

Comunicato stampa

I CINQUANT'ANNI DEL GRUPPO COIMA

Un dibattito sulla rigenerazione urbana: inclusione, sostenibilità, capitali internazionali e italiani, visione a lungo termine e collaborazione partecipativa tra pubblico e privato.

Necessaria una riflessione sulle città del futuro: il 60% popolazione vivrà in aree urbane nel 2070 (vs attuale 50%), il 20% della popolazione avrà più di 65 anni nel 2074 (vs 9,6%), con ben 16 milioni di italiani over 65 anni entro il 2040.

Milano, 10 ottobre 2024 – **COIMA**, leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, celebra i primi 50 anni del gruppo con l'evento **"Inspiring Cities"** che, oltre al concorso di idee *"University Hackathon for Inspiring Cities"* e la presentazione di un libro a cura dell'architetto e professor **Fulvio Irace** (edizioni Skira), ha coinvolto una selezione di ospiti istituzionali e rappresentanti del mondo della cultura, della politica e dell'economia.

Dopo l'apertura dei lavori da parte di **Attilio Fontana** (Presidente Regione Lombardia) e di **Giancarlo Giorgetti** (Ministro dell'Economia e delle Finanze) e il saluto di S.E.R. **Mons. Erminio De Scalzi**, sono state illustrate le tendenze dei prossimi 50 anni da parte di **Andrea Bertelè** (Partner, McKinsey & Company) e **Christopher Choa** (Director and Founder, Outcomist), a cui è seguita la presentazione di *"Città vince, città perde"* di **Francesco Rutelli** (Presidente, Anica - Associazione Nazionale dell'Industria Cinematografica) in dialogo con **Andrée Ruth Shammah** (Direttrice, Teatro Franco Parenti). Dopo una discussione a cui hanno preso parte **Maria Bianca Farina** (Presidente ANIA – Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici), **Guido Nola** (Responsabile BancoPosta), **Raffaello Ruggieri** (Chief Lending Officer, Intesa Sanpaolo) e **Gelsomina Vigliotti** (Vicepresidente, Banca Europea per gli Investimenti - BEI) – **Ferruccio Resta** (Presidente della Fondazione Politecnico di Milano e della Fondazione Bruno Kessler) ha annunciato i progetti vincitori dell' *University Hackathon for Inspiring Cities*. Ha concluso la serata una conversazione tra **Alida, Kelly e Manfredi Catella** con **Fulvio Irace**, architetto e storico dell'architettura e curatore della pubblicazione *Inspiring Cities*.

Manfredi Catella, Founder e CEO di COIMA SGR, dichiara: *"Desidero ringraziare tutti coloro che hanno voluto festeggiare con noi questa importante tappa e tutti i giovani che, con passione, entusiasmo e lungimiranza hanno regalato le loro idee e proposte per pensare le città del futuro.*

Vogliamo metterci in gioco per sognare gli ambienti e gli spazi del domani sotto un profilo di benessere comune che tocca il nostro vissuto quotidiano.

Un importante grazie a tutti i nostri investitori e partner che hanno condiviso e creduto nella nostra visione e a colleghi e collaboratori con cui condividiamo i sogni per i prossimi 50 anni."

Aperto i lavori il **Ministro Giorgetti** ha rivolto un saluto e un augurio al gruppo COIMA: *"È sempre un piacere poter celebrare un anniversario così importante che certifica l'operato di un'impresa italiana e, di riflesso, le qualità e le caratteristiche che arricchiscono il nostro sistema Paese. Ho apprezzato la scelta di COIMA di dedicare questa occasione a una riflessione sul futuro della città. La dimensione urbana, ovvero il luogo in cui nel 2050 vivrà il 70% della popolazione mondiale, è al centro sia della storia sia del futuro dell'Italia. Partiamo dalla storia: la città è profondamente connessa all'identità del nostro Paese. Penso al concetto di civitas, capace di incorporare l'idea dell'insieme dei cittadini, ovvero della comunità umana che trova la radice comune nello spazio*

urbano, ma anche all'impulso che l'istituzione comunale ha impresso sul piano civile ed economico in età medievale. Da questa storia deriva la configurazione urbanistica del nostro Paese, ovvero il suo carattere policentrico e profondamente diverso dal modello della megalopoli. Veniamo al presente e soprattutto al futuro: all'evoluzione delle città sono legati temi attuali come la transizione energetica, la riduzione degli effetti del cambiamento climatico, l'intelligenza artificiale anche nei sistemi di controllo urbano, l'emarginazione sociale, la tutela della salute pubblica. La trasformazione del territorio ha quindi un potenziale economico, ambientale e sociale straordinario. Pensiamo all'enormità del patrimonio edilizio sia pubblico sia privato costruito prima del 1960 e oggi da riqualificare: un obiettivo a cui la finanza pubblica potrà dare una spinta ma che passerà prima di tutto dalla capacità di mobilitare capitali privati su progetti di lungo termine. L'Italia ha già dimostrato di poter integrare con successo tecnologie e cultura, tradizione e innovazione e oggi può andare oltre sviluppando un modello urbano che metta al centro l'individuo, la bellezza del paesaggio e il rispetto per l'ambiente. Insomma, abbiamo tutte le carte in regola per essere un laboratorio di idee e buone pratiche capace di proporre soluzioni che non solo rispondano alle sfide globali, ma che siano anche radicate nella nostra identità culturale e per questo obiettivo dobbiamo favorire la collaborazione di carattere scientifico tra gli operatori economici, gli enti di ricerca e le città italiane più avanzate nella progettazione degli spazi urbani. È proprio lo spirito in cui si inquadra questa iniziativa. Pertanto vi auguro buon lavoro rinnovando i miei auguri a COIMA per i suoi primi cinquant'anni."

*"Per essere promotori di sviluppo territoriale – dichiara il **Presidente di Regione Lombardia, Attilio Fontana** – occorre un dialogo strutturato e continuativo tra soggetti funzionali, istituzionali e stakeholders privati. Per i 50 anni COIMA ci propone proprio quel dialogo strutturato, col coinvolgimento di studenti, architetti, università e società civile, per un vero e proprio laboratorio di sperimentazione e progettazione urbana sostenibile e condivisa. Una collaborazione su cui la nostra Regione punta molto, nella consapevolezza di non doverci sostituire all'intervento privato, ma di creare un contesto attrattivo per gli investimenti, per il confronto e i modelli di governance. Solo così, potremo contare su nuove alleanze ed energie per disegnare le città del futuro".*

La tavola rotonda

Capitali internazionali e italiani, visione a lungo termine, collaborazione partecipativa tra pubblico e privato. Sono i pillar di una rigenerazione urbana che tenga al centro ambiente e residenti, le prime due lettere dell'acronimo ESG. Non si può ideare un processo di rigenerazione senza tenere presenti le performance sociali e ambientali e i relativi effetti. La città del futuro, meglio se coincide con una città che si avvicina a una realtà ideale, nella propria evoluzione deve formulare format - di sviluppo e di governance - tali da garantire qualità della vita e sostenibilità nel tempo.

Per arrivare a questo modello ideale molti sono i fattori che entrano in causa. Innanzitutto la gestione degli investimenti in chiave sostenibile, focus della Bei nella sua ultima agenda. Dal turismo all'housing la sostenibilità ambientale e sociale diventa una delle linee principali da seguire. È così che la Bei, attiva in Italia nel finanziamento a Comuni, ma anche nell'ambito del PNRR si è attivata per garantire studentati (mille posti letto) e affordable houses, un tema sotto i riflettori in ambito europeo e non solo. Un accordo con Poste ha portato al centro della strategia la logistica e il suo ruolo nell'ambito della quotidianità. Poste dal canto suo agisce come attore in progetti di riqualificazione di immobili di proprietà: l'intervento sul cosiddetto "Palazzo delle Poste" in via Pietrapiana a Firenze, nell'ambito del quale, oltre alla riqualificazione e all'adeguamento dell'edificio da parte di Poste Italiane, il Comune di Firenze, di concerto con Poste, ha approvato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica relativo alla "Riqualificazione e riorganizzazione spazi pubblici contermini ex Palazzo delle Poste Via Pietrapiana", che comporterà un notevole impatto su tutta l'area, anche di natura sociale, derivante dall'offerta di nuovi spazi esterni e servizi che verranno messi a disposizione della popolazione; e la riqualificazione dell'area di Piazzale Lugano a Milano, con riferimento alla quale, la rigenerazione urbana dell'ex area di lavorazione postale di Poste Italiane, in ambito scalo Farini, avrà una notevole ricaduta sul tessuto sociale della zona,

implementando l'offerta e la qualità del verde, il sistema viabilistico stradale e ciclo-pedonale, oltre alla messa a disposizione agli abitanti della zona di nuovi servizi e attività commerciali.

Non si può però parlare di rigenerazione senza menzionare la crisi climatica che è diventata sempre più dirompente. L'effetto serra, la desertificazione, i fenomeni metereologici estremi come le recenti alluvioni impongono un ripensamento su quanto fatto finora e una attenzione alla prevenzione e alle assicurazioni contro i danni.

Poste Italiane ha illustrato la valenza strategica di un importante investimento con risorse, non solo economiche sul progetto "polis" che prevede la ristrutturazione di circa 7 mila uffici postali nei piccoli centri, con un lavoro di rigenerazione urbana importante e che prevede anche la creazione di spazi di co-working. Il totale complessivo dell'investimento è di circa 1,2 miliardi di euro di cui 800 milioni sono fondi dal Pnrr.

Intesa Sanpaolo ha descritto le evoluzioni di mercato e il real estate del futuro in termini di sviluppo: da un Real Estate tradizionale e verticale a un approccio di progettualità industriale, che punta a recuperare un concetto di comunità di quartiere; in tale contesto è stato descritto un piano di impresa, con iniziative e progetti che vanno a incidere nella infrastrutturazione di un'area a servizio di qualità della vita (con focus su salute e ricerca, educazione, cultura, mobilità).

TREND STRUTTURALI

L'economia mondiale nei prossimi anni sarà fortemente condizionata da alcuni trend strutturali che determineranno la necessità di una transizione urbana e infrastrutturale strategica



EFFETTI E IMPATTI SULLA CITTÀ

Riuso, trasformazione e nuove realizzazioni in tutte le componenti fisiche che compongono e alimentano

- centri urbani immobiliari (uffici, case, negozi, alberghi, logistica, data centers, parcheggi)
- centri urbani infrastrutturali (strade, porti, aeroporti, stazioni, scuole, ospedali, reti di utenza)

Trend demografici, ambientali, sociali e tecnologici andranno a impattare fortemente nei prossimi anni l'economia mondiale, che sarà condizionata al punto tale da dover affrontare la necessità di una transizione urbana e infrastrutturale strategica.

Secondo un recente studio elaborato da McKinsey & Company questi trend – crescente livello di

urbanizzazione, invecchiamento della popolazione e mobilità connessa alla migrazione verso la città (sotto il profilo demografico); riduzione consumi ed emissioni, mitigazione della città come principale contributore, necessità di indipendenza energetica (ambientali); polarizzazione sociale, modifiche nella domanda, costante crescita della polarizzazione nella ricchezza e divario tra prezzi e salari (come fenomeni di natura sociale); intelligenza artificiale, digitalizzazione e mobilità (trend tecnologici) – genereranno importanti effetti e impatti sulla città, come il riuso, la trasformazione e la realizzazione di nuove componenti fisiche che compongono e alimentano centri urbani immobiliari (come uffici, case, negozi, alberghi, logistica, data centers, parcheggi) o centri urbani infrastrutturali (strade, porti, aeroporti, stazioni, scuole, ospedali, reti di utenza).

Quali potranno essere **gli effetti e gli impatti sulla città** se il 60% popolazione vivrà in aree urbane nel 2070 (vs 50% nel 2024) e 20% della popolazione avrà più di 65 anni nel 2074 (vs 9,6% nel 2024), con ben 16 milioni di persone over 65 anni entro 2040 in Italia?

Questi **cambiamenti demografici** avranno inevitabilmente un effetto sulle aspettative che i cittadini hanno nei confronti dello spazio "vissuto", urbano ed extraurbano, che potrebbe non essere garantito, o addirittura contrastare il modello di città attualmente esistente. I cambiamenti demografici imporranno agli spazi urbani di adattarsi alle nuove necessità dei propri residenti, andando incontro alle esigenze di una popolazione mediamente più anziana e con nuclei familiari sempre più piccoli.

Sotto il profilo dei **trend ambientali**, il cambiamento climatico impone a istituzioni e alla politica di agire su tutti i livelli possibili per riuscire a produrre azioni e decisioni capaci di contrastarne gli effetti. Al fine di raggiungere l'obiettivo "net zero" entro il 2050 è necessario attuare interventi di

riqualificazione del patrimonio immobiliare nazionale con l'obiettivo di generare una ricaduta positiva non solo sul piano ambientale, ma anche su quello del settore edilizio in termini economici e di opportunità di crescita.

Importanti gli effetti e gli impatti anche dal punto di vista dei **trend sociali**: la crescente discrepanza tra i costi delle case e i salari rende, infatti, più difficile l'accesso delle classi meno agiate alle abitazioni nelle città, che rischiano di diventare sempre più luoghi esclusivi. Il rischio ulteriore è che la disparità si presenti entro la città stessa, separando nettamente il centro, dotato di tutti i servizi alla persona, e la periferia, che diventerebbe un'area residenziale con minore accesso a servizi e opportunità.

Secondo diversi studi, il 90% delle vite delle persone si svolge entro cinque miglia dalla propria casa: è quindi evidente come un sano ecosistema-città sia fondamentale per garantire una buona qualità di vita in termini di salute, benessere e istruzione e, addirittura, può variare significativamente anche l'aspettativa di vita a seconda del quartiere in cui si risiede.

Fil rouge che unisce e lega tutti i precedenti trend è quello della **tecnologia**, che apre le porte – non solo metaforicamente – a nuove possibilità di sviluppo e i cui effetti possono avere ricadute positive sulla gestione degli asset immobiliari, la mobilità cittadina e i servizi alla persona, considerando che le smart city integrano innovazioni per rendere più efficienti i trasporti, la gestione energetica e i servizi pubblici, trasformando le città in ecosistemi interconnessi e sostenibili, riducendo l'impatto ambientale e migliorando la qualità della vita.

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 oltre 30 fondi immobiliari con più di 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager, in 50 anni ha sviluppato e gestito immobili per più di 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.

Ufficio Stampa COIMA

SEC Newgate Italia

Nicole Zancanella – nicole.zancanella@secnewgate.it – cell +39 349 7553217

Daniele Pinoso – daniele.pinoso@secnewgate.it – cell +39 335 7233872