

## INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ AL CENTRO DELLA NUOVA EDILIZIA

**“Non c'è innovazione senza sostenibilità”: Erik Sprunk, al vertice di Nike, unisce i due termini perché la prima non ha senso senza la seconda. Il ragionamento è valido anche per l'immobiliare?**

Certamente, anzi credo che nel settore immobiliare questo sia ancora più vero e che l'innovazione SIA la sostenibilità. I modelli industriali tradizionali hanno dimostrato negli anni i propri limiti e hanno dovuto evolversi, anche nel settore immobiliare. Siamo passati da progetti che potevano vantare certificazioni obbligatorie, previste dalla legge, ad operatori che hanno deciso di essere promotori nell'applicazione di nuove certificazioni volontarie, estremamente sfidanti, ma che si sono dimostrate valorizzanti.

Da qualche anno si parla concretamente di modelli basati sul concetto di economia circolare, e COIMA è in prima linea nel settore immobiliare per la promozione di progetti che si basano su riciclo e riuso dei materiali, sull'impiego di fonti energetiche rinnovabili, ma anche su una nuova pianificazione e gestione degli spazi rispetto l'effettivo uso che se ne farà.

A questo si può arrivare attraverso un confronto continuativo fra tutti gli operatori coinvolti nello sviluppo di un progetto: dall'architettura all'energia, dalle costruzioni all'IT.

Gli UN Sustainable Development Goals del 2015 hanno definito l'obiettivo 2030 per il raggiungimento di un mondo sostenibile per le generazioni future, tutti i mercati e gli operatori si devono muovere nella medesima direzione, innovando profondamente i processi industriali, ponendo la “persona” e la “natura” al centro del progetto.

Questo è il principio sulla base del quale opera COIMA: non viviamo più in un contesto economico e sociale nel quale si valorizza lo sviluppo sul breve periodo. La



Manfredi Catella

nostra vision è di sviluppare progetti che diano valore al territorio nel tempo, dove qualità, etica, bellezza, economicità e centralità dei servizi alla persona siano gli elementi cardine, e ne proteggano l'investimento. Riteniamo questo tema talmente importante e strategico da aver creato il Sustainable Innovation Committee, un comitato interno che possa promuovere, gestire, velocizzare l'integrazione di nuove pratiche di sostenibilità e di innovazione a tutte le componenti societarie.

**Il paradigma di industria 4.0 mostra le sue potenzialità nel settore costruzioni con l'edilizia off-site. Come gruppo siete interessati a quest'ambito di innovazione?**

Il processo costruttivo edilizio non ha visto negli anni grandi trasformazioni o aggiornamenti che altri settori invece hanno vissuto in modo più importante.

I potenziali vantaggi di una filiera produttiva 4.0 sono evidenti, non solo in termini economici dovuti all'ottimizzazione del processo, ma anche qualitativi, di sicurezza dei lavoratori e di tempi di realizzazione.

Questi aspetti rappresentano un fattore determinante nella performance dell'investimento, di competitività e in definitiva convergono nel raggiungimento degli obiettivi di creazione di uno sviluppo sostenibile su tutti i fronti.

Attraverso le attività promosse dal nostro Sustainable Innovation Committee, ci stiamo confrontando con il mercato per identificare le “best practice” anche in questo campo, attraverso un dialogo con consulenti nazionali e internazionali, aziende manifatturiere e di costruzione e attività di Ricerca e Sviluppo che ci porteranno a definire, quando sarà identificato il progetto giusto, l'applicazione di questo tipo di strategie.

**La competizione e la selezione di città e territori sono fenomeni che riguardano molti Paesi avanzati. Come strategie di investimento pensate di concentrarvi sulle sole aree metropolitane oppu-**

“

I potenziali vantaggi di una filiera produttiva 4.0 sono evidenti, non solo in termini economici del processo, ma anche qualitativi, di sicurezza dei lavoratori e di tempi di realizzazione

**re avete progetti anche fuori dalle grandi aree metropolitane?**

La piattaforma COIMA ha in gestione 22 fondi e 5 miliardi di euro di asset, 60 proprietà in portafoglio, 1 miliardo di acquisizioni negli ultimi 18 mesi. In 40 anni abbiamo sviluppato 5 milioni di metri quadri di edifici. Gli investimenti si basano su strategie dif-

ferenziate, comprendono progetti con differenti profili di rischio, dagli immobili core fino a progetti di valorizzazione e sviluppo con destinazioni d'uso diversificate, tra cui uffici, retail, residenziale, logistica e hospitality. Fino a oggi abbiamo operato soprattutto all'interno delle città metropolitane, e in particolare nella città di Milano, dove crediamo che vi siano ancora molte possibilità di investimento. Ma questo non ci porta a escludere a priori investimenti fuori dalle aree metropolitane: sicuramente è strategica la definizione degli asset class che potranno rientrare nei profili di rischio e ritorno economico che i nostri investitori si aspettano.

