

Progetti sostenibili per costruire il futuro delle città

La nozione secondo cui il settore immobiliare sia responsabile di una fetta molto significativa del consumo di risorse naturali e del consumo di energia a livello globale è ampiamente consolidata: direttamente e indirettamente il settore contribuirebbe infatti a una sostanziale porzione delle emissioni di CO2 nell'atmosfera (in particolare si stima che gli edifici e il settore delle costruzioni siano responsabili di circa il 38% delle emissioni di CO2 globali). Di conseguenza, la transizione ecologica è un tema sempre più centrale per gli investimenti immobiliari, con una crescente svalutazione di immobili obsoleti e non sostenibili.

La pandemia ha accelerato i trend strutturali di trasformazione che stanno avendo un impatto sul settore immobiliare creando una forte discontinuità rispetto al passato. Nel settore degli uffici il lavoro ibrido è diventato una componente essenziale dell'organizzazione aziendale, portando a una trasformazione della domanda che privilegia "la qualità rispetto alla quantità": si preferisce quindi una riduzione marginale dello spazio, e un aggiornamento contestuale delle sedi di lavoro, per guadagnare in accessibilità, visibilità, sostenibilità e benessere dei dipendenti.

Queste nuove tendenze stanno portando a una crescente polarizzazione della domanda verso spazi di Grado A dotati di certificazioni di sostenibilità, localizzati in aree uffici attrattive e ad alta accessibilità. Importanti cambiamenti stanno trasformando anche il residenziale, che dovrà offrire soluzioni innovative e integrate per soddisfare le nuove richieste della domanda, sempre più orientata verso edifici di nuova generazione con elevati requisiti energetici e spazi moderni.

Gabriele Bonfiglioli, Chief Investment Officer COIMA

Gabriele Bonfiglioli è *Partner* del gruppo COIMA e ricopre il ruolo di *Chief Investment Officer*. Fino al 2014 è stato membro del comitato globale *Investment* e *Performance* del gruppo Hines.

Con 20 anni di esperienza nel settore immobiliare, ha seguito operazioni per oltre dieci miliardi di euro. Laureato in Economia presso l'Università di Roma, ha studiato Finanza Immobiliare presso l'Università di Amsterdam, UVA.



Gabriele Bonfiglioli, Chief Investment Officer COIMA
Email: gabriele.bonfiglioli@coimasgr.com

Allo stesso tempo, anche i trasporti si stanno dirigendo verso una trasformazione sostenibile del settore sia nell'ambito del trasporto di passeggeri sia di beni, che diventerà sempre più importante data la marcata crescita del settore logistico e dell'e-commerce. Il settore del turismo richiederà investimenti per essere più competitivo a livello globale, con la crescente penetrazione di operatori e *brand* internazionali.

L'Italia resta un paese con un forte gap di investimento e rigenerazione urbana rispetto ad altri paesi europei. Questo divario, unitamente alla rapida evoluzione dei trend strutturali appena citati, offre un'interessante opportunità d'investimento per investitori istituzionali che intendono creare valore nel lungo periodo tramite progetti di rigenerazione, garantendo protezione rispetto a incertezza e fluttuazioni di mercato nel breve periodo.

In tale contesto di cambiamento e volatilità di mercato, la strategia di investimento di COIMA fa leva sui gap del mercato italiano e sui trend strutturali di trasformazione del settore immobiliare per puntare su edifici che possano rimanere competitivi e resilienti nel lungo periodo. Questa strategia di investimento va oltre il singolo edificio e guarda ai quartieri delle città, integrando i principi ESG nel modello economico, sociale e ambientale di ogni sviluppo immobiliare tramite strumenti di analisi quantitativi che mirano alla creazione di un patrimonio immobiliare con elevati standard di sostenibilità, fissando obiettivi misurabili e comunicandoli in modo trasparente.

COIMA

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 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 la piattaforma 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.

