

Infrastrutture urbane: opportunità a livello Paese

L'attuale contesto di mercato è caratterizzato da trasformazioni strutturali che stanno avendo un impatto sul settore immobiliare, creando forte discontinuità rispetto al passato. **Urbanizzazione, flussi migratori, invecchiamento della popolazione, digitalizzazione, intelligenza artificiale, transizione ecologica** sono solo alcuni esempi di trend che richiedono di rinnovare con urgenza il patrimonio immobiliare italiano, ormai eccessivamente obsoleto in un contesto di mutate esigenze da parte della domanda. Il settore immobiliare occupa inoltre una posizione particolare in quanto responsabile del 40% delle emissioni globali di CO₂ e dunque lontano dal soddisfare gli standard della Tassonomia Europea e gli obiettivi del trattato di Parigi in termini di sostenibilità. Dunque, il momento storico che stiamo vivendo risulta essere molto attrattivo anche grazie a una ridotta competizione tra acquirenti e alla presenza di una solida *pipeline* di investimenti derivante da dismissioni pubbliche e private. **Le città sono una rappresentazione fisica del modello culturale economico:** la popolazione continuerà a concentrarsi in centri urbani che saranno costretti a cambiare volto con l'obiettivo di garantire una qualità della vita migliore per tutti attraverso investimenti in infrastrutture di connessione e il riuso del patrimonio esistente. Infrastrutture urbane, rinascita di aree e quartieri, riqualificazioni di spazi e immobili dismessi e in disuso sono aspetti fondamentali, la cui importanza viene riconosciuta anche dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

L'Italia è un Paese con un forte *gap* di investimento in tutte le *asset class* immobiliari rispetto ad altri Paesi europei. Questo divario, unitamente alle tendenze sopracitate, offre **un'interessante opportunità di investimento per gli investitori istituzionali** che intendono creare valore nel tempo tramite progetti di rigenerazione delle infrastrutture urbane, garantendosi protezione rispetto a incertezze e fluttuazioni di mercato nel breve periodo. Relativamente a questo contesto, il raggiungimento del rendimento economico dovrà essere guidato inoltre dalla capacità industriale di investire, sviluppare e gestire prodotti immobiliari sostenibili, integrando le competenze tecniche per migliorare la performance dell'immobile e mitigarne il rischio di obsolescenza. COIMA è da sempre focalizzata su progetti di rigenerazione urbana e gestione di quartieri qualificati nella loro interezza, connessi con infrastrutture urbane e servizi, in chiave ESG sul territorio italiano in quanto ritiene che siano esempi efficaci di investimenti in economia reale che possano generare un impatto economico, sociale e ambientale amplificato. Attualmente COIMA è impegnata in progetti strategici di rigenerazione urbana su scala di quartiere, come ad esempio l'ulteriore espansione di Porta Nuova e lo sviluppo di Porta Romana a Milano, oltre ad altri progetti di rigenerazione obiettivo a Roma. L'integrazione dei fattori ESG nel processo di investimento è di fondamentale importanza per COIMA in quanto ritiene che questi elementi possano contribuire all'incremento della redditività riducendone i rischi.

Gabriele Bonfiglioli, Chief Investment Officer COIMA SGR

Gabriele Bonfiglioli è Partner del gruppo COIMA SGR e ricopre il ruolo di *Chief Investment Officer*. Fino al 2014 è stato membro del comitato globale *Investment e Performance* del gruppo Hines. Con oltre 20 anni di esperienza nel settore immobiliare, ha seguito operazioni per oltre dieci miliardi di euro.

È entrato a far parte della piattaforma nel 2005, supervisionando le divisioni di investimento e *capital market*. Laureato in Economia presso l'Università di Roma, ha studiato Finanza Immobiliare presso l'Università di Amsterdam, UVA.





Piazza Gae Aulenti, 12
20154 - Milano

www.coima.com

Gabriele Bonfiglioli,
Chief Investment Officer

gabriele.bonfiglioli@coimasgr.com

COIMA SGR

COIMA è un gruppo specializzato 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 33 fondi immobiliari con oltre 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, *development e property manager*, 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.

Fra i progetti più importanti COIMA ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, primo quartiere al mondo a ottenere le doppie certificazioni di sostenibilità LEED® e WELL® for Community, ed è attualmente impegnata nello sviluppo dello Scalo di Porta Romana a Milano che consentirà il recupero di un'area dismessa di 190.000 mq e la sua rigenerazione ispirata a principi di sostenibilità, con un progetto per qualità, dimensioni e finalità comparabile ai migliori interventi urbanistici a livello europeo.

COIMA si impegna inoltre a sostenere le comunità nelle quali opera tramite il supporto a una serie di progetti promossi dalla Fondazione Riccardo Catella, che dal 2007 si occupa di diffondere la cultura della sostenibilità nel territorio e contribuire attivamente al miglioramento della qualità della vita urbana attraverso progetti di valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi. Dal 2019, grazie a un'innovativa partnership pubblico-privato con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione è responsabile della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco pubblico BAM - Biblioteca degli Alberi Milano - che ospita un programma diversificato di oltre 250 eventi e attività culturali ogni anno, con l'obiettivo di costruire e promuovere l'impegno civico della comunità con un modello di business sostenibile che possa essere replicato in altri parchi e in altre città del mondo.