

Comunicato stampa

FONDO IMPACT: INVESTIMENTI IN ECONOMIA REALE

Il Comitato d'indirizzo del Fondo Impact promuove il primo rapporto di impatto di un fondo nazionale in economia reale e un momento pubblico di condivisione con tutti gli stakeholder per contribuire alla transizione industriale del Paese

In 5 anni mobilitati capitali, nazionali e internazionali, per oltre 5 miliardi di euro in progetti di rigenerazione urbana e di riuso edilizio a Milano e a Roma, con una previsione di oltre 10 miliardi durante la vita del fondo

Attivate collaborazioni operative sia attraverso partenariati pubblico privato, sia con operatori nazionali e internazionali

Il Fondo Impact è stato certificato da GRESB tra i 40 migliori fondi globali come Global Sector Leader tra oltre 2.000 candidati

Le esperienze degli investimenti in corso hanno alimentato la composizione di un'agenda di priorità da parte del Comitato di Indirizzo

Roma, 25 marzo 2025 – Il fondo Coima ESG City Impact (**"Fondo Impact"**) è partecipato da primari investitori istituzionali nazionali tra cui Cassa Forense, ENPAM, Inarcassa, Cassa dei Dottori Commercialisti, Gruppo Intesa Sanpaolo, Compagnia di San Paolo, Fondazione Padova e Rovigo, Fondo Pensione Monte dei Paschi di Siena, ENPACL, Fondo Pensione Nazionale BCC-CRA. Il fondo rappresenta uno dei primi esempi in Italia di fondo immobiliare strutturato secondo i principi dell'**impact investing**, con l'obiettivo di generare simultaneamente un ritorno finanziario, ambientale e sociale con obiettivi quantitativi definiti ex ante.

Il fondo ha mobilitato ad oggi capitali complessivi per 5 miliardi di euro attraverso l'attivazione di partnership strategiche e coinvestimenti che hanno coinvolto primarie istituzioni nazionali e internazionali, tra cui tre fondi sovrani e primari fondi pensione mondiali.

Il Comitato di indirizzo del Fondo Impact – promosso e gestito da Coima – è composto da: Nunzio Luciano (Presidente), Alberto Oliveti (ENPAM), Maria Annunziata (Cassa Forense), Ferdinando Boccia (Cassa Dottori Commercialisti - CNPADC), Michele Dapri (ISP) e dai membri indipendenti Ersilia Vaudo Scarpetta, Meka Brunel, Giovanna Melandri.

Il Comitato ha promosso l'elaborazione del primo rapporto di impatto di un fondo nazionale di investimenti in economia reale e un momento pubblico di condivisione e di confronto con tutti i principali stakeholder con l'obiettivo di favorire uno scambio di esperienze e di ampliare il modello collaborativo adottato, favorendo un'accelerazione e amplificazione della transizione industriale del territorio italiano come motore di sviluppo economico, sociale ed ambientale.

Il Fondo – che si è confermato a livello internazionale come uno dei fondi leader per performance ESG nel settore immobiliare (Global Sector Leader nel benchmark internazionale GRESB, con un punteggio di 99/100 e rating a 5 stelle) – rappresenta un esempio concreto della volontà di **COIMA e dei suoi investitori di contribuire allo sviluppo di città più sostenibili, inclusive e resilienti,**

dimostrando come la rigenerazione urbana possa diventare un motore di crescita economica e di creazione di valore di lungo periodo per il Paese.

L'evento

Il Comitato di Indirizzo del Fondo Impact ha promosso un momento di confronto aperto a tutti gli stakeholder pubblici e privati sui temi primari per la transizione del territorio a supporto dello sviluppo economico ambientale e sociale del Paese.

I **risultati del primo Report di Impatto del fondo**, realizzato da COIMA con il contributo scientifico di **TEHA (The European House Ambrosetti)** e **Human Foundation**, sono stati presentati a Roma, presso l'Auditorium MAXXI, nel corso dell'evento ***"Italia, investimenti reali. Sviluppo urbano, coesione sociale e crescita economica"***.

Dopo il benvenuto da parte di **Emanuela Bruni** (Presidente MAXXI) e i saluti istituzionali di **Antonella Polimeni** (Rettrice Università di Roma "La Sapienza" e **Davide Albertini Petroni** (Presidente Assoimmobiliare), i lavori sono stati aperti dal **Cardinale Matteo Maria Zuppi** (Presidente CEI), a cui sono seguiti approfondimenti sulle *"Condizioni strutturali per creare impatto nell'economia italiana"* con **Antonino Turicchi** (Amministratore Delegato, CDP Real Asset SGR), *"La creazione di impatto attraverso investimenti nell'economia reale"* con **Manfredi Catella** (Fondatore e CEO di COIMA), *"L'impatto di COIMA ESG City Impact Fund"* con interventi di **Gabriele Bonfiglioli** (Chief Investment Officer di COIMA), **Kelly Russell Catella** (Head of Sustainability and Communication di COIMA) e **Stefano Corbella** (Sustainability Officer di COIMA).

Il confronto è partito dalle esperienze concrete del Fondo Impact rappresentate in modo oggettivo e misurato nel rapporto di impatto elaborato su iniziativa del Comitato di Indirizzo e con due tavole rotonde: la prima su *"Investimenti a impatto"* con **Valerio De Molli** (Managing Partner e Amministratore Delegato, The European House – Ambrosetti), **Giovanna Melandri** (Presidente Human Foundation), **Ersilia Vaudo Scarpetta** (Special Advisor for Future Talents, European Space Agency) e **Andrea Tobia Zevi** (Assessore al Patrimonio e alle Politiche Abitative, Comune di Roma); la seconda sul tema *"Investire nell'economia reale"* con **Nunzio Luciano** (Presidente EMAPI e Presidente Comitato di indirizzo Fondo Impact), **Maria Annunziata** (Presidente Cassa Nazionale di Assistenza e Previdenza Forense), **Ferdinando Boccia** (Presidente CDC e Comitato Consultivo Fondo Impact), **Alberto Oliveti** (Presidente ENPAM), a cui sono seguite le conclusioni con intervento di **Gregorio De Felice** (Chief Economist e Head of Research di Intesa Sanpaolo).

Dal 2020, il Fondo Impact ha mobilitato **risorse, competenze e visione per contribuire a rispondere a urgenze strutturali del Paese**: la transizione ambientale, l'emergenza abitativa, l'integrazione tecnologica e la necessità di infrastrutture resilienti.

Il metodo adottato per il Fondo Impact si articola su tre pilastri:

- **industriale**: mediante interventi di trasformazione e di sviluppo fisico delle infrastrutture;
- **scientifico**: i KPI e i target quantitativi vengono fissati ex ante e verificati regolarmente nella loro evoluzione, in particolare rispetto alle deviazioni positive o negative, stabilendo azioni di gestione o aggiustamento di obiettivi e di attuazione per altri investimenti e progetti;
- **sperimentale**: necessariamente fondato su un processo iterativo con aggiustamenti progressivi basati su scostamenti rispetto ad un approccio scientifico.

Un ulteriore elemento distintivo del Fondo è la **capacità di scalare capitali e impatto** attraverso un'architettura aperta tramite partnership strategiche e finanziamenti. A fronte di circa 1 miliardo di euro di capitali propri, **il Fondo ha attivato un moltiplicatore finanziario pari a 5,1 volte, con un potenziale di investimenti complessivi fino a 5 miliardi di euro**, grazie a coinvestimenti, partnership pubblico-private e leva finanziaria, e si pone inoltre un obiettivo con pieno potenziale dei progetti già acquisiti fino a oltre 12 miliardi di euro, con un moltiplicatore finanziario pari a 12 volte.

Un modello che dimostra come il capitale istituzionale possa fungere da catalizzatore sistemico, trasformando ogni euro investito in un motore di sviluppo territoriale.

Nei primi cinque anni, il Fondo ha attivato interventi dall'alto valore simbolico, come la costruzione del **Villaggio Olimpico**, che diventerà per l'anno accademico 2026/2027 lo studentato convenzionato più grande d'Italia con 1.700 posti letto, la rigenerazione dello **Scalo di Porta Romana** e quella di **MilanoSesto** a Milano, e delle ex **caserme Guido Reni** a Roma. Sul **piano ambientale**, tutti gli edifici completati sono fossil fuel free, nZEB e in Classe energetica A, con oltre 1,4 MW di potenza fotovoltaica installata prevista.

IMPATTO REALIZZATO NEI PRIMI CINQUE ANNI ►



L'investimento a impatto rappresenta un'evoluzione della **responsabilità fiduciaria degli investitori istituzionali**, chiamati a preservare il capitale e a conseguire rendimenti coerenti con il loro profilo di rischio. Nel caso del Fondo Impact, l'obiettivo di rendimento (un IRR netto di portafoglio del 10% circa) prevede la **piena integrazione del ritorno economico con l'impatto ambientale e sociale, in modo da rafforzare sinergicamente la performance**.

I progetti promossi dal Fondo si concentrano su **programmi di rigenerazione urbana di larga scala**, con un approccio che privilegia la riqualificazione di aree già urbanizzate e la creazione di nuovi quartieri sostenibili e inclusivi.

Tra le principali iniziative avviate figurano:

- la rigenerazione dell'ex **Scalo di Porta Romana** a Milano, che include il Villaggio Olimpico dei Giochi Milano Cortina 2026, progettato per diventare il più grande studentato convenzionato d'Italia con 1.700 posti letto;
- il progetto **MilanoSesto**, il più grande programma di rigenerazione urbana in Italia e uno dei più estesi in Europa;
- la riqualificazione delle storiche ex caserme **Guido Reni** a Roma, contribuendo alla rigenerazione del quartiere Flaminio.

Nel complesso, nei primi anni di attività gli investimenti del Fondo hanno generato risultati significativi per l'economia reale:

- **13.700 posti di lavoro attivati** lungo la filiera economica
- **3,6 miliardi di euro di attività economica generata**
- **1,9 miliardi di euro di contributo al PIL nazionale**

Sul piano sociale e urbano, i progetti prevedono inoltre la realizzazione di **oltre 13.300 nuove abitazioni**, di cui circa **2.400 a costi calmierati**, e **1.700 posti letto per studenti**.

L'agenda per la rigenerazione urbana

Nel corso dell'evento è emersa una riflessione condivisa tra investitori, istituzioni e operatori del settore sul ruolo strategico della rigenerazione urbana per lo sviluppo del Paese.

I partecipanti hanno evidenziato come la rigenerazione urbana possa rappresentare **un acceleratore economico della transizione energetica e della coesione sociale**, a condizione che vengano create alcune condizioni abilitanti.

Tra le principali priorità emerse:

1. definire una **strategia nazionale per la rigenerazione urbana**, con mappatura delle aree prioritarie e obiettivi misurabili
2. introdurre **procedure autorizzative più rapide e prevedibili** per i progetti di trasformazione urbana
3. **valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato** attraverso partenariati pubblico-privati
4. mobilitare capitali privati attraverso **strumenti finanziari dedicati e meccanismi di de-risking pubblico**
5. rafforzare una **governance stabile tra Governo, Pubblica Amministrazione e investitori** per monitorare l'avanzamento degli obiettivi di transizione urbana.

Queste considerazioni evidenziano come la rigenerazione urbana possa diventare una delle principali piattaforme di investimento per l'economia reale italiana nei prossimi anni.

Manfredi Catella, CEO e Founder, COIMA SGR: *"La transizione industriale del territorio italiano rappresenta uno dei motori di sviluppo economico, ambientale e sociale per il futuro del Paese. La fase relativamente giovane del ciclo di rigenerazione urbana delle nostre città ci consente di dotarci di un'agenda aggiornata rispetto ad altri Paesi in fase più avanzata. La capacità di innovazione e di attuazione unendo competenze, conoscenze e capitali è la straordinaria opportunità che abbiamo ed è il senso di questa giornata di condivisione promossa dal comitato di indirizzo del fondo Impact".*

Davide Albertini Petroni, Presidente Confindustria Assoimmobiliare: *"Il settore immobiliare sta vivendo un cambio di paradigma: il passaggio da un settore immobiliare focalizzato sul valore dell'edificio come bene finanziario a uno basato sul valore generato dall'edificio nel contesto territoriale in cui è inserito.*

In questa prospettiva, l'immobile diventa parte di un ecosistema territoriale: genera valore non solo per le sue caratteristiche intrinseche ma perché abilita attività economiche, attrae imprese e talenti, promuove l'innovazione, migliora la qualità della vita urbana.

Affinché ciò accada dobbiamo rafforzare le forme di pianificazione integrata tra settore pubblico e privato, in cui gli obiettivi di pianificazione urbana, la sostenibilità economica degli investimenti immobiliari e la soddisfazione dell'interesse collettivo siano allineati in modo coerente ma, allo stesso tempo, si deve evolvere anche il modo in cui misuriamo il valore degli investimenti immobiliari: accanto ai tradizionali indicatori finanziari, nuovi fattori devono acquisire maggiore rilevanza: l'impatto economico sul territorio, il valore sociale generato e il contributo alla transizione energetica".

Antonino Turicchi, Amministratore delegato di CDP Real Asset SGR: *“Il nostro obiettivo è creare le condizioni per generare impatto sull’economia reale. Da oltre quindici anni CDP Real Asset lavora per sviluppare un grande programma di edilizia sociale, costruito insieme a una rete di investitori istituzionali di primo piano — banche, assicurazioni, casse di previdenza — che allora hanno scelto di affiancarci non solo per un’opportunità di investimento, ma per un senso di responsabilità verso il Paese. Insieme abbiamo portato e fatto crescere il social housing in Italia. Oggi la crisi abitativa è ancora più profonda. E proprio per questo è il momento di rinnovare quell’impegno. Da parte nostra, continuiamo a investire con determinazione: auspichiamo che anche gli investitori istituzionali che hanno creduto in questo progetto tornino a investire al nostro fianco”.*

Andrea Tobia Zevi, Assessore al Patrimonio e alle Politiche Abitative, Comune di Roma: *“L’impact investing è oggi uno strumento concreto di governo urbano, anche per una città come Roma. Per noi amministratori significa rigenerare quartieri, ridurre le disuguaglianze, creare valore sociale oltre che economico. La rigenerazione urbana, in questa prospettiva, smette di essere un’operazione solo edilizia e diventa una politica integrata: case accessibili, spazi pubblici di qualità, servizi di prossimità, opportunità culturali, ma anche lavoro. Per questo cerchiamo, nei progetti di valorizzazione del patrimonio di Roma che stiamo portando avanti, di avere una visione politica molto chiara: definire priorità, garantire regole trasparenti, selezionare progetti capaci di produrre benefici duraturi. È un cambio di rotta per il pubblico, ma anche per il privato che accetta la sfida di investire dove conviene e, soprattutto, dove serve. In gioco non c’è soltanto la trasformazione delle città, ma la credibilità stessa delle istituzioni nel guidare uno sviluppo più equo, inclusivo e sostenibile. Occasioni come questa sono essenziali per allineare visione pubblica e risorse private, individuando percorsi coerenti con l’interesse collettivo”.*

Nunzio Luciano, Presidente EMAPI: *“Un’iniziativa di sistema che vede promotrici le casse di previdenza dei liberi professionisti e poi si allarga alla più grande banca italiana e ai fondi pensione e alle fondazioni bancarie. Un esempio pilota di un progetto di rigenerazione urbana unico volto a valorizzare lo sviluppo economico, sociale ed ambientale del nostro paese”.*

Maria Annunziata, Presidente Cassa Nazionale di Assistenza e Previdenza Forense: *“La rigenerazione del patrimonio immobiliare sta vivendo un cambio di paradigma: da strumento amministrativo ordinario da rimodulare a processo industriale di interesse pubblico; da semplice manutenzione alla valorizzazione strategica. Senza ulteriori scelte legislative innovative, integrate con efficaci ed efficienti soluzioni urbanistiche, energetiche, infrastrutturali, sociali e finanziarie, non è possibile costruire piani di rigenerazione credibili, sostenibili e in grado di attrarre capitali privati, garantendo solidità anche agli investitori istituzionali”.*

Ferdinando Boccia, Presidente della Cassa Dottori Commercialisti: *“È stato per me un grande piacere partecipare a questo momento di confronto che pone al centro la rigenerazione urbana come leva di sviluppo dell’economia reale. Sostenere la vuol dire contribuire concretamente alla crescita del Paese, rafforzando al tempo stesso la sostenibilità di lungo periodo dei sistemi previdenziali. Come Cassa Dottori Commercialisti, è importante continuare a investire in modelli sostenibili di lungo periodo non solo di natura economica, ma anche sociale. Per fare questo però è fondamentale una visione comune di tutti i soggetti coinvolti che permetta di facilitare e di semplificare gli investimenti attraverso strategie stabili e interventi fiscali e finanziari coerenti”.*

Alberto Oliveti, Presidente ENPAM: *“L’impegno di Enpam negli investimenti legati alla rigenerazione urbana risponde all’esigenza di creare un impatto misurabile e significativo nel sistema Paese, garantendo allo stesso tempo rendimenti funzionali alla sostenibilità previdenziale della Fondazione”.*



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 40 OICR immobiliari con più di 13 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

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

Daniele Pinosa – daniele.pinosa@secnewgate.it – cell +39 335 7233872

Letizia Donati – letizia.donati@secnewgate.it – cell +39 329 0032286