381
9 OTTOBRE 2021
IL SETTIM
de il Quot

AMUNDI RE
L'AD GIOVANNI DI CORATO PARLA DELLE STRATEGIE DELLA SGR

IMPREME
IL CEO ANDREA CHIEFFALO RACCONTA GLI SVILUPPI IN CORSO

L'INGEGNERIA NEL CUORE DEL REAL ESTATE

I PROGETTI DI MANENS-TIFS RACCONTATI DA FABIO VIERO, DIRETTORE DIVISIONE MANENS

SOMMARIO

ARTICOLI

PAGINA 14
INGEGNERI A TUTTO CAMPO

PAGINA 28
RIENTRO IN UFFICIO: FASE 2

PAGINA 32
AMUNDI RE ITALIA SGR: UFFICI (E NON SOLO)

PAGINA 39
IL CORE BUSINESS RESIDENZIALE DI IMPREME

PAGINA 46
LA SOSTENIBILITÀ IN IGD

RUBRICHE

EDITORIALE

LE DIRETTE ILQI LIVE!

DEALS

CHI VIENE E CHI VA

QITV

LA SFIDA DEL COSTRUIRE DIVERSO

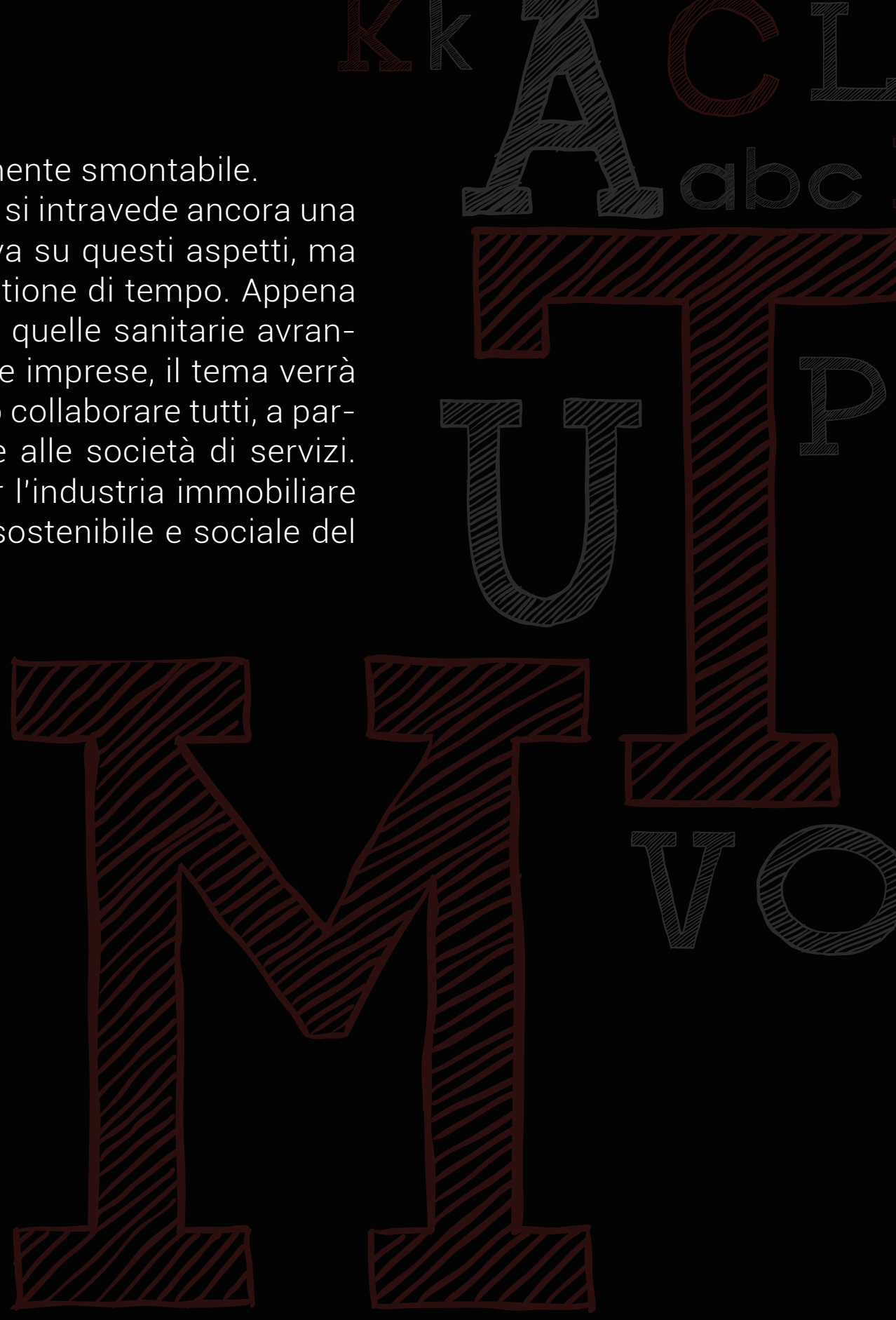
Se si interpellano i grandi esperti della tecnologia e si domanda loro come saranno le nostre case tra 10 o 20 anni la risposta è pressoché unanime: uguali. Almeno dal punto di vista strutturale e costruttivo, in quanto l'innovazione digitale interverrà sì, ma solo sugli aspetti legati alla sicurezza, al controllo energetico, al benessere domestico e alle connessioni con l'esterno. Rimarranno intatte invece le altre parti, diciamo quelle edili, che continueranno ad essere realizzate con i metodi e i materiali tradizionali. Questo dicono i tecnici dell'IoT.

Personalmente auspicheremmo che qualcosa si muovesse anche nel sistema costruttivo degli edifici con una evoluzione, a nostro avviso, non più rimandabile e che riguarda i processi di costruzione. Credo che si debba guardare di più all'industrializzazione cercando di assemblare in cantiere parti che vengono costruite in officina. Questo, perché? Semplicemente per rendere più veloci i tempi di realizzazione, più precise e standardizzate le singole fasi, più facile e agevolato il lavoro in cantiere e quindi anche più sicuro, più semplici i processi di progettazione, più ripetibili determinate parti dell'edificio. Ma soprattutto molto meno costoso il processo di costruzione. Non ultimo, per rispetto ai criteri di economia circolare, è auspicabile l'impiego di

EDITORIALE

di Guglielmo Pelliccioli

materiale riciclabile e facilmente smontabile.
Nel mondo immobiliare non si intravede ancora una discussione seria e collettiva su questi aspetti, ma riteniamo che sia solo questione di tempo. Appena le condizioni economiche e quelle sanitarie avranno dato un po' di respiro alle imprese, il tema verrà messo sul tavolo e dovremo collaborare tutti, a partire dai progettisti per finire alle società di servizi. Sarà un'altra bella sfida per l'industria immobiliare ma in palio c'è lo sviluppo sostenibile e sociale del nostro futuro.



CONVEGNO

La finanza immobiliare allarga i suoi orizzonti

+ ilQI Awards 2021

GIOVEDÌ 25 NOVEMBRE - ORE 9:00

ISCRIVITI

QUANTO RENDE INVESTIRE NEL REAL ESTATE?

Elisabetta Spitz
SORGENTE SGR

Antonio Mazza
AAREAL BANK

Riccardo Corsi
FABRICA IMMOBILIARE SGR

Marco Corti
BARINGS

Giampiero Schiavo
CASTELLO SGR

Luca Turco
QUINTA CAPITAL

Donato Saponara
ALLIANZ REAL ESTATE

Giovanni Di Corato
AMUNDI RE ITALIA SGR

Paolo Biscaro
FONDAZIONE GEOMETRI ITALIANI

NPL & UTP CON SOTTOSTANTE IMMOBILIARE: COME OTTIMIZZARE IL GUADAGNO

Michele Stella
TORRE SGR

Daniele Martignetti
BPER BANCA

Daniele Levi Formiggini
NEPRIX

Francesco Mauriello
INTESA SANPAOLO

L'IMPATTO DELLE LOGICHE ESG SULLE STRATEGIE D'INVESTIMENTO NEL REAL ESTATE

Luigi Donato
BANCA D'ITALIA

Sergio Catalano
INVESTIRE SGR

Martina Muehlhofer
CBRE ITALIA

Alberto Agazzi
GENERALI REAL ESTATE SGR

Diego Sanfilippo
NATIXIS

Sandro Campora
CBRE INVESTMENT MANAGEMENT ITALY

Cristiano Ronchi
SAVILLS IM

Francesco Medri
RINA PRIME VALUE SERVICES

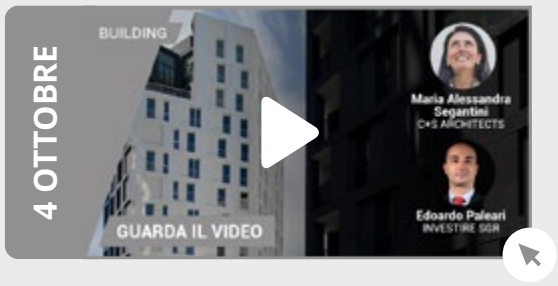
PARTNER ISTITUZIONALI

SPONSOR

LE DIRETTE

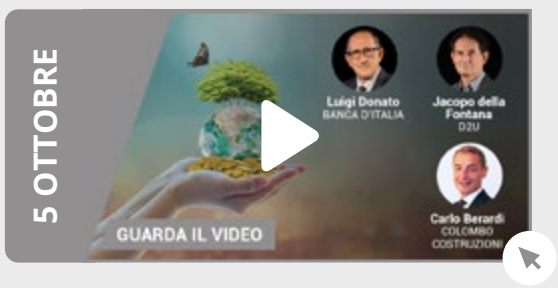
ilQI Live!

GUARDA I VIDEO DELLA SETTIMANA



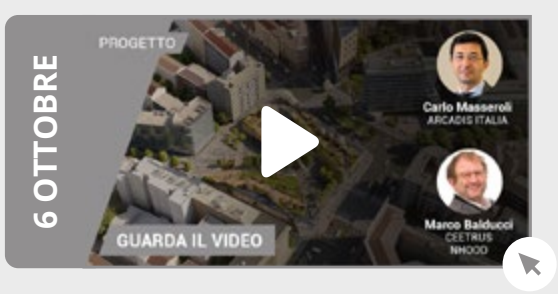
Torri residenziali R11 Cascina Merlata

Maria Alessandra Segantini C+S ARCHITECTS
Edoardo Paleari INVESTIRE SGR



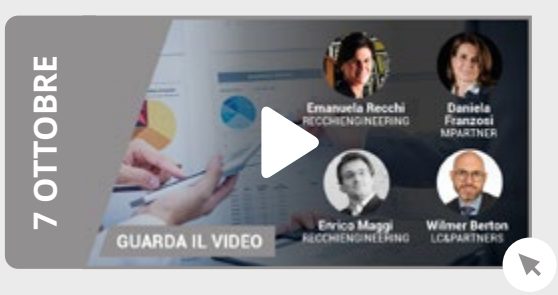
Criteri ESG: il ruolo fondamentale della 'S'

Luigi Donato BANCA D'ITALIA
Jacopo della Fontana D2U - DESIGN TO USERS
Carlo Berardi COLOMBO COSTRUZIONI



LOC Piazzale Loreto

Carlo Masseroli ARCADIS ITALIA
Marco Balducci CEETRUS NHOOD



Il ruolo del project manager

Emanuela Recchi RECCHIENGINEERING
Daniela Franzosi MPARTNER
Enrico Maggi RECCHIENGINEERING
Wilmer Berton LC&PARTNERS

Intervista a Daniele Di Fausto

Daniele Di Fausto EFM

LE DIRETTE

ilQI Live!

PROSSIMI APPUNTAMENTI

11 OTT | **ORE 14:30**
Ex Convento San Paolino

11 OTT | **ORE 16:00**
Intervista al sindaco
di Ragusa

12 OTT | **ORE 14:30**
Gli Headquarter verticali:
la Torre Unipol e la Torre Generali

13 OTT | **ORE 14:30**
The Skydrop

14 OTT | **ORE 14:30**
L'Osservatorio socio
immobiliare di Giuseppe Roma

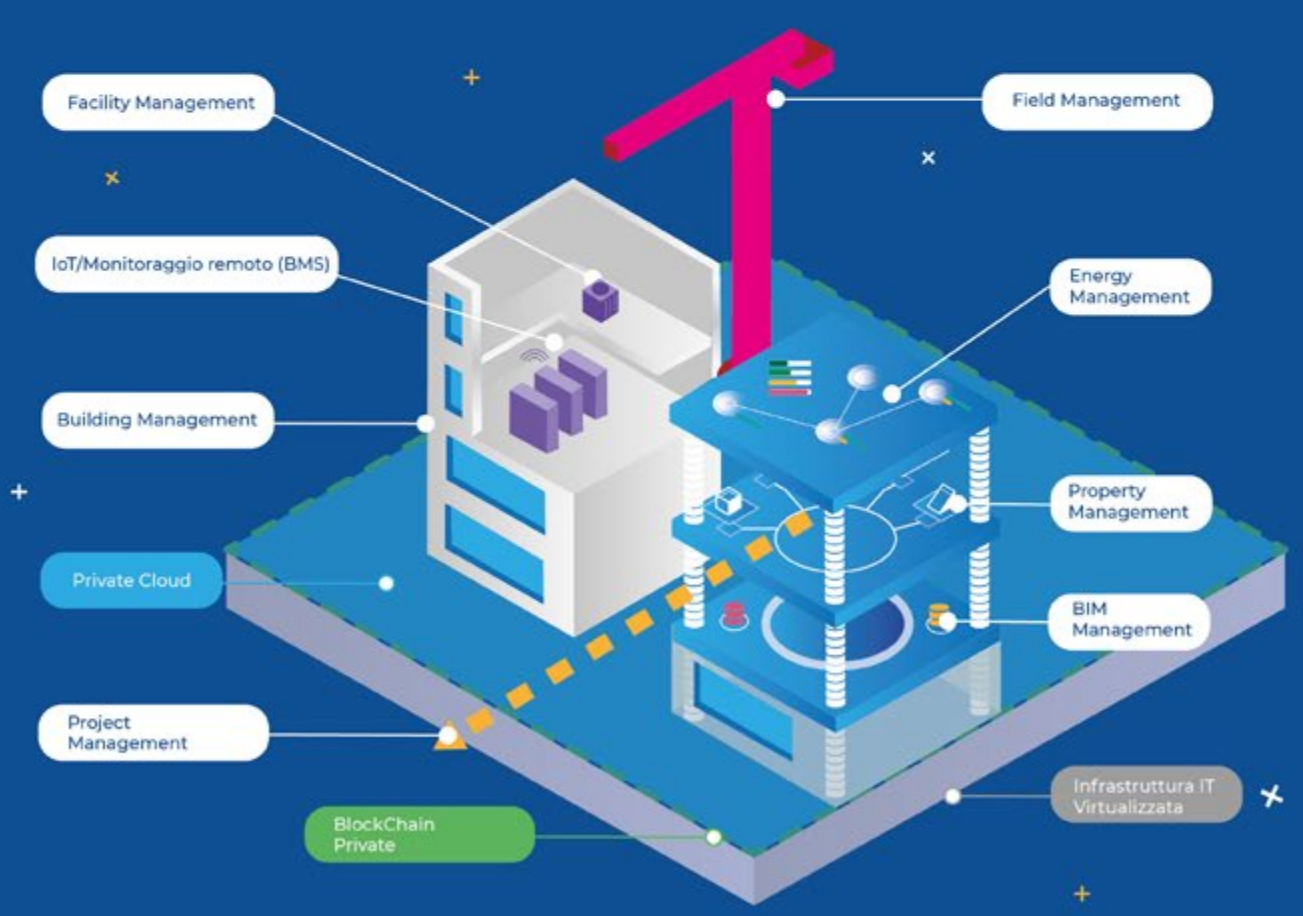
flexRE
Real Estate & flexibility

Funzionalità taylor made, capaci di descrivere i processi di gestione in modo intuitivo e innovativo: non una piattaforma ma un vero e proprio Asset Tecnologico.

Ticketing, Document Management, Private Cloud, visualizzatore 3D & 2D, IOT dashboard, Alerting, Scheduling. Tutto in un'unica piattaforma autonoma e dedicata. Non sono richieste infrastrutture IT, **flexRE** opera su tecnologia cloud virtualizzando le infrastrutture IT: la formula è sempre quella del **Private Cloud** e può essere interna all'azienda (on Premise) o esterna all'azienda in (SaaS) garantendo una elevata sicurezza dei dati.

LE 7 DIMENSIONI DEL REAL ESTATE

1. BIM Mgmt
2. Project Mgmt
3. Filed Mgmt
4. Property Mgmt
5. Building Mgmt
6. Facility Mgmt
7. Iot/Energy Mgmt



- Ticketing
- Alerting
- Document Management
- Scheduling
- Reporting
- Planning
- Key Performance Indicator
- Machine learning
- Artificial Intelligence
- Deep Learning

SYSTEMA
design the change

25 1995 2020 Anniversario

DEALS

MILANO
25,4 MILIONI

Artisa Group AG, società svizzera di sviluppo immobiliare, ha perfezionato l'acquisto, tramite una società controllata italiana, dell'edificio situato in via Turati 32 a Milano, una torre di 12 piani, progettata da Achille e Pier Giacomo Castiglioni e da Luigi Fratino e inserita nel Palazzo della Permanente. Finanziato da UniCredit con un importo complessivo di 25,4 milioni di euro, l'acquisto dell'immobile fa seguito alla firma del preliminare avvenuta lo scorso 4 febbraio. La Torre, dotata di 5.000 mq di spazi adibiti a uffici, sarà riqualificata da Artisa Group AG, mantenendone l'attuale destinazione d'uso.

Vai alla ***TABELLA DEALS 2021***

CHI VIENE E CHI VA

Christian Recalcati

nuovo Managing Director di Sportium

ENTRA A FAR PARTE DEL GRUPPO PROGETTO CMR, CON IL RUOLO DI MANAGING DIRECTOR DELLA SOCIETÀ SPORTIUM, CHRISTIAN RECALCATI, ESPERTO DI SVILUPPO IMMOBILIARE NEI SETTORI SPORT E RETAIL.

LEGGI L'ARTICOLO

Angela Calìa

nominata Direttore Marketing di Artisa Group Italia

ANGELA CALÌA È STATA NOMINATA DIRETTORE MARKETING & PR DI ARTISA GROUP ITALIA. NEL SUO RUOLO RIPORTERÀ DIRETTAMENTE AL MANAGING DIRECTOR DELLA SOCIETÀ E COORDINERÀ LE ATTIVITÀ DI MARKETING.

LEGGI L'ARTICOLO

Giorgio Riva

nuovo Project Manager di P3 Logistic Parks

P3 LOGISTIC PARKS, SOCIETÀ SPECIALIZZATA IN INVESTIMENTI A LUNGO TERMINE, SVILUPPO, ACQUISIZIONE E GESTIONE DI IMMOBILI AD USO LOGISTICO, ANNUNCIA L'INGRESSO NEL TEAM CON BASE A MILANO DI GIORGIO RIVA, NEL RUOLO DI PROJECT MANAGER.

LEGGI L'ARTICOLO

Grassidonio, Guillerme e Fradegrada

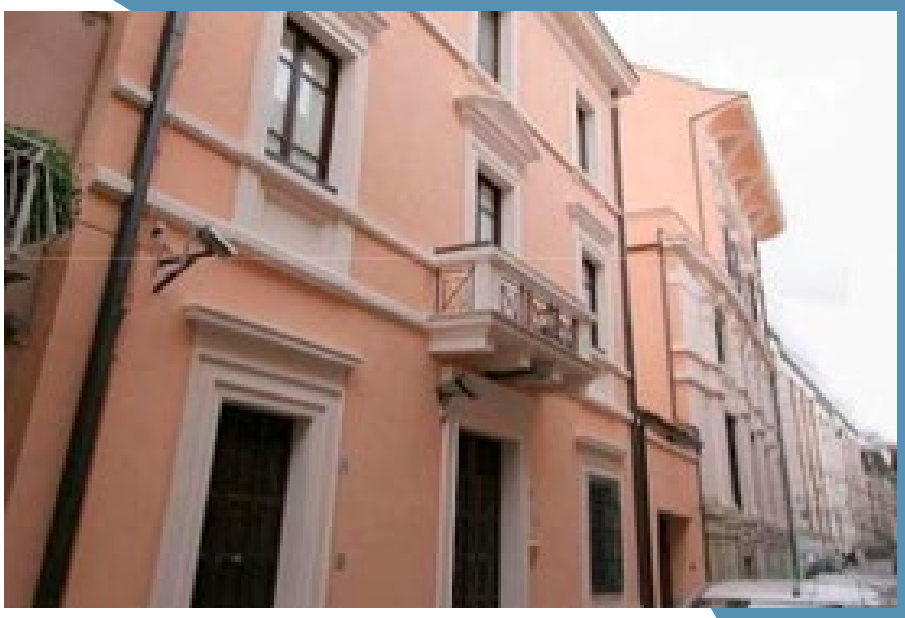
GARBE Industrial si espande in Europa con nuovi collaboratori

GARBE INDUSTRIAL RE – SPECIALISTA IN IMMOBILI LOGISTICI, INDUSTRIALI E TECNOLOGICI IN GERMANIA E IN EUROPA - RAFFORZA IL SUO TEAM E ALLARGA LA SUA PRESENZA IN FRANCIA E IN ITALIA GRAZIE A TRE NUOVI COLLABORATORI: MARCO GRASSIDONIO, GWENDAL GUILLERME E GIULIA FRADEGRADA.

LEGGI L'ARTICOLO

BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

AVVISI DI VENDITA IMMOBILE



ORISTANO, ASCOLI PICENO, CHIETI E TERAMO

La Banca d'Italia intende alienare, in blocco, i complessi immobiliari di sua proprietà siti in:

1. **Oristano**, via Donizetti, 1, per una superficie complessiva di circa **2.007 mq**, di cui circa 1.691 mq relativi alla componente con prevalente **destinazione d'uso direzionale** e circa 316 mq relativi alla componente con prevalente **destinazione d'uso residenziale e caserma**. Classe Energetica: **Classe E** – EPtot 17,68 kWh/m³/anno.
2. **Ascoli Piceno**, via Giudea, 30, per una superficie complessiva di **circa 390 mq**, con l'attuale **destinazione d'uso a caserma**. Classe Energetica: **Classe F** – EPtot 35,998 kWh/m³/anno.
3. **Chieti**, corso Marrucino, 81, limitatamente alla porzione con **destinazione d'uso residenziale**, per una superficie di **circa 760 mq**. L'immobile è sottoposto a **vincolo di interesse storico-artistico** ai sensi del d.lgs. 42/2004. Classe Energetica: **Classe E** – EPtot 21,90 kWh/m³/anno.
4. **Teramo**, via G. D'Annunzio 36, limitatamente alla **porzione con destinazione d'uso residenziale**, per una superficie di **circa 232 mq**. L'immobile è sottoposto a **vincolo di interesse storico-artistico** ai sensi del d.lgs. 42/2004. Classe Energetica: **Classe G** – EPtot da 48,10 kWh/m³/anno a 448,42 kWh/m²/anno.

I complessi immobiliari verranno venduti con procedure di vendita senza base d'asta.
La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire chiarimenti e consentire l'accesso agli immobili, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 27 OTTOBRE 2021.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dei **quattro Avvisi di vendita** si rinvia al sito internet
www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili/dismissioni-immobiliari

INGEGNERI A TUTTO CAMPO

Fabio Viero, Direttore della divisione Manens di Manens-Tifs racconta i progetti di uffici, centri commerciali, alberghi, edilizia universitaria e ospedaliera

di Cristina Giua

“Il core business di Manens-Tifs in Italia è la progettazione ingegneristica, con particolare specializzazione nella progettazione impiantistica e consulenza di sostenibilità energetico-ambientale di edifici complessi ad alto contenuto tecnologico. Con la costituzione della ns branch in Arabia Saudita nel 2014 eroghiamo servizi di Project e Construction Management”. Così **Fabio Viero**, Direttore Divisione Manens di **Manens-Tifs S.p.a.** presenta - nel corso della lunga intervista che segue - la società. “Manens-Tifs – prosegue Viero – è stata costituita nel 2010 a risultato di una serie di integrazioni di società di ingegneria con più di 50 anni di storia. La società consta di circa 350 collaboratori con un fatturato intorno ai 33 M€, collocandosi tra le prime società di ingegneria italiane. Siamo parte di First-Q, un network internazionale costituito da 14 società di ingegneria europee leader nel proprio mercato nazionale attraverso il quale eroghiamo servizi in tutta Europa e sviluppiamo servizi innovativi attraverso centri di competenza specialistici”.

PERSONA

FABIO VIERO

SOCIETÀ

Manens-Tifs

MANENS-TIFS

A QUALI PROGETTI STATE LAVORANDO IN ITALIA E ALL'ESTERO?

Nel campo dei complessi **direzionali**, a Roma abbiamo da poco terminato i progetti di ristrutturazione dell'HQ di Viale Regina Margherita per conto di ENEL e dell'ex-Poligrafico dello Stato per conto di Cassa Depositi e Prestiti, entrambi con arch. Antonio Citterio Patricia Viel. A Milano dopo aver concluso i progetti delle Torri Generali e PwC per conto di CityLife, stiamo lavorando alla progettazione del complesso CityWave con arch. Bjarke Ingels Group, e dell'edificio Welcome (ex-Rizzoli) per conto di Europa Risorse con arch. Kengo Kuma & Associates. A Roma stiamo progettando la nuova sede dell'ISTAT con arch. ABDR e Studio Valle. All'estero abbiamo recentemente terminato il progetto della nuova sede delle Poste ad Algeri con arch. Mario Cucinella e la nuova sede del MoMRA a Riyadh con arch. Schiattarella. Nel campo dei centri commerciali, è in corso di completamento la progettazione del Maximall Pompeii a Napoli per conto di IRGENRE entrambi con arch. Design International, e la ristrutturazione del Palazzo Odeon a Milano per DeA Capital con arch. Progetto CMR.

A SINISTRA:
CITYWAVE (MI)

A DESTRA:
HQ ENEL (RM)

Nel campo degli **alberghi**, stiamo progettando un hotel a Pompei per conto di IRGENRE e un altro hotel a Milano per conto di Fondazione Fiera.
Nel campo del **masterplanning e quartieri**, stiamo progettando due aree a parco nell'ambito del programma Green Ryadh per la Royal Commission

> **Nel campo dell'edilizia universitaria, stiamo progettando il Campus Scientifico dell'Università di Milano**

Ryadh City, il primo di 70ettari con arch. LAND e l'altro di 500ettari con arch. Moryama&Teshima Planners di Toronto (Canada) e il nuovo quartiere della salute a Bruzzano per conto di Unipol con arch. UNStudio.
Nel campo dell'**edilizia universitaria**, stiamo progettando il nuovo Campus Scientifico dell'Università di Milano nell'area MIND Innovation District per conto di Lend Lease e a Torino stiamo lavorando sul nuovo Polo Scientifico Universitario di Grugliasco, ed è in ultimazione il Nuovo Rettorato dell'Università Roma Tre con arch. Mario Cucinella.
Nel campo dell'**edilizia ospedaliera**, su cui la ns divisione Tifs di Padova vanta una grande specializzazione con più di 50 referenze di ospedali, abbiamo numerosi progetti in corso in Italia e all'estero. In Arabia Saudita, dove abbiamo un ufficio di 170 persone, stiamo seguendo il Project e Construction Management per conto del Ministero degli Interni di due Medical Cities di 2,5 milioni di metri quadrati ciascuna che si configura come il più grande progetto ospedaliero nel Medio Oriente.

MIND - UNIVERSITÀ DI MILANO

In Kazakhistan stiamo seguendo la progettazione di due complessi ospedalieri con un contratto di progettazione generale che include l'architettura e tutte le discipline ingegneristiche.

> **Ci siamo resi conto di quanto il livello di servizio erogato dall'ingegneria italiana sia spesso riconosciuto di qualità superiore**

QUALI SONO GLI OBIETTIVI INDUSTRIALI CHE VI SIETE DATI PER I PROSSIMI ANNI?

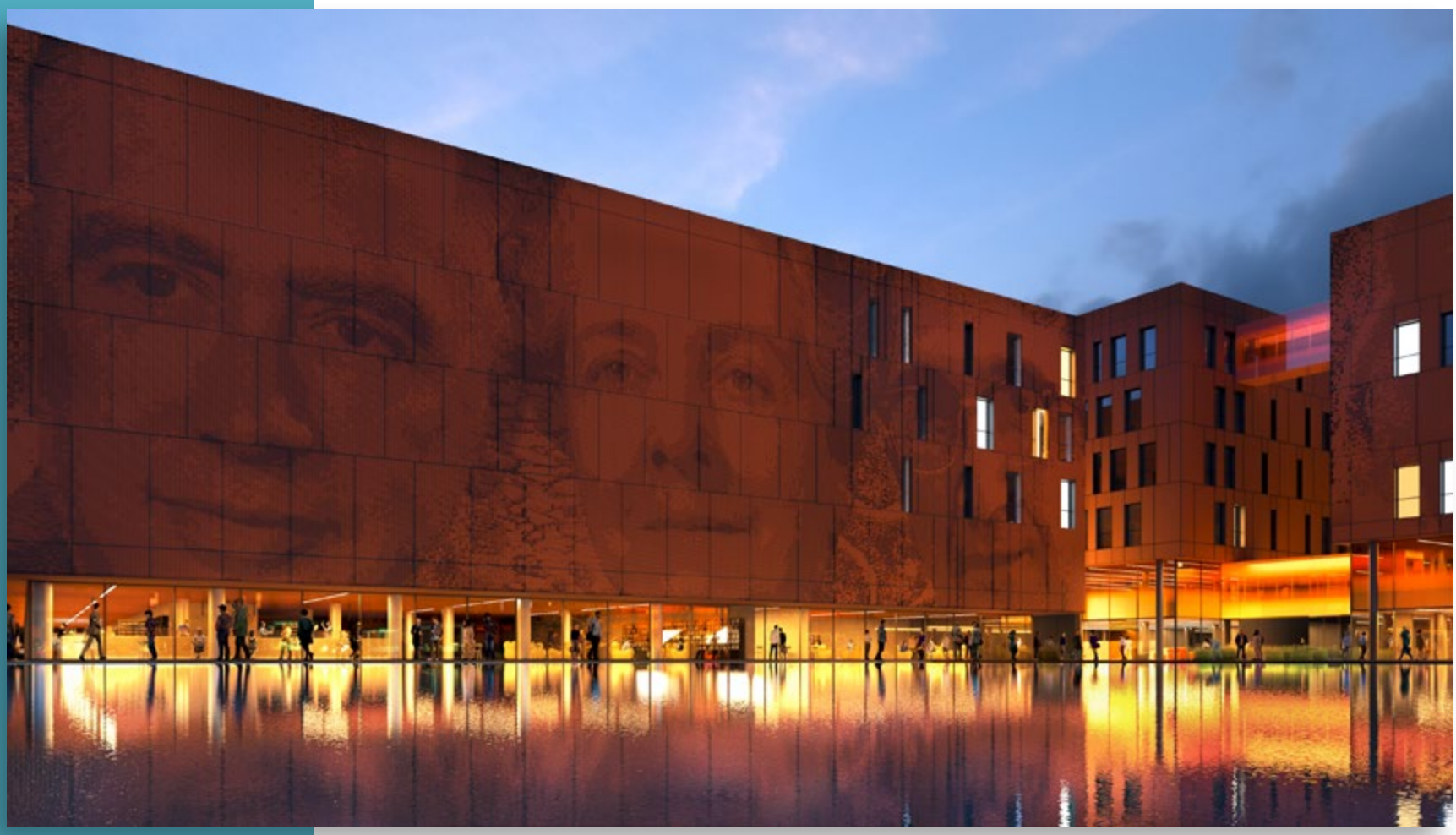
Manens-Tifs è cresciuta attraverso l'aggregazione di società di ingegneria più piccole con lo scopo di diventare una grande società di ingegneria italiana che possa competere nel mercato internazionale mantenendo la serietà del saper fare. Operando sul mercato internazionale ci siamo resi conto di quanto il livello di servizio erogato dall'ingegneria italiana sia spesso riconosciuto di qualità superiore rispetto a società straniere con brand molto più blasonati del nostro. Contiamo di essere ben posizionati per continuare a crescere in Italia e nel mondo attraverso l'eccellenza tecnica e capacità di gestire progetti complessi e innovativi ad alto contenuto tecnologico che è sempre stato il nostro DNA e che riscontriamo essere sempre più richiesti dal mercato immobiliare.
Stiamo investendo sulla formazione continua del nostro personale che cresce facendo esperienza su progetti sempre più complessi, sull'innovazione digitale dei nostri strumenti e processi, sulla ricerca di metodi

e soluzioni innovativi per edifici e quartieri ai fini della decarbonizzazione del costruito, e prevediamo di rispondere alle richieste dei nostri Clienti con un progressivo allargamento dei nostri servizi nel campo dell'ingegneria e dei servizi digitali.

> **Per minimizzare il rischio Covid, abbiamo redatto un'informativa per la gestione e progettazione degli immobili**

COME STATE AIUTANDO I VOSTRI CLIENTI A GESTIRE IL RISCHIO COVID?

Abbiamo redatto una informativa per i nostri clienti sulle attività da mettere in campo da subito per la gestione degli immobili e in prospettiva futura per la progettazione degli impianti ai fini di minimizzare il rischio di contagio da COVID 19 seguendo le più importanti linee guida internazionali come OMS, AHSRAE, RHEVA, CDC, ISS. Coscienti di dover mettere la propria competenza a disposizione di tutti in un momento così drammatico abbiamo inoltre reso pubblico già da Maggio del 2020 tale documento sia sul sito web de il Quotidiano Immobiliare che sul nostro sito web.
Abbiamo aiutato alcuni importanti clienti ad effettuare delle due diligence dei loro edifici quale attuazione di tali linee guida prima del rientro in ufficio a piena occupazione dei propri dipendenti. Abbiamo inoltre promosso l'utilizzo di sistemi di certificazione come il WELL Health&Safety per le migliori pratiche di gestione in questo periodo di pandemia.



MIND - UNIVERSITÀ DI MILANO

Nella progettazione abbiamo sempre tenuto in considerazione prioritaria la salubrità degli ambienti ed il benessere delle persone, e ci avvalliamo di 50 anni di esperienza nella progettazione ospedaliera dove questi temi sono di primaria importanza. Siamo in grado pertanto di proporre le più recenti soluzioni tecnologiche disponibili sul mercato maggiormente adeguate allo specifico caso ai fini della riduzione del rischio di contagio e del miglioramento della salubrità e benessere delle persone negli ambienti confinati anche nell'edilizia civile di tipo direzionale, alberghiero o retail.

> **“ Proponiamo le soluzioni tecnologiche più adeguate ai fini di ridurre rischio di contagio e di migliorare salubrità e benessere negli ambienti**

QUALI SONO, A VOSTRO PARERE, LE INNOVAZIONI PIÙ SIGNIFICATIVE CHE IL MONDO DELLA PROGETTAZIONE STA ADOTTANDO?

In termini di processo di progettazione, il Building Information Modelling è l'innovazione più importante in particolare per quanto concerne la disciplina impiantistica dove ha portato un'evoluzione tecnologica significativa. A fronte di commesse di grandi dimensioni in cui ci è stato richiesto di progettare in BIM con un livello informativo elevato, il ns approccio è stato quello di cogliere questa sfida come una grande opportunità di crescita e abbiamo investito in un BIM Management team che con l'obiettivo della digitalizzazione di tutti i ns processi interni negli ultimi 5 anni ha prodotto standard, procedure e istruzioni operative e condotto corsi di formazione sui nuovi strumenti e processi a tutti i nostri collaboratori con lo scopo di elevare progressivamente il livello di maturità BIM dell'intera società. Ad oggi abbiamo ottenuto la certificazione BIM di ICMQ sia a livello societario (incluso per il sistema di gestione dell'ambiente di condivisione dei dati per cui siamo stati i primi in Italia), sia a livello di singoli professionisti e abbiamo completato un processo interno per la computazione automatica dal modello BIM 5D e stiamo ora sviluppando l'integrazione con le attività dei ns specialisti di Fisica dell'Edificio e Sostenibilità ambientale 6D.
Lo sviluppo della

POLO UNIVERSITARIO GRUGLIASCO

modellazione tridimensionale ha portato vantaggi sostanziali per il Committente in quanto consente di risolvere già in fase di progettazione tutte le interferenze significative tra architettura struttura e impianti, che prima erano in parte demandate alla progettazione costruttiva dell'impresa. La riduzione di rischi da parte dell'impresa si trasforma in un beneficio economico per il Committente in termini di riduzione del prezzo di offerta delle imprese. Inoltre, il Committente beneficia della creazione di un database informativo unico con le caratteristiche tecniche di tutti i componenti e materiali inseriti a progetto che nel caso di un progetto impiantistico significa registrare decine di migliaia di informazioni. È la qualità di questo database informativo che deve poi essere completato con le caratteristiche dei componenti effettivamente installati da parte dell'impresa che genera un ulteriore valore aggiunto per il Committente rispetto ad un progetto tradizionale.

> **“ Manens-Tifs si è sempre differenziata per le competenze nell'automazione degli edifici nelle parti elettroniche, Audio Video e Servizi Smart Digitali**

In termini di prodotto, invece, una innovazione che è sempre più richiesta è quella di edificio intelligente (smart building). Manens-Tifs si è sempre differenziata per le competenze interne alla società di specialisti nell'automazione degli edifici per tutta la parte elettronica (BMS, Safety e Security) e più recentemente abbiamo esteso le nostre competenze alla parte Audio Video e Servizi Smart Digitali. A seguito di una collaborazione con gli esperti delle 14 società di ingegneria europee che compongono il First Q Network di cui Manens-Tifs è socio fondatore, tre

POLO UNIVERSITARIO GRUGLIASCO

anni fa abbiamo redatto un whitepaper su come definire e progettare uno smart building che èdisponibile sul nostro sito web. L'anno scorso abbiamo condotto una ricerca a livello Europeo sulla progressione degli smart buildings negli ultimi 3 anni; il report è anch'esso disponibile sul nostro sito web. L'evoluzione delle tecnologie digitali con sensori sempre più sofisticati consentirà di liberare le potenzialità di valorizzazione dei dati in real-time delle condizioni di utilizzo e delle prestazioni dell'edificio. L'integrazione di tali dati nel digital twin (rappresentazione virtuale dell'edificio in tutti i suoi componenti) sfruttando il modello BIM faciliterà il l'efficientamento continuo durante la fase di gestione

CITYWAVE (MI)

POLO
UNIVERSITARIO
GRUGLIASCO

in particolare se abbinati a sistemi di intelligenza artificiale per la regolazione automatica degli impianti. A seguito del recente lancio anche in Italia, stiamo lavorando anche con le certificazioni digitali WIREDSCORE e SMARTSCORE che collaborano ad aumentare la visibilità e qualità dei progetti smart building sul mercato.

SI PARLA MOLTO DI CRITERI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SALUBRITÀ E BENESSERE, DECARBONIZZAZIONE NELLA FILIERA IMMOBILIARE, COME VI PONETE NEI CONFRONTI DI QUESTI PARAMETRI, SIA COME PROGETTAZIONE SIA NEL RAPPORTO CON INVESTITORI E COMMITTENTI?

Manens-Tifs sin dalla propria fondazione è sempre stata attenta alle tematiche di efficienza energetica e sostenibilità ambientale avendo tra i propri soci anche professori come Cavallini, e Zecchin dell'Università di Padova che hanno contribuito alla ricerca e diffusione di queste tematiche a livello internazionale. Nel 2008 siamo stati tra i soci fondatori del Green Building Council Italia ricoprendo varie cariche tecniche e di governance nell'organizzazione ed in particolare un ruolo di guida nella stesura del protocollo LEED ITALIA mettendo a disposizione ben 7 professionisti a questo scopo. Siamo stati tra i primi a collaborare alla diffusione della certificazione LEED in Italia promuovendola e applicandola in alcuni progetti iconici come il Museo delle Scienze e la Biblioteca di Renzo Piano a Trento, e a Milano il Centro Leoni la Torre Unicredit la sede di Prysmian, le 3 Torri di Citylife, nonché la Torre Intesa SanPaolo e la nuova sede di Lavazza a Torino, per nominarne solo alcuni. Abbiamo partecipato anche ad alcuni tra i primi progetti certificati BREEAM e ITACA in Italia convinti da sempre che la sostenibilità ambientale, sociale ed economica fossero pilastri imprescindibili di uno sviluppo

SOPRA:
MIND - UNIVERSITÀ DI MILANO

SOTTO:
POLO UNIVERSITARIO GRUGLIASCO

sostenibile, unica via possibile per evitare la crisi climatica che oggi è sfortunatamente evidente in tutto il mondo.
Siamo stati tra i primi studi di ingegneria in Italia ad utilizzare sistemi di prototipazione virtuale ai fini del calcolo delle prestazioni degli edifici già in fase di progetto in termini di energia, comfort termico, comfort visivo e acustico collaborando a trasferire metodologie sviluppate nel campo della ricerca universitaria della Fisica dell'Edificio e a consolidarle nella pratica progettuale sia a livello di edificio che di quartiere. Il nostro punto di forza è quello di aver integrato queste conoscenze nella competenza dei nostri progettisti sia dell'involucro edilizio che degli impianti utilizzando benchmark internazionali e spingendo lo sviluppo dei progetti secondo best-practice internazionali.
Nel 2017 abbiamo collaborato a portare in Italia la certificazione WELL che pone la salute ed il benessere delle persone al centro del progetto, valorizzando maggiormente la parte sociale dei protocolli di sostenibilità. Le caratteristiche richieste da WELL nella progettazione degli edifici hanno consentito ai nostri progettisti di misurarsi con benchmark internazionali e valorizzare di fronte ai Committenti soluzioni tecnologiche che consentono anche la mitigazione del rischio di contagio da COVID-19.
A livello societario abbiamo voluto dimostrare il nostro impegno ottenendo la certificazione ambientale ISO-14001 per la gestione dei nostri processi

interni e abbiamo stabilito procedure per tenere in considerazione gli aspetti ambientali in tutte le nostre attività di progettazione.
Negli ultimi due anni risulta evidente come i nostri clienti siano diventati molto più sensibili alle tematiche ESG a seguito di legislazione ed ambizioni europee verso la completa decarbonizzazione dei portafogli immobiliari entro il 2050. Tale sensibilità ci trova entusiasti e preparati nell'assistere i nostri clienti per l'ulteriore miglioramento della qualità dei contenuti progettuali e abbiamo già inserito nella nostra prassi di progettazione le valutazioni della prestazione rispetto al Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) in merito agli obiettivi di decarbonizzazione dei portafogli immobiliari e offriamo servizi di auditing e valutazione ingegneristica pre-progettuali.

HQ ENEL (RM)

RIENTRO IN UFFICIO: FASE 2

L'appuntamento con i CDR de ilQI sul prodotto direzionale post Covid

di Redazione

La fase di transizione degli uffici verso un prodotto progettato con nuovi criteri

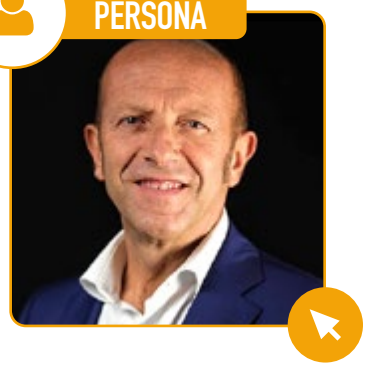
Protagonista del Consiglio di Redazione del ***CDR de ilQI Live!*** della settimana sono gli uffici. Il mondo degli uffici, infatti, dopo 18 mesi di discussioni sui nuovi format, rischia di rimanere bloccato su vecchi modelli, vecchi formati. Che cosa sta dunque accadendo a quella tensione progettuale, etica e salutistica, ora che la gran parte dei dipendenti sta tornando nei luoghi di lavoro? Per dare risposta a queste domande, l'incontro con CDR de ilQI Uffici ha visto la partecipazione, in diretta streaming, di una platea di architetti, progettisti, manager delle maggiori società italiane di Real Estate, aziende manifatturiere e aziende che forniscono servizi per l'immobiliare.

Passiamo insieme in rassegna gli interventi di chi, nel corso del CDR, ha chiesto la parola. A partire da **Massimo Roj** di **Progetto CMR** che ha esordito, dicendo: "l'evoluzione del digitale ci ha permesso di scoprire e modificare il modo in cui lavoriamo e abbiamo anche capito che si può lavorare in tanti luoghi diversi. Siamo passati quindi da un concetto di spazi di lavoro a luoghi per vivere: questo è il cambiamento forte che porta alla progettazione di uffici più permeabili, che permettano nuove funzioni e condivisione".

Torna a crescere la domanda di spazi direzionali sul mercato di Milano

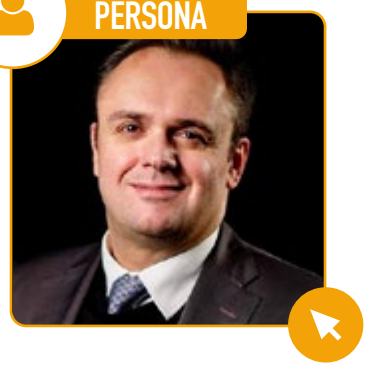
Massimiliano Morrone di **UnipolSai Investimenti SGR** ha raccontato al Consiglio di Redazione cos'è accaduto sul mercato direzionale milanese negli ultimi semestri: "Nel 2020-2021 abbiamo assistito ad una fase di congelamento decisionale, mentre negli ultimi 4-5 mesi è tornata una forte domanda direzionale, da cui non ci aspettiamo una diminuzione di richiesta in termini di metri quadri: i nuovi clienti vogliono più spazio di condivisione, comfort e open space". "Nel contesto attuale - ha sottolinea-

PERSONA



MASSIMO ROJ

PERSONA



MASSIMILIANO MORRONE

PERSONA

PIERO ALMIENTO

to **Piero Almiento** di **SDA Bocconi** - il processo verso una maggiore digitalizzazione è irreversibile, ma sono le persone ad essere cambiate: gli spazi, soprattutto quelli nuovi, e le organizzazioni aziendali hanno bisogno di maggior tempo per sintonizzarsi su questo cambiamento".

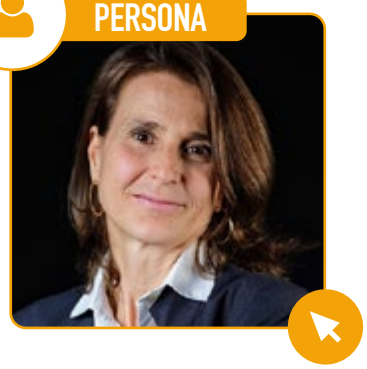
Pianificare gli spazi di lavoro in base all'organizzazione delle aziende e ai criteri ESG

Non ha dubbi l'architetto **Daniela Franzosi** di **Mpartner**: "l'ufficio è solo il contenitore - ha spiegato Franzosi -: l'acceleratore Covid ha portato l'esigenza di nuove metriche di organizzazione". "In questo quadro - ha continuato Franzosi - la vecchia scrivania in open space è superata e superabile: la vera complessità è la pianificazione degli spazi in organizzazioni lavorative dove in genere manca una figura professionale che si occupa della pianificazione del lavoro e che invece è divenuta oggi indispensabile". Secondo **Anna Maria Pacini** di **DeA Capital RE SGR** è "una questione di cambio di mentalità su spazi e persone". "I tempi per vedere i risultati di questi cambiamenti saranno lunghi - ha sostenuto Pacini -: i concetti di ESG qui si intendono sul lato Sociale e sono rappresentati da concetti come minori spostamenti dei dipendenti e quindi minori consumi, maggior qualità della vita, miglior produttività".

Le esigenze dettate dalle grandi aziende, dalle PMI e dalle nuove generazioni

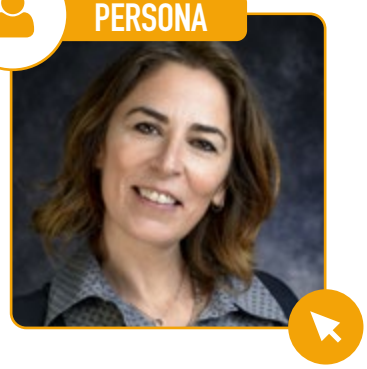
Luca Benetti di **Pichler Projects** ha portato il tema della discussione sul mondo delle imprese: "gli argomenti fin qui trattati - ha premesso Benetti - sono validi e concreti quando si fa riferimento alle grandi città e alle grandi aziende". "Nelle PMI invece - ha fatto notare Benetti - siamo lontani dalla flessibilità e della mentalità che prevede un lavoro per obiettivi, soprattutto per quanto riguarda il tessuto produttivo sul territorio italiano". Secondo **Costantino Manes** di **Systema**

PERSONA



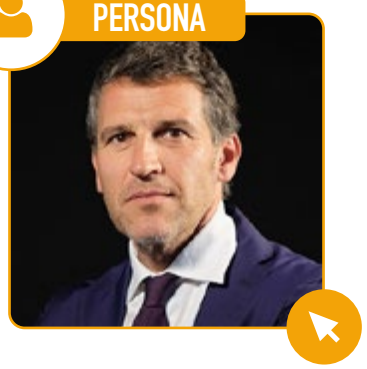
DANIELA FRANZOSI

PERSONA



ANNA MARIA PACINI

PERSONA



LUCA BENETTI

"la questione con cui dobbiamo fare i conti è di tipo generazionale e sociale". "Le nuove generazioni - ha proseguito Manes - si trovano a proprio agio con il lavoro a distanza: per loro, due richieste attrattive sono, ad esempio, aziende dove si lavori in smart working e aziende green".

L'attarattività dei nuovi luoghi di lavoro tra comfort e tipologia di azienda

Nell'intervento successivo, **Agostino Ghirardelli** di **SBGA - Blengini Ghirardelli** ha voluto mettere l'accento sul cambio di esigenze da parte delle aziende: "I gruppi di lavoro, anche se lavorano in team, - ha premesso Ghirardelli - sono spesso dislocati e gli spazi devono quindi modificarsi in base a questa indicazione che mettono gli uffici in competizione rispetto alla casa: l'azienda deve quindi offrire comfort e attrattività dei luoghi di lavoro nei confronti dei dipendenti". **Ermanno Albani** di **Elmet** è convinto che "da qui all'anno prossimo sorgeranno i driver principali degli uffici del futuro - ha detto Albani - dove impatterà in maniera determinate la tipologia di attività svolta, come già vediamo, ad esempio, nei nostri clienti di industria e logistica che hanno minori esigenze di modificare gli spazi".

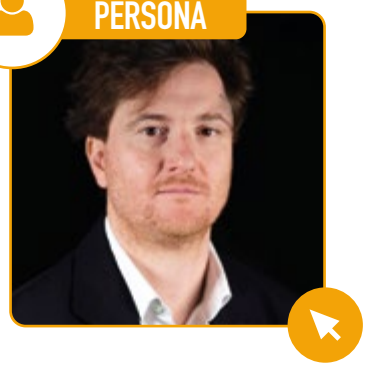
Un facility management destinato alle persone e agli spazi di lavoro

Giuseppe Capicotto di **eFM** ha concluso la discussione del CDR con il suo intervento sul tema del Facility Management: "stiamo portando negli uffici un facility management diverso - ha raccontato Capicotto - dove gli obiettivi chiave sono prendersi cura di spazi e persone, anche prima del puro contenitore ufficio. Nelle grandi aziende il cambio di processo e mentalità deve partire da chi organizza il personale, dagli Human Research manager e dagli Amministratori Delegati, che hanno questi temi tra gli obiettivi".

PERSONA

COSTANTINO MANES

PERSONA



AGOSTINO GHIRARDELLI

PERSONA

ERMANNO ALBANI

PERSONA

GIUSEPPE CAPICOTTO

AMUNDI RE ITALIA SGR: UFFICI (E NON SOLO)

Ne parliamo con l'Amministratore Delegato, Giovanni di Corato

di Redazione

Non ci sono dubbi: il core business è e resterà quello degli uffici, ma all'orizzonte si intravedono anche altre asset class su cui misurarci. A parlarci delle strategie e dei driver di mercato per **Amundi RE Italia SGR** è l'Amministratore Delegato, **Giovanni di Corato**. "Il settore degli uffici è per noi prevalente anche a livello internazionale - conferma l'AD -: in Italia siamo presenti anche sul retail, ma esclusivamente sul segmento di alta gamma".

PERSONA

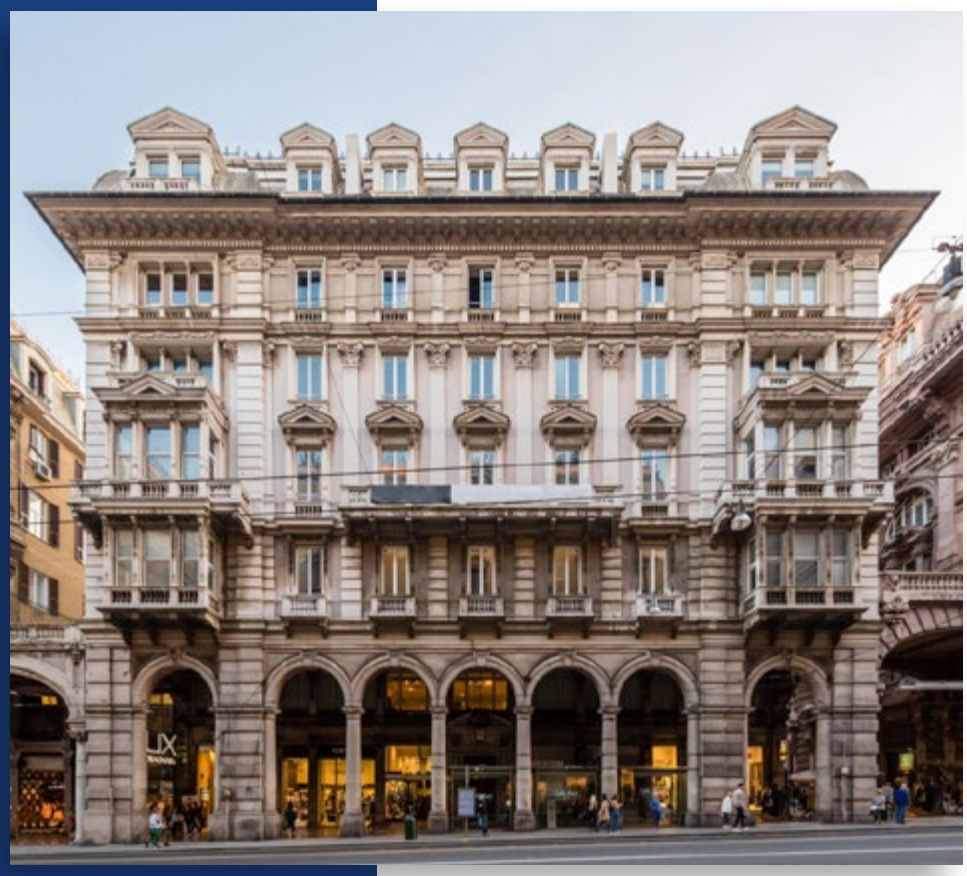
GIOVANNI DI CORATO

SOCIETÀ

AMUNDI RE SGR ITALIA

PARTIAMO DUNQUE DAGLI UFFICI: COSA STA ACCADENDO SUL MERCATO DIREZIONALE ITALIANO?

In linea di principio l'evento sanitario che stiamo attraversando sta influenzando e ancor più influenzerà la domanda di spazi da parte degli utilizzatori di uffici: molto probabilmente le logiche che guidano l'utilizzazione delle superfici cambieranno, ma siamo convinti che gli uffici, come segmento di mercato, non moriranno. Sarà legittimato l'utilizzo dello smart working, con un modello che sarà un mix tra lavoro in remoto e lavoro in presenza: questo cambiamento avrà un impatto sul mercato e sulla domanda di spazi. In futuro ci aspettiamo



VIA XX SETTEMBRE, GENOVA

una riduzione del totale dei metri quadrati locati a livello di mercato, ma ci sarà una forte ricomposizione della domanda che privilegerà i prodotti al top della gamma sotto il profilo dell'accessibilità, della fruibilità delle superfici, della connettività ed in generale della qualità tecnico-impiantistica e ne penalizzerà altri che non soddisferanno tutti questi requisiti. Seguendo questa logica, saranno premianti caratteristiche come l'alta prestazione energetica dell'immobile, la buona distribuzione degli spazi interni, la presenza di servizi associati e funzionali alle esigenze degli utilizzatori.

IN QUESTO QUADRO CHE HA APPENA DESCRITTO, COME SI MUOVERÀ AMUNDI SGR?

Guardiamo con interesse i distretti a uso ufficio più consolidati ed in via di consolidamento del mercato domestico capaci di offrire un'adeguata liquidità: soluzioni ben declinate e in determinate location. Seguiamo con interesse le dinamiche del co-working, purché in spazi ben consolidati e con track record interessanti, a partire dall'alto livello di occupancy, città come Milano e Roma ed eventualmente anche secondarie, prevalentemente nel Centro-Nord.
Inoltre, l'intenzione strategica è quella di lanciare, già a partire dal 2022, nuove iniziative un po' diverse dalle nostre tradizionali, sia in

Italia che in Francia. Stiamo quindi guardando con interesse anche ad asset class diverse dagli uffici. Sicuramente la residenzialità in tutte le sue molteplici forme, permanenti o temporanee, è un tema che sarà di nostro interesse: dallo student housing, al senior living, agli hotel, agli immobili sanitari... Senza peraltro escludere il vero e proprio residenziale.

> **La residenzialità in tutte le sue molteplici forme è un tema di nostro interesse**

MENTRE NEL FUTURO DEL SETTORE DEI FONDI IMMOBILIARI QUALI PROSPETTIVE VEDE?

Dal punto di vista macroeconomico, nonostante il diffuso timore per una ripresa dei prezzi al consumo ed un conseguente rialzo dei tassi di interesse, lo scenario che giudico più probabile, nel medio termine, è caratterizzato da una limitata crescita economica globale e domestica, da assenza di pressioni inflazionistiche strutturali e da politiche monetarie nel complesso ancora accomodanti. Uno scenario che continuerà ad esprimere tassi di redditività delle asset class finanziarie a basso rischio contenuti e che, pertanto, non smetteranno di essere un driver a supporto degli investimenti immobiliari. All'interno dello specifico settore immobiliare a fare la differenza saranno sempre di più requisiti come la location e la qualità degli immobili. La parola chiave sarà divergenza! Divergenza fra prodotti immobiliari e comparti di mercato performanti in termini di aspettative di produzione di cash flow ricorrenti e stabili e prodotti incapaci di offrire credibilmente

tale promessa. Una dinamica, peraltro, già emersa da tempo nel nostro mercato e che la pandemia sta solo accelerando.

L'ULTIMA DOMANDA È SUL TEMA, CARO A IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE, DEGLI ESG: QUAL È LA SUA VISIONE SUI TRE CRITERI ENVIRONMENT, SOCIAL E GOVERNANCE?

È da diversi anni che il Gruppo nel suo complesso e non limitatamente alle gestioni immobiliari è impegnato sul fronte degli ESG. Peraltro nello specifico del Real Estate in Francia, la regolamentazione ha spinto all'adozione di criteri ESG, soprattutto sul fronte della limitazione delle emissioni e della cosiddetta carbon neutrality, ben prima della ben nota direttiva Europea SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). A livello di SGR, per i fondi promossi e gestiti nel nostro paese, ci stiamo adeguando alle prescrizioni della direttiva. Merita comunque notare che in questa materia, mentre nella declinazione dei requisiti ambientali, gli indicatori di riferimento sono nel complesso chiari e condivisi dagli operatori, in termini, per esempio, di contenimento e di monitoraggio

VIA SPADOLINI 5, MILANO

di consumi ed emissioni, sulla dimensione Social e Governance una visione condivisa a livello di settore nel suo complesso riguardo agli standard verso i quali, quantomeno, tendere, deve ancora prendere forma e consolidarsi.

IN ALTO A SINISTRA: VIA BORROMEI 5, MILANO
IN ALTO A DESTRA: VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO 58-67, ROMA
IN BASSO A SINISTRA: VIA SANTANDER 9, MILANO
IN BASSO A DESTRA: VIALE SARCA 235, MILANO

R2M RESEARCH TO MARKET SOLUTION

Matterport RESELLER

Progetta, costruisci, promuovi, gestisci e digitalizza facilmente ogni tipo di spazio fisico. Grazie alla tecnologia 3D immersiva di Matterport puoi creare rilievi planimetrici, modelli 3D e tour navigabili

www.r2msolution.com

IL CORE BUSINESS RESIDENZIALE DI IMPREME

Il CEO Andrea Chieffalo ci racconta gli sviluppi in corso e l'obiettivo di far "comprare casa online"

di Cristina Giua

Una vocazione per un prodotto immobiliare abitativo ispirato all'ecosostenibilità ed al rispetto dell'ambiente. Il tutto con una spiccata predilezione per gli sviluppi immobiliari nella Capitale. A raccontarci progetti attuali e progetti in pipeline di Impreme, società appartenente al gruppo **Impreme**, oggi controllato al 100% dal Fondo Varde, è il CEO **Andrea Chieffalo**.

PERSONA

ANDREA CHIEFFALO

SOCIETÀ

IMPREME

DOTT. CHIEFFALO, DOMANDA DI RITO: CI RACCONTA LA STRUTTURA SOCIETARIA E LE ATTIVITÀ DI IMPREME?

Impreme S.p.A. è una società appartenente al gruppo Impreme, oggi controllato al 100% dal Fondo Varde. Il Gruppo è articolato in una serie di società operative ciascuna delle quali realizza iniziative immobiliari sia a vocazione residenziale che commerciale che si contraddistinguono per un innovativo modo di progettare e costruire ispirato all'ecosostenibilità ed al rispetto dell'ambiente. In particolare Impreme S.p.A. gestisce le iniziative residenziali insistenti nel quartiere Talenti (quartiere residenziale immerso nel verde dell'omonimo parco e delle altre aree verdi circostanti), dove prevediamo

di realizzare oltre 500 unità immobiliari e nel quartiere Grottaperfetta (quartiere che si contraddistingue per la tranquillità associata ad una invidiabile posizione tra l'Eur ed il Centro) dove prevediamo di realizzare cca 350 unità immobiliari ed un area commerciale. La società Federici & Igliori gestisce l'iniziativa residenziale che insiste su Piazza dei Navigatori (in una pozione di notevole pregio che sfrutta la grande viabilità della Cristoforo Colombo) dove prevediamo di realizzare il primo bosco verticale romano progettato dall'Architetto Mario Cucinella che prevederà oltre allo sviluppo residenziale con più di 100 unità abitative anche un'area commerciale ed un'area direzionale. Poi abbiamo Imbra che detiene l'area Bravetta, sviluppo a totale vocazione residenziale, situato in una posizione strategica a soli 7 km dal centro e proiettata sull'Aurelia e nei pressi del polmone naturale di Villa Pamphili con i suoi 180 ettari di parco. Ci sono poi Regeim, che gestisce il centro commerciale Happio sull'Appia nuova, ed Impreme Sud che gestisce due aree, una a vocazione residenziale ed un'altra a vocazione commerciale, entrambe sulla via Prenestina.

> **“ Il Gruppo Impreme è articolato in società che operano in iniziative immobiliari a vocazione residenziale e commerciale**

GROTTA PERFETTA
DIANA

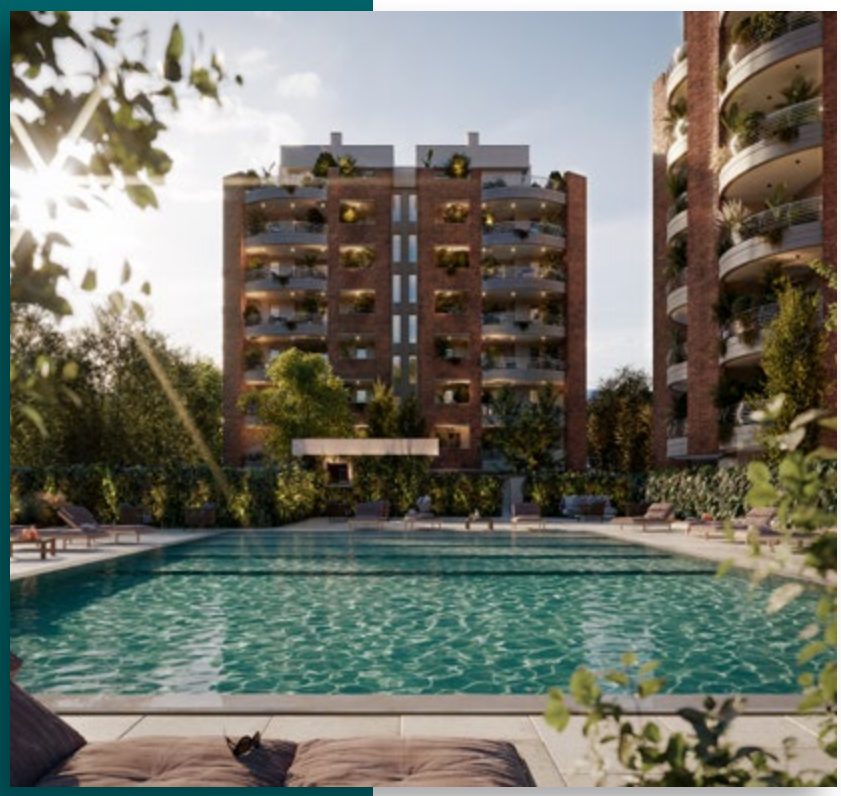
SIETE MOLTO IMPEGNATI NEL RESIDENZIALE, DOVE UNO DEI VOSTRI OBIETTIVI È PERMETTERE DI "COMPRARE CASA ONLINE": COSA VUOL DIRE E IN QUALI MODALITÀ QUESTO AVVERRÀ?

Il residenziale è il nostro core business ed è quello che ha consolidato la posizione di questo gruppo nel corso degli anni sul mercato romano. Il nostro prodotto è percepito dal mercato come prodotto premium e sostenibile e siamo orgogliosi di questo. Dopo essere stati innovatori su questo mercato per la qualità e per il green vogliamo esserlo anche per quello che concerne la modalità di approcciare i nostri clienti e generare per loro una nuova esperienza commerciale, completamente differente da quello che si è visto sino ad oggi. Questo cambiamento è tra l'altro guidato dal fatto che

il Real Estate, seppur con qualche ritardo rispetto ad altri settori, è stato interessato da un processo di forte innovazione tecnologica. Chi non si accorge di questo rimane anacronistico rispetto al mercato. Noi abbiamo letto questa esigenza nel nostro mercato di riferimento e vogliamo interpretarla in modo adeguato. Per questo abbiamo siglato una partnership commerciale con un operatore, Tecma Solution, di primario standing e riconosciuta competenza in questo settore per consentire anche ai consumatori romani di vivere questa nuova esperienza commerciale. In una pillola possiamo dire che è riduttivo dire che si tratta solo della possibilità di comprare casa on line, ma più specificamente da oggi i nostri clienti potranno divertirsi a configurare la loro nuova casa direttamente dal divano mediante un portatile, un iPad o anche un semplice smarthphon. La vera rivoluzione è che la configurazione riguarderà sia le dimensioni e la conformazione dell'immobile, sia le finiture e le dotazioni come ad esempio la domotica. L'esperienza sarà simile a quella della configurazione dell'auto che però applicata alla casa assume un valore del tutto diverso anche per il fatto che è un'attività che è bello fare in due (ed in questo pensiamo ad esempio alle

A SINISTRA:
ARMONIA

A DESTRA:
GROTTA PERFETTA
DIANA



coppie). Come ulteriore passaggio c'è che il cliente potrà, se lo desidera, anche fare la sua prenotazione direttamente via internet.

BELVEDERE
LE DALIE

NON SOLO RESIDENZIALE, PUNTATE ANCHE SUL RETAIL, QUAL È SECONDO VOI IL FUTURO DEI CENTRI COMMERCIALI? QUALE POTREBBE ESSERE IL NEW CONCEPT PER RIGENERARE IL RETAIL?

I centri commerciali dovranno prevedere nuovi spazi e attività che vadano oltre allo shopping tradizionale, costruendo un legame più forte con il consumatore attraverso l'esperienza. Il centro tradizionale dovrà quindi evolversi diventando una destination multifunzionale che attiri non solo come luogo fisico dove provare

BELVEDERE
GLI ASTRI

un'esperienza di acquisto ma anche come spazio dove provare un'esperienza relazionale e di condivisione. L'offerta, quindi, non deve più basarsi su ciò che è necessario, ma su ciò che è desiderabile. Anche in questo caso l'obiettivo è quello di generare un'esperienza nuova nel consumatore, possibilmente green e di riconciliazione con la città e con le sue aree, e con concept coinvolgenti e attrattivi. È importante e lo sarà sempre di più creare ambienti che facciano vivere l'esperienza dell'acquisto in modo stimolante e gradevole, riqualificando gli spazi e rendendoli flessibili per sperimentare nuovi concept come i pop-up store, gli spazi co-working e le attività di intrattenimento, il tutto con una forte comunicazione digitale. Anche in questo infatti caso bisogna tenere nella dovuta considerazione l'innovazione tecnologica.

LA SOSTENIBILITÀ IN IGD

Le motivazioni ed il percorso iniziato 10 anni fa

di Rossella Saoncella

La convinzione che adottare criteri di sostenibilità nel settore immobiliare sia un modo per perseguire una crescita sana e duratura nel tempo, così come la volontà di rispondere alle aspettative di stakeholder interessati alla sostenibilità (azionisti ed investitori, in prima istanza) sono stati i principali fattori che hanno condotto IGD ad intraprendere un percorso orientato alla sostenibilità a partire dal 2011. Nel corso dei due anni successivi la società ha lavorato su tre dimensioni: accrescere le conoscenze ed il coinvolgimento della popolazione aziendale sulle tematiche di CSR con una formazione rivolta a tutti i di-pendenti, definire i primi obiettivi e misurare le proprie performance attraverso la rendicontazione di sostenibilità. Nel 2014, poi, le istanze di sostenibilità sono state inserite per la prima volta nel Business Plan aziendale (2014-2016), a testimonianza dell'impegno dell'azienda verso una strategia sempre più integrata. Tale approccio è stato mantenuto anche nei Piani successivi, incrementando progressivamente tale integrazione.
Identificati i temi rilevanti (c.d. *material*) a seguito dell'analisi di materialità del 2016, l'anno successivo la società ha definito la strategia "(Becoming) G.R.E.A.T", a testimonianza dell'impegno a crescere costantemente in un'ottica "Green, Responsible, Ethical, Attractive", insieme ("Together") ai suoi stakeholder. È attualmente in fase di discussione il nuovo Piano, che unirà obiettivi per il periodo 2022-2024 ad ambizioni per il 2030, in linea con le scadenze dei target individuati dalle Nazioni Unite.

LE AZIONI SVOLTE ED I RISULTATI OTTENUTI

Nel corso degli anni, la società ha operato in una logica Plan-Do-Check-Act: ad una prima fase di pianificazione degli obiettivi è seguita quella di realizzazione e rendicontazione dei risultati raggiunti, identificando le

PERSONA

ROSSELLA SAONCELLA

SOCIETÀ

IGD SIIQ

eventuali azioni correttive nel caso di scostamenti fra il Piano e quanto rendicontato. In sintesi, queste sono state le principali azioni svolte ed i risultati rag-giunti nei 10 anni del percorso di sostenibilità:

• **Green:** la Società ha operato per ridurre i suoi consumi energetici, sia investendo sugli impianti e sulle dotazioni dei Centri Commerciali, sia ponendo forte attenzione al monitoraggio ed alla gestione dei consumi stessi. Tali azioni hanno portato ad una diminuzione del 36% della CO_2 immessa in atmosfera nel periodo 2012-2020. Tali risultati sono stati possibili in virtù di un investimento complessivo di circa 10 milioni di euro, che hanno permesso l'installazione di 8 impianti fotovoltaici in 7 Centri Commerciali (potenza complessiva 2,1 MWp), il relamping in 19 Gallerie inserendo impianti di illuminazione a led (con un calo del 22% dei consumi relativi all'illuminazione), oltre ad altri interventi di efficientamento energetico sugli impianti. A questo si aggiunge il fatto che dal 2017 i Centri Commerciali utilizzano esclusivamente energia rinnovabile.
Per garantire un sistema efficiente di gestione ambientale, la società ha deciso di certificare BREEAM/BREEAM IN USE 8 key asset e conseguito la certificazione ambientale UNI EN ISO 14001 per il 95% del portafoglio italiano. Ha inoltre operato per favorire la mobilità sostenibile, inse-rendo sistemi di ricarica bike elettrica all'interno delle Gallerie e colonnine per la ricarica di auto elet-triche in 18 Centri Commerciali. Ha inoltre avviato in un Centro Commerciale pilota il progetto di economia circolare denominato "Waste2Value".

• **Responsible:** per migliorare costantemente il benessere dei dipendenti e del loro nucleo familiare, a partire dal 2017 la società si è dotata di un Piano Welfare aziendale, che annualmente incrementa i servizi offerti. Aggiorna continuamente le competenze dei propri dipendenti (in media il 94% ha rice-vuto annualmente formazione fra il 2012 ed il 2020) e valuta/valorizza i dipendenti con un sistema di MBO attivo dal 2010. Monitora il clima aziendale sia con periodiche indagini di clima, sia valutan-do le analisi di stress da lavoro correlato (nelle quali IGD si colloca in "fascia verde"), sia il tasso di morbilità (in media del 2,2% fra il 2012 ed il 2020). Si occupa della salute e sicurezza sia dei propri dipendenti (con specifiche attività formative) che di coloro che frequentano i Centri Commerciali. A tal proposito sono stati realizzati interventi per migliorare la sicurezza delle strutture (antisismica, li-nee vita, dissuasori, ecc) e adottate misure specifiche per la prevenzione di contagi Covid a partire dal 2020 (con un investimento complessivo di oltre 1 milione di euro)

• **Ethical:** IGD opera con trasparenza, integrità e rispetto della legalità. Per queste ragioni ha ottenuto (e rinnovato) il Rating di legalità con il massimo punteggio (3 stelle), risultato raggiunto solo dal 7% delle società italiane che hanno ottenuto tale Rating. Ha inoltre ottenuto sia in Italia che in Romania la certificazione ISO37001_Anti Bribery Management System, standard internazionale di riferimento per i sistemi di gestione anticorruzione. Dal 2020, inoltre, ha formalizzato l'adesione al Global Compact delle Nazioni Unite, la più rilevante iniziativa di sostenibilità delle organizzazioni a livello mondiale.

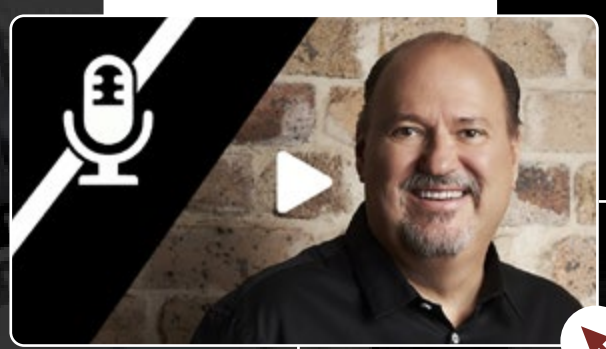
• **Attractive:** con l'obiettivo di rendere sempre più attrattive le proprie strutture, IGD esegue lavori di extension/restyling o remodelling dei Centri Commerciali con specifici interventi volti a migliorarne l'efficienza energetica, organizza annualmente oltre 700 eventi gratuiti, esclusivi ed inclusivi, per le comunità territoriali (fra questi in media il 13% ha un focus specifico sulle istanze socio-ambientali, oltre il 30% ha valenza locale, svolto con realtà del territorio). Tra questi, "Happy Hand in Tour", dove disabili e normodotati hanno partecipato insieme ad eventi sportivi e artistici.

• **Together:** IGD ha attivo un percorso di coinvolgimento di tutti gli stakeholder aziendali in modo strutturato, sia a livello corporate che nei Centri Com-

merciali. A questo proposito sono in media 300 le collaborazioni con associazioni locali e no-profit per la realizzazione di iniziative comuni. Un esempio è stato l'audit con i disabili realizzato nel 2014, a seguito del quale sono stati individuati elementi di miglioramento entrati poi nelle modalità di gestione aziendale. A testimonianza della vicinanza alle comunità in cui opera, IGD ha deciso, nel 2021, di organizzare 2 hub vaccinali in altrettanti Centri Commerciali, in grado di realizzare oltre 2.000 vaccinazioni giornaliere. Presso il Centro Borgo di Bo-logna, infine, è stato definito il progetto "Social Borgo. Verso un Centro Commerciale partecipato", che vedrà la sua realizzazione nel corso nel 2022.

Per contribuire al dibattito sulla sostenibilità, IGD partecipa attivamente a gruppi di lavoro sia a livello internazionale (è membro del Sustainability Committee di European Public Real estate Association – EPRA e del Sustainability Group di European Council of Shopping Places – ECSP) che nazionale (esprime la Presidenza della Commissione ESG del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali – CNCC). Nel corso degli anni il percorso di sostenibilità aziendale ha ricevuto premi e riconoscimenti. Recentemente, per il settimo anno consecutivo, il Bilancio di Sostenibilità ha ottenuto l'"EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) Gold Award"; sempre nel 2021 la società Refinitiv ha incluso IGD fra i 40 titoli più green fra le quotate italiane e Statista/Il Sole 24 Ore hanno inserito IGD fra le aziende italiane "Leader di Sostenibilità", il Global Real Estate Sustainability Benchmark – GRESB ha valutato la disclosure di sostenibilità di IGD con lo "Score A", posizionando la società al secondo posto a livello europeo nel panel retail da loro monitorato.

iIQI NETWORK

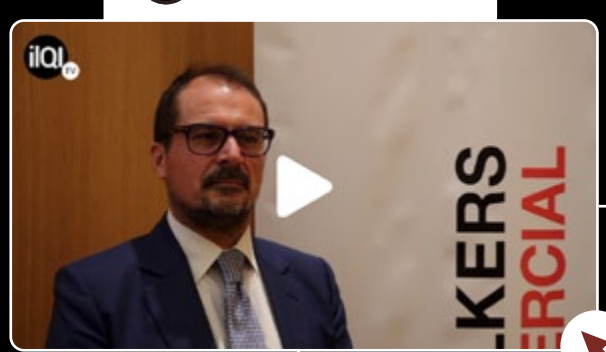


INTERVISTE

WILLIAM RUH, CEO LENDLEASE DIGITAL, PRESENTA IL NUOVO PODIUM MX STUDIOS DI MIND

William Ruh, CEO Lendlease Digital globale, era a Milano il 1°ottobre. L'occasione è stata l'inaugurazione a MIND (Milano INnovation District) di Podium MX Studios, la piattaforma proprietaria di Lendlease che riunisce specialisti di tutta la filiera delle costruzioni con l'obiettivo di testare, prototipare e assemblare parti di edifici, sia fisiche che digitali, grazie alla combinazione di intelligenza artificiale, robotica e tecniche di advanced analytics.

iIQI NETWORK



INTERVISTE

SINISI, E&V COMMERCIAL, BERGAMO CITTÀ IN DECISA RIPRESA PER GLI SPAZI RETAIL

Gianluca Sinisi, License Partner di Engel & Volkers Commercial, ci presenta il Report sul retail in Lombardia con focus su Milano, Bergamo, Brescia e Monza, in particolare parlando della città di Bergamo dove è stato presentato l'evento al teatro Donizetti. Bergamo è una delle città che si sta comportando meglio nel retail nella ripresa del post lockdown, soprattutto il food è un settore trainante rispetto agli altri, con molti nuovi marchi in arrivo.

www.ilqi.it

CONTATTACI PER PRENOTARE UNO SPAZIO PUBBLICITARIO A **service@ilqi.it**

info@ilqi.it - www.ilqi.it

IL SETTIMANALE
DE IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE

FONDATO DA
Guglielmo Pelliccioli

REDAZIONE
Cristina Giua, Kevin Massimino,
Patrizio Valota, Pietro Zara

CONSULENZA EDITORIALE
Daily Real Estate sas
di Lara Pelliccioli

GRAFICA E IMPAGINAZIONE
Massimo Ghilardi

RESPONSABILE AMMINISTRAZIONE, SERVIZI E ABBONAMENTI
Simona Galiero, Paolo Pelliccioli

IMMAGINI E VIDEO
Andrea Bassis, Giuliano Bellini

WEB E DIGITALE
Matteo Belotti

EDITORE
DAILY REAL ESTATE S.R.L.
Via Copernico, 40
24069 Trescore B.rio (BG)
Iscrizione ROC N.22163

LEGALE RAPPRESENTANTE
Luca Pelliccioli

DIRETTORE RESPONSABILE
Marco Luraschi

CONTATTI
Tel. +39 035-211356
www.ilqi.it - info@ilqi.it

AUTORIZZAZIONE TRIBUNALE DI AREZZO N.1/13 DEL 03.01.2013

© Copyright Daily Real Estate s.r.l.
– Bergamo

La pubblicità non supera il 45% del numero delle pagine della rivista. Foto e immagini dell'editore o di ©Shutterstock a eccezione di quelle fornite direttamente dagli autori. Foto pag. 12: © OBR.

Ai sensi dell'art.2 comma 2 del codice di deontologia relativo al trattamento dei dati personali nell'esercizio dell'attività giornalistica, si rende nota l'esistenza di una banca dati personali di uso redazionale presso la sede di Via Copernico, 40 Trescore B.rio (BG). Gli interessati potranno rivolgersi al responsabile del trattamento dei dati presso detta sede per esercitare i diritti previsti dal D.lgs 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 "GDPR" Informativa sulla Privacy alla pagina web www.ilqi.it/condizioni#privacy.