

Rigenerazione Italia

La crisi che abbiamo vissuto e stiamo affrontando ha radicalmente modificato le nostre certezze e abitudini di vita quotidiane e si è trasformata rapidamente da una crisi sanitaria globale a una crisi economia e sociale. Il prossimo futuro sarà quindi delineato da una nuova normalità sempre più focalizzata sulle grandi sfide del nostro tempo, dalla transizione energetica per la lotta ai cambiamenti climatici alla scarsità di risorse naturali e alla redistribuzione delle opportunità e dei diritti. Questa situazione rappresenta dunque anche il punto di partenza per avviare un ampio programma di investimenti immobiliari nel nostro Paese al fine di accelerare il rinnovamento delle nostre città e la riqualificazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture, attualmente caratterizzate da uno stato di obsolescenza rispetto ai principali competitor a livello europeo.

In questo contesto si inserisce un importante strumento di rilancio messo a disposizione nell'ambito del Next Generation EU approvato dall'Europa, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ("PNRR"). Il PNRR pone particolare attenzione agli interventi di rigenerazione urbana, in un'ottica di supporto all'inclusione e al recupero ambientale e sociale. La stima di COIMA circa il potenziale impatto di tale piano sul settore immobiliare è pari circa 55 miliardi di Euro, che corrispondono al 30% dell'ammontare complessivo delle risorse messe a disposizione dall'Europa. Oltre al settore immobiliare, è da considerarsi di fondamentale importanza anche la componente relativa agli investimenti infrastrutturali, focalizzata principalmente sul potenziamento dell'alta velocità e sulla mobilità sostenibile. Gli investimenti per tale componente ammontano a circa 25 miliardi di Euro, pari a circa il 13% del PNRR.

L'attuale crisi porterà a una rapida evoluzione che andrà a impattare in modo trasversale i vari settori. La digitalizzazione richiederà numerosi interventi infrastrutturali, i trasporti dovranno evolversi in modo sostenibile

Gabriele Bonfiglioli, Partner e Managing Director Investment Management COIMA SGR

Laureato in Economia Aziendale presso l'Università di Roma, ha studiato Finanza Immobiliare presso l'Università di Amsterdam, UVA. Gabriele Bonfiglioli è attualmente *Key Manager*, responsabile dell'*Investment Management* di COIMA RES e Chief Investment Officer di COIMA SGR.

Ha lavorato nella SGR del gruppo Beni Stabili dove ha collaborato al lancio del primo fondo italiano misto ad apporto e raccolta per investitori internazionali. Fino al 2014 è stato membro del comitato globale *Investment* e *Performance* del gruppo Hines. Con oltre 15 anni di esperienza nel settore immobiliare, ha seguito operazioni per oltre sei miliardi di euro.



XV Itinerario Previdenziale

Finanza alternativa tra rischio e rendimento: si torna alle origini?

sia nell'ambito del trasporto di passeggeri sia nella distribuzione dei beni, che diventerà sempre più importante data la marcata penetrazione dell'e-commerce. Forti cambiamenti caratterizzeranno anche il settore residenziale, che dovrà offrire soluzioni innovative e integrate per soddisfare le nuove richieste della domanda. Il settore del turismo richiederà investimenti per tornare ad essere competitivo a livello mondiale mentre il settore degli uffici dovrà progressivamente adeguarsi al nuovo modo di lavorare offrendo una maggior flessibilità ai conduttori.

In tale contesto le tematiche ESG (*Environmental, Social & Governance*) assumono una rilevanza centrale nelle agende pubbliche e nei mercati finanziari, così come nel settore immobiliare, responsabile di una componente significativa del consumo di risorse naturali e di energia a livello globale. Al fine di accelerare la transizione verso uno sviluppo sostenibile sarà determinante il ruolo degli operatori e degli investitori istituzionali.

In tal senso il gruppo COIMA si impegna da anni in tale sfida. La strategia di investimento di COIMA va oltre il singolo edificio e guarda ai quartieri delle città, integrando criteri di sostenibilità nella sua visione d'insieme. COIMA punta alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, che permette una crescita sostenibile nel lungo periodo. La società predilige immobili e territori con caratteristiche tali da favorire l'incremento del loro valore nel tempo e che contribuiscano positivamente alla vita di tutti gli *stakeholder* a partire dai bisogni di coloro che sono effettivi fruitori della città e dei suoi servizi. Tra i primi in Italia ad adottare la certificazione LEED, oggi il portafoglio dei Fondi COIMA conta oltre 50 edifici certificati e precertificati.

Un ulteriore elemento da considerare è che, una volta correttamente identificate, le strategie tematiche hanno una natura di lungo termine: esse infatti offrono *performance* superiori su tutto il ciclo economico, essendo *trend* che si articolano e manifestano progressivamente su un orizzonte temporale di lungo periodo.

COIMA SGR

COIMA è specializzata nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari italiani per conto di investitori istituzionali, con un approccio integrato di impatto ESG.

COIMA Holding controlla le società operative fra cui COIMA SGR, *investment & asset manager* che gestisce 27 fondi immobiliari con oltre 8 miliardi di euro di investimenti;

COIMA REM, *development* e *property manager* che in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati;

COIMA HT opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici.

Roberta Condipodero, *Marketing Assistant COIMA SGR*

Email: roberta.condipodero@coimasgr.com

Sito web: www.coima.com

