicuramente Roma presenta moltissime opportunità per quanto riguarda la necessità crescente di progetti di rigenerazione e riqualificazione urbana: il caso delle ex Caserme di Via Guido Reni è decisamente un esempio illuminante.

Va inoltre considerato il fatto che il mercato milanese, driver del settore immobiliare negli ultimi 10-15 anni, si trova oggi in una fase di maturità che sta portando gli investitori a guardare con interesse a Roma come un mercato con grandi possibilità di crescita.

Minacce da gestire

La lentezza burocratica e l'interpretazione spesso troppo rigida dei vincoli urbanistici che portano a non avere alcuna certezza sui tempi di approvazione dei progetti, nonché degli eventuali interventi richiesti. Nella mia esperienza questo porta soprattutto gli investitori esteri a guardare al mercato romano con scetticismo.

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

Sulla base della nostra esperienza i Dottori Commercialisti svolgono un ruolo chiave nel mercato immobiliare offrendo consulenza fiscale, contabile e societaria. Supportano nella valutazione economico-finanziaria degli investimenti, nella gestione delle operazioni immobiliari, nella pianificazione fiscale e patrimoniale, nonché nella due diligence e nelle operazioni straordinarie. Tutto questo in generale ma in particolare per le aziende di medie dimensioni spesso non organizzate internamente per far fronte alla complessità del mercato immobiliare.

Intervista pubblicata a ottobre 2025

Osservatorio Immobiliare

Gottardo CASADEI - *Presidente*

Christian BIANCHI - *Vice Presidente*

Roberto LONGO

Francesca PANNELLA

Anna WRZESIEN