



— INVESTING IN A BETTER — **TOMORROW**

COIMA Sustainability Report 2015



COIMA

Real Estate, since 1974

I risultati di COIMA del 2015 sono stati raggiunti grazie al contributo di:

- Asif
- Valeria
- Milena
- Anna Maria
- Andrea
- Valerio
- Anna
- Emilio
- Silvia Alessia
- Luigi
- Linda
- Karen
- Gianmarco
- Alberto
- Massimo
- Niccolò
- Gabriele
- Ines
- Alessandro
- Matteo
- Michele
- Rita Teresa
- Marina
- Francesco
- Anna
- Filippo
- Romina
- Diana
- Monica
- Manfredi
- Romina
- Cristian
- Valentina
- Piero
- Alessia
- Stefano
- Loredana
- Fortunato
- Rosa
- Tiziana
- Maurizio
- Sebastiano

- Abbas
- Agnello
- Alberti
- Ballarati
- Ballestrazzi
- Barbirato
- Basso
- Beccalli
- Benvenuti
- Benzi
- Bertin
- Boate
- Bocchiola
- Boffi
- Boffini
- Bombonato
- Bonfiglioli
- Bovone
- Bozzano
- Brambilla
- Buso
- Caiola
- Cannas
- Carone
- Carrara
- Cartareggia
- Casagrande
- Castelli
- Castiglia
- Catella
- Cavioni
- Celin
- Ciburra
- Ciravolo
- Clerici
- Corbella
- Crea
- Crea
- Crispu
- Cristini
- De Pellegrin
- De Poi

- Francesca Romana
- Michele
- Claudio
- Stefano
- Fulvio
- Francesco
- Vincenzo
- Michele
- Filippo
- Graziano
- Fernanda
- Alida
- Giuseppe
- Marco
- Franco
- Giampaolo
- Luigi
- Deborah
- Alessandro
- Valentina
- Alessandra
- Alessandro
- Massimo
- Alessia
- Pierangelo
- Vittorio
- Maurizio
- Anna
- Luca
- Alessandro
- Luigi
- Rosa
- Nicola
- Miriam
- Matteo
- Eloisa
- Mauro
- Teresa
- Francesco
- Steve
- Edoardo
- Ettore

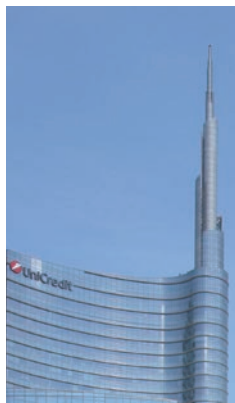
- Del Zoppo
- Dell'Acqua
- Della Giovanna
- Di Carlo
- Di Gilio
- Di Giuseppe
- Donnola
- Dotti
- Fantini
- Ferrara
- Formenti
- Forte Catella
- Fribbi
- Gazzè
- Gerbino
- Gerosa
- Giuliano
- Grassi
- Gritti
- Iacopino
- La Bua
- Leone
- Ligorio
- Lionello
- Lumina
- Lumina
- Luongo
- Manfredi
- Mangia
- Maniscalco
- Massimilla
- Menga
- Meregalli
- Michelutti
- Minella
- Miucci
- Molteni
- Montanarini
- Moretti
- Murphy
- Nicolini
- Nobili

- Enrico
- Rita
- Marcello
- Pier Luigi
- Marta
- Cristiana
- Martina
- Ruggero
- Simona
- Federica
- Marco
- Matteo Filippo
- Matteo Bruno
- Stefano
- Valerio
- Ludovica
- Cristiano
- Cristina
- Elisabetta
- Kelly Pavonne
- Giuseppe
- Paolo
- Claudio Carlo
- Marzio
- Elisa
- Alessandra
- Paola
- Barbara
- Mark Scott
- Corrado
- Cristian
- Marzia
- Gabriella
- Suzan
- Carlo
- Francesco

- Pace
- Palumbo
- Passoni
- Pelizza
- Piscitelli
- Pislor
- Pislor
- Poma
- Pozzoli
- Pratellesi
- Puddu
- Ravà
- Renzulli
- Rigoni
- Romani
- Romeo
- Rossetto
- Rossi
- Rubiero
- Russell
- Russo
- Sacchi-Nemour
- Saibene
- Sala
- Saponiere
- Sarlenga
- Sbrofati
- Scarpellini
- Sears
- Sensale
- Signoretto
- Stancati
- Testi
- Usta
- Valsecchi
- Veronesi Properzi
- Beccaria Incisa di S. Stefano
- Visani
- Volpi
- Zaina



Porta Nuova Varesine, Milano



SOMMARIO

Lettera agli stakeholder 7

Chi siamo 8

I risultati del 2015 12

Le opportunità della sostenibilità nel settore immobiliare 14

Il profilo delle nostre attività 17

La gestione patrimoniale: COIMA SGR 18

I servizi immobiliari: COIMA Srl 20

La Fondazione Riccardo Catella 22



La nostra crescita sostenibile 24

Le risposte di COIMA ai temi materiali 26

Il capitale umano come attore del cambiamento 33

Ascoltare e coinvolgere le comunità 39



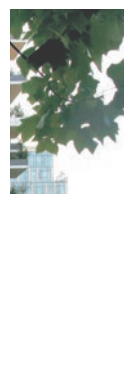
L'integrazione della sostenibilità lungo il ciclo di vita dell'edificio 44

La sostenibilità nella filiera immobiliare 46

I criteri ESG nei progetti di investimento 47

L'attenzione alla qualità ambientale nella fase di sviluppo e di ristrutturazione 48

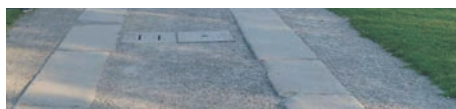
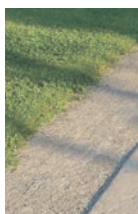
Il valore di una gestione immobiliare responsabile 53



La Fondazione Riccardo Catella 56

La cultura dell'Investimento Immobiliare Sostenibile e Responsabile 60

La partecipazione dei cittadini allo sviluppo urbano 61



Nota metodologica 69

Glossario 78

*Nelle pagine seguenti il termine "COIMA" fa riferimento a entrambe le società COIMA SGR e COIMA Srl congiuntamente, intese come piattaforma integrata di investimento e gestione immobiliare.



Wheatfield di Agnes Denes,
promosso da Fondazione Riccardo
Catella in collaborazione con
Fondazione Nicola Trussardi e
Confagricoltura, Porta Nuova
Garibaldi, Milano

| Lettera agli stakeholder



Il 2015 è stato un anno importante di consolidamento per la nostra organizzazione. L'acquisto del controllo di Coima SGR ci ha consentito di presentarci al mercato come piattaforma integrata indipendente tra le più importanti del settore immobiliare nazionale con oltre 5 miliardi di Euro in gestione. La scelta di investire stabilmente in Italia con un progetto imprenditoriale importante per la nostra famiglia, per i nostri soci e per i nostri dipendenti punta a consolidare la nostra posizione di operatore nazionale primario, in grado di competere a livello internazionale, che si propone quale partner per investitori istituzionali e operatori nazionali e "porta di accesso" all'Italia per investitori internazionali.

Il tema dello sviluppo sostenibile del territorio rappresenta per noi un fattore strategico nazionale, che può contribuire in modo significativo all'attrattività del Paese e allo sviluppo economico e, in questo senso, intendiamo continuare ad investire su ricerca, risorse, processi e progetti.

In particolare, ci poniamo obiettivi sfidanti in termini di integrazione dei criteri ambientali, sociali e organizzativi in tutte le nostre attività e di partecipazione dei nostri dipendenti al nostro impegno alla sostenibilità.

Il nostro approccio sostenibile all'attività di investimento e di gestione immobiliare pone al centro anche gli

interessi delle comunità, andando oltre valutazioni di sola efficienza energetica degli immobili o uso responsabile delle risorse naturali. Abbiamo l'ambizione di concepire, realizzare e gestire edifici che non siano solo funzionali, ma che siano anche belli e confortevoli per chi li vive e vi lavora, che generino valore sociale e ambientale per i quartieri e le città, che innescino processi di rigenerazione urbana, che sollecitino l'attivazione di infrastrutture di servizio, che diventino motore di sviluppo locale.

Crediamo fermamente che il nostro lavoro richieda un forte esercizio di responsabilità sociale. Quello che costruiamo dura nel tempo. Siamo legati al territorio e siamo al vertice di una catena del valore articolata e complessa che impatta su un grande numero di stakeholder. Abbiamo l'obbligo di proiettare nel lungo periodo ogni nostra decisione, perché questo è l'orizzonte temporale in cui si generano gli effetti delle nostre scelte condizionando anche le generazioni future.

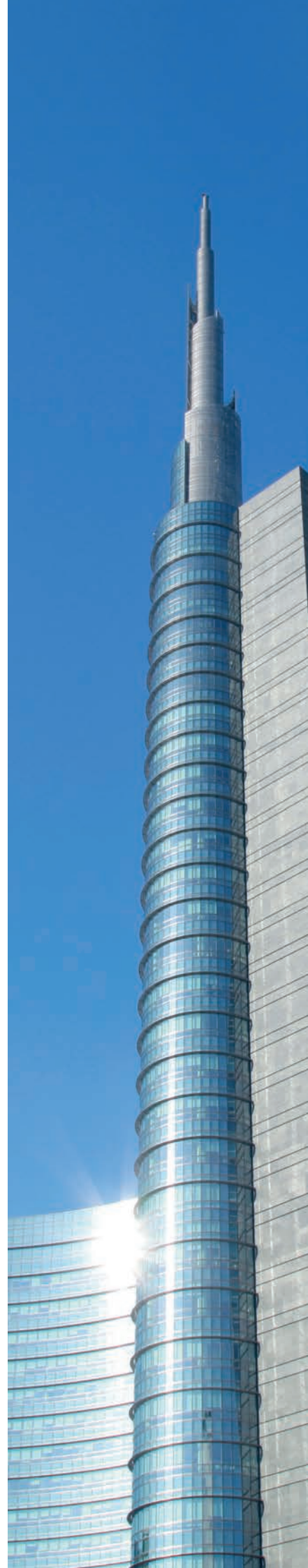
Il nostro primo rapporto di sostenibilità, redatto conformemente alle linee guida del Global Reporting Initiative (GRI), è lo strumento che abbiamo deciso di adottare per guidare il nostro percorso. Ci siamo dati politiche e obiettivi, focalizzandoci sulle nostre competenze di base: investimenti responsabili, progetti di sviluppo sostenibili, gestione degli immobili in qualità di property e facility manager, sviluppo del capitale umano e relazioni con le comunità nelle quali viviamo e lavoriamo. Vogliamo monitorare i risultati che raggiungeremo e darne conto ai nostri stakeholder e alla comunità. La sostenibilità è uno dei nostri valori fondamentali e crediamo che rappresenti una straordinaria opportunità, per noi e per il nostro Paese. L'Italia ha bisogno di investimenti importanti per riqualificare ed aggiornare il proprio patrimonio immobiliare e questo processo può essere avviato e compiuto attraverso una collaborazione virtuosa tra il settore pubblico e gestori immobiliari responsabili, con le capacità e le conoscenze necessari ad avviare e completare progetti di rigenerazione di alta qualità. Noi ci impegniamo a fare la nostra parte.

Manfredi Catella

(Fondatore & Ceo COIMA)

Chi siamo

COIMA È UN OPERATORE INTEGRATO LEADER
NELL'INVESTIMENTO, NELLO SVILUPPO E NELLA GESTIONE
DI PATRIMONI IMMOBILIARI PER CONTO DI INVESTITORI
ISTITUZIONALI INTERNAZIONALI E DOMESTICI





siamo
sostenibili

costruiamo
***rapporti di fiducia
con gli investitori e
gli altri stakeholder***

ci impegniamo
***per raggiungere
l'eccellenza***

UniCredit Tower e UniCredit
Pavilion, Porta Nuova Garibaldi,
Milano

| Chi siamo



Società indipendente autorizzata dalla Banca d'Italia nel 2007. È leader nella gestione patrimoniale di fondi di investimento immobiliari per conto di investitori istituzionali italiani e internazionali.*



Società, fondata nel 1974, specializzata nello sviluppo e nella gestione immobiliare per conto di investitori istituzionali.



Società di Investimento Immobiliare Quotata costituita nel 2015, svolge attività di investimento e di gestione di patrimoni immobiliari, prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale, finalizzate alla generazione di redditi da locazione.



Fondata in partnership con COIMA Srl negli anni '80 è una società specializzata in servizi di architettura e progettazione di interni, sia attraverso lo space planning per aziende sia nell'interior design per residenze di qualità.



Dal 2007 promuove iniziative civiche e culturali volte a favorire la diffusione di pratiche sostenibili ed eccellenti nella progettazione e nello sviluppo del territorio, favorendo l'attivazione di reti e processi virtuosi per il miglioramento della qualità urbana.

* La società, precedentemente Hines Italia SGR, ha assunto l'attuale denominazione nel settembre 2015 quando Manfredi Catella ha rilevato la totalità delle quote dal socio Hines.

Nelle prossime pagine descriveremo **gli impegni e le attività di sostenibilità di COIMA SGR, COIMA Srl e Fondazione Riccardo Catella**. COIMA RES e COIMA Image sono escluse dal perimetro di rendicontazione per il 2015.

IL NOSTRO MODO DI OPERARE



Visione

Diventare l'orgoglio italiano nello sviluppo del territorio



Missione

Stabilire i più elevati standard negli investimenti, nello sviluppo e nella gestione immobiliare, combinando la tradizione italiana nella valorizzazione del territorio e delle città con le migliori pratiche internazionali in finanza e immobiliare



Principi

I nostri obiettivi

PERFORMANCE

La valorizzazione dei nostri investimenti si basa sull'analisi degli indicatori economici fondamentali

GESTIONE DEI RISCHI

Monitoriamo e gestiamo attivamente i rischi immobiliari in ogni fase dell'investimento

I nostri asset

LE NOSTRE PERSONE

Selezioniamo i migliori professionisti che sappiano lavorare in squadra

LA NOSTRA REPUTAZIONE

La nostra reputazione, personale e professionale, è un impegno costante

| *Il nostro approccio*

I NOSTRI VALORI TROVANO CONCRETEZZA NELLE ATTIVITÀ DI TUTTI I GIORNI. I COMPORTAMENTI TENUTI DAI NOSTRI COLLABORATORI PUNTANO A REALIZZARE IL MAGGIOR VALORE POSSIBILE PER I NOSTRI STAKEHOLDER.



Attività aperta al pubblico nella Porta Nuova Smart Community

Integrità

Onestà e trasparenza
sono valori irrinunciabili
per tutti noi

Indipendenza

Siamo impegnati come partner e manager indipendenti
per conto dei migliori investitori e operatori nazionali e
internazionali

Eccellenza

La massima qualità
in ogni nostra azione è la nostra passione
e l'impegno di ogni giorno

Imprenditorialità

La nostra ambizione è affrontare costantemente
nuove sfide ampliando la nostra conoscenza ed
esperienza in modo creativo e rigoroso

Sostenibilità

É importante che i nostri investimenti
siano responsabili socialmente e per
l'ambiente



Condivisione dello stato
d'avanzamento dei cantieri
di Porta Nuova durante
una visita scolastica

| *I risultati del 2015*

90%

*dell'energia acquistata
per gli immobili gestiti deriva da*
FONTI RINNOVABILI

22

immobili
CERTIFICATI LEED
in portafoglio

8

milioni di tonnellate circa di
EMISSIONI DI CO₂ EVITATE
con acquisto di energia da fonti rinnovabili

600 mila

euro destinati ad attività con la
COMUNITÀ
attraverso la Fondazione Riccardo Catella

177 kWh/mq
INTENSITÀ ENERGETICA
degli edifici

22 m³/mq
INTENSITÀ IDRICA
degli edifici

100%

dei dipendenti coinvolti in
CORSI DI FORMAZIONE

100%

dei dipendenti sottoposti a
COLLOQUIO ANNUALE DI VALUTAZIONE

0,06 CO₂/mq
INTENSITÀ CARBONICA
degli edifici

+23%
DIPENDENTI
COIMA SGR nel 2015

+53%

DIPENDENTI
COIMA Srl nel 2015

100%

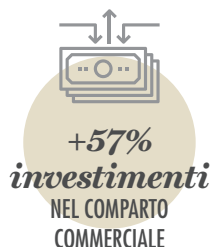
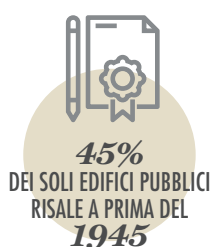
DELL'ENERGIA ELETTRICA
usata da Fondazione Riccardo Catella
È VERDE



Aria, Solaria, Solea, Porta Nuova
Varesine, Milano

Le opportunità della sostenibilità nel settore immobiliare

UNA MAGGIORE QUALITÀ DEGLI EDIFICI E UNA CRESCENTE SENSIBILITÀ SUL TEMA DELLA SOSTENIBILITÀ: SONO QUESTE LE QUESTIONI PIÙ RICHIESTE OGGI DAL MERCATO IMMOBILIARE. UNA SOLLECITAZIONE SFIDANTE PER COIMA CHE VUOLE COGLIERE TUTTE LE OPPORTUNITÀ DEL SETTORE E DARE UN CONTRIBUTO AL CAMBIAMENTO.



Nel nostro Paese, stiamo assistendo a **una fase di passaggio importante per il settore immobiliare**, interessato negli anni passati da un periodo recessivo. Sono diversi i segnali positivi che indicano come il settore sia avviato verso **un nuovo ciclo di sviluppo industriale**.

Tra questi, i progetti di rigenerazione urbana e il recupero edilizio, che oggi rappresentano la quota maggiore e le componenti di traino del mercato. La ripresa globale dell'economia da un lato e, dall'altro, le politiche pubbliche stanno contribuendo a rilanciare il ruolo strategico storicamente ricoperto dal settore per l'economia e lo sviluppo. Grazie, infatti, allo stimolo delle Direttive Europee, oggi in Italia disponiamo di un quadro legislativo e di strumenti di intervento, in particolare in materia di efficienza energetica e riqualificazione del patrimonio edilizio, che accompagneranno **la transizione verso l'ambizioso obiettivo delle nuove costruzioni "Near Zero Energy"** a partire dal 2021. Una sfida importante di questi anni è rappresentata anche dalla **valorizzazione del patrimonio pubblico**. La necessità di ridurre l'enorme stock di debito, ha spinto lo Stato a mettere sul mercato una parte del proprio patrimonio immobiliare. Si tratta spesso di complessi di grande valore, situati in zone strategiche delle città, dove si prospettano operazioni con valenza urbanistica, capaci di ridisegnare il tessuto di interi quartieri e rigenerare vaste aree. Si presenta quindi **la possibilità di una collaborazione innovativa tra attori pubblici e privati** i quali, contribuendo

ciascuno con le proprie risorse, possono liberare un valore significativo in una prospettiva di mutuo vantaggio.

Una maggiore attenzione alla qualità degli edifici e il soddisfacimento di una domanda che oggi più che mai è informata e consapevole, quindi più esigente, rispetto alle tematiche di sostenibilità, sono gli elementi su cui focalizzare la strategia di business.

Il ruolo che COIMA intende giocare nel contesto nazionale è quello di **attivatore di un sistema che punti a invertire il circolo vizioso** che si crea quando ciascuno degli operatori della filiera immobiliare, sia dal lato della domanda sia da quello dell'offerta, scarica su qualcun altro il rischio del cambiamento. Un intermediario può catalizzare gli interessi e le risorse della filiera per sperimentare modelli innovativi e, una volta validati, replicarli su larga scala.

L'impatto di un edificio si realizza lungo tutto l'arco della sua vita – dalla costruzione o ristrutturazione, all'esercizio, alla demolizione – ma si concentra principalmente nella fase di utilizzo, che, a propria volta, dipende sia dai comportamenti dei conduttori sia dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile determinate da come è stato progettato o ristrutturato. **Un progetto immobiliare sostenibile è quindi il risultato della convergenza della volontà di soggetti diversi**, di azioni coordinate e di investimenti specifici: **COIMA è al centro di questa rete di attori**, nella posizione migliore per promuovere il cambiamento.

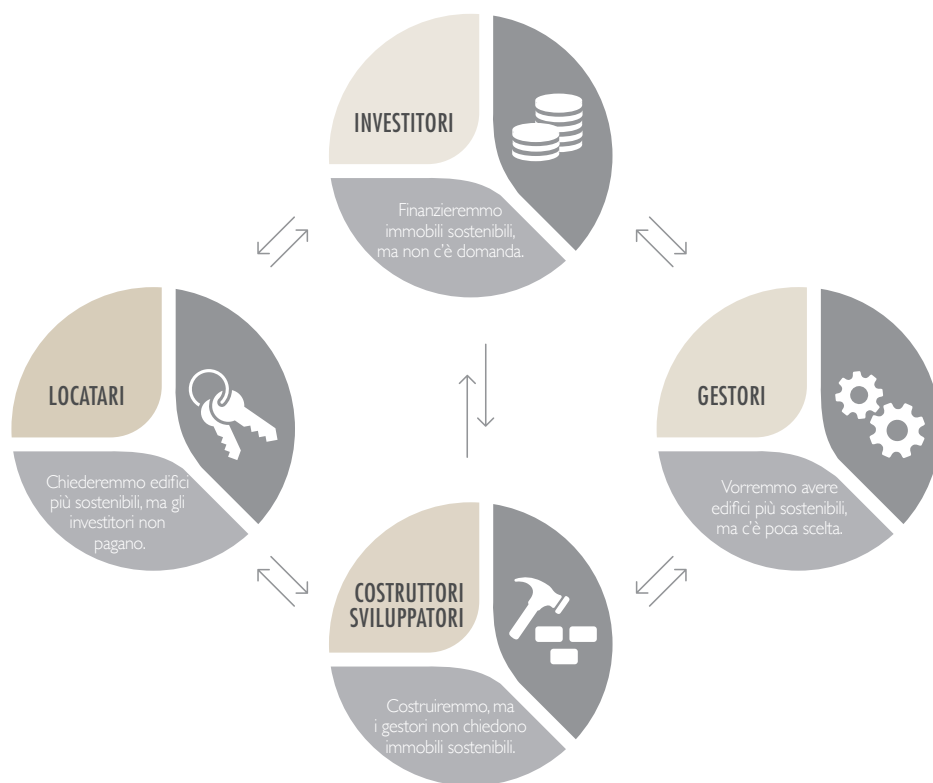


Fig. 1 IL CIRCOLO VIZIOSO PER IL SETTORE IMMOBILIARE

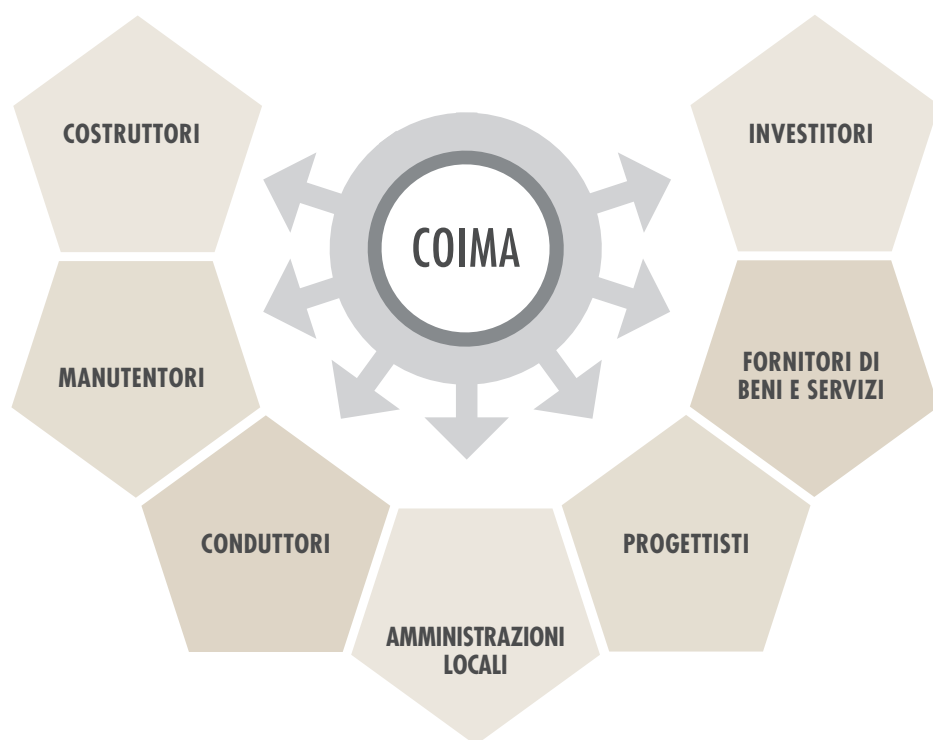
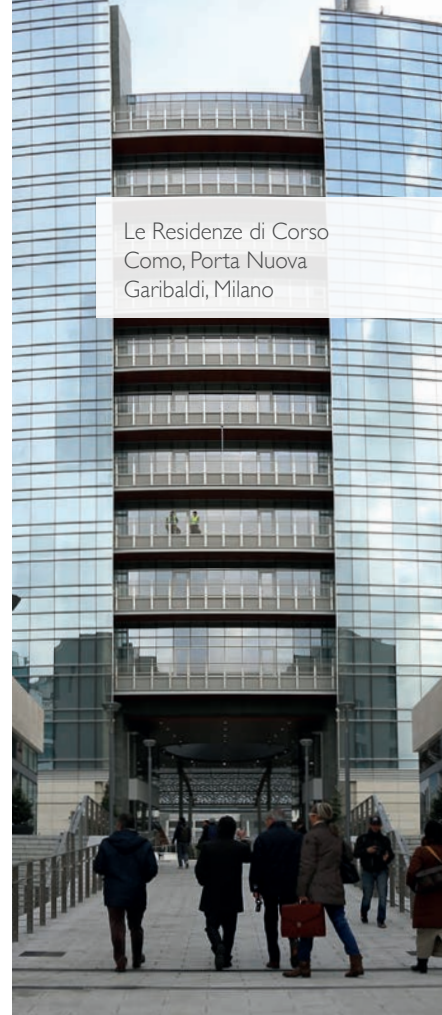


Fig. 2 GLI ATTORI CON CUI COIMA PROMUOVE IL CAMBIAMENTO





Giardino lineare Porta
Nuova Varesine, Milano

| *Il profilo delle nostre attività*

UNA COMMISTIONE DI COMPETENZE E POTENZIALITÀ, CHE AIUTANO COIMA SGR E COIMA Srl A RAGGIUNGERE STANDARD DI QUALITÀ SEMPRE PIÙ ELEVATI. AL LORO FIANCO LA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA, ANELLO DI CONGIUNZIONE CON IL TERRITORIO.

Il modello di COIMA è basato sull'**integrazione delle diverse attività della filiera immobiliare e rafforzato dalla specializzazione e dall'autonomia gestionale** di ciascuna realtà aziendale. Il modello combina le risorse finanziarie disponibili per gli investimenti con il capitale umano e reputazionale che COIMA ha saputo costruire nel tempo, con l'obiettivo ultimo di creare valore stabile nel lungo termine per gli investitori e i conduttori, per i dipendenti e per le comunità tramite investimenti immobiliari nel territorio italiano.

Nell'ambito del modello: **COIMA SGR ricerca e attiva le migliori occasioni di investimento immobiliare** incorporando valutazioni di carattere sociale e ambientale; **COIMA Srl opera per garantire i più elevati standard di qualità e sostenibilità ambientale** nella realizzazione degli sviluppi immobiliari e nella gestione degli immobili. La **Fondazione Riccardo Catella agisce in modo trasversale, promuovendo la cultura dell'investimento sostenibile e responsabile** a livello di settore e, più in generale, rispetto a chi opera sul territorio.



Piazza Gae Aulenti,
Porta Nuova Garibaldi,
Milano



1

Acquisizione

ATTIVITÀ

Individuazione delle opportunità di investimento

Ricerca degli investitori/Costituzione del veicolo di investimento

Due diligence finanziaria

Due diligence tecnica



2

Sviluppo

ATTIVITÀ

Studio di fattibilità

Preliminary & Development Design

Processo di Entitlement

Construction Management

Testing & Commissioning



3

Gestione

ATTIVITÀ

Gestione del portafoglio
(Investimenti Core/Opportunistic/Value Added)

Property & Facility management



4

Exit

ATTIVITÀ

Vendita

Legenda

COIMA Srl



COIMA SGR



La gestione patrimoniale: **COIMA SGR**



15 fondi
IN GESTIONE



OLTRE 5 miliardi
di euro
IN GESTIONE



PIÙ DI 60 complessi
immobiliari
IN PORTAFOGLIO



22 immobili
certificati
TRA LEED GOLD E PLATINUM

COIMA SGR è un gestore indipendente **leader nella gestione patrimoniale di fondi di investimento immobiliari** per conto di investitori istituzionali italiani e internazionali, tra cui fondi sovrani, fondi pensione pubblici e privati, banche, assicurazioni, sviluppatori, istituzioni finanziarie, fondi e investitori individuali, fondi immobiliari e di private equity. La società ha assunto questa denominazione nel 2015, quando Manfredi Catella ha acquisito il controllo di Hines Italia SGR, di cui già possedeva il 29%. Il portafoglio della società include edifici dedicati a uffici, residenze, attività commerciali, logistiche e di ospitalità.

La missione di COIMA SGR è **creare valore stabile nel lungo termine** per i propri investitori e partner, per i propri dipendenti e per le comunità in cui opera, combinando la tradizione italiana nella valorizzazione del territorio e delle città con le migliori pratiche internazionali in finanza e real estate e concentrandosi su una eccellente capacità tecnica esecutiva e su una attenta analisi e gestione dei rischi.



Energy Park,
Vimercate



LA GOVERNANCE

Le regole del governo societario di COIMA SGR sono allineate alle migliori pratiche internazionali. Il **Consiglio di Amministrazione** (di seguito "CdA") è composto di sette membri, di cui due indipendenti, incluso il Presidente; tre membri, incluso l'amministratore delegato, sono coinvolti nella gestione operativa come dirigenti della società; due rappresentano gli azionisti di minoranza (Micheli Associati e Hines). I processi di decisione del CdA sono arricchiti dal contributo di **tre Comitati permanenti** con funzioni consultive: il Comitato per i Conflitti di Interesse, il Comitato

Investimenti e il Comitato per le Remunerazioni. Tutti i Comitati comprendono membri indipendenti.

L'attività di controllo sull'operato del CdA è assicurata in prima istanza dal **Collegio sindacale** dalle funzioni di gestione dei rischi, conformità e anti-riciclaggio, oltre che dall'audit interno.

La prevenzione del rischio di reati societari è oggetto del **Modello Organizzativo**, conforme ai requisiti del decreto 231/01, il cui funzionamento è supervisionato da un Organismo di Vigilanza.

Tutta l'attività di COIMA SGR è sottoposta alla **vigilanza di Banca d'Italia e di Consob**.



RISULTATI ECONOMICI

Il 2015 di COIMA SGR si è chiuso con un **utile pari ad Euro 1.643 mila**, determinato da un aumento delle commissioni attive, sia sui nuovi fondi gestiti che su quelli già in essere, e del margine di intermediazione.

Dati in migliaia di Euro

31/12/2015

Commissioni nette

11.972

Margine di intermediazione

12.014

Risultato della gestione operativa

2.646

Utile (perdita) lordo

2.651

Utile (perdita) d'esercizio

1.643



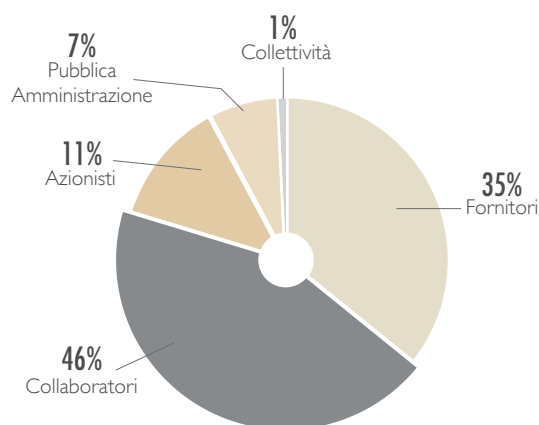
VALORE AGGIUNTO

COIMA SGR contribuisce alla crescita economica del contesto in cui è inserita generando ritorni per gli investitori e per i propri stakeholder. **Il Valore Aggiunto**

generato da COIMA SGR nel corso del 2015 è pari ad **oltre 15 milioni di euro**. Ai dipendenti e ai collaboratori di COIMA SGR è destinata la parte più cospicua del Valore Aggiunto Distribuito pari al 46%, sotto forma di remunerazione diretta (stipendi, incentivi e TFR) e indiretta (oneri sociali). Una significativa percentuale, pari al 35%, è destinata ai fornitori; agli azionisti viene distribuito l'11% sotto forma di dividendi e alla Pubblica Amministrazione il 7% sotto forma di imposte dirette e indirette.

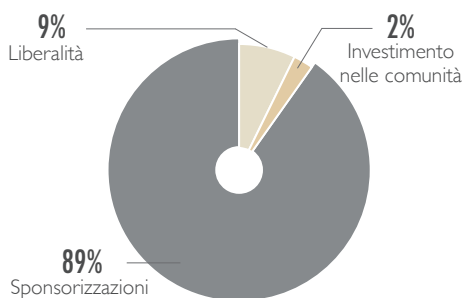
COIMA SGR

Ripartizione del Valore Economico Distribuito

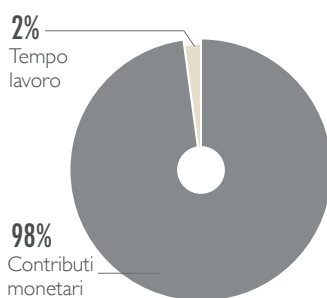


COIMA SGR ha destinato **oltre 70 mila euro a sostegno della collettività**, focalizzando la propria attenzione in iniziative rivolte alla diffusione di principi di responsabilità in tutto il settore immobiliare e nella valorizzazione del territorio.

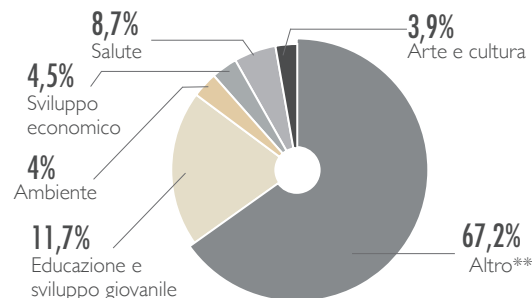
Investimenti nella comunità*



Tipologia di intervento*



Ambito di intervento*



* La riclassificazione dei valori riferiti alle sponsorizzazioni ed alle erogazioni liberali è ispirata al modello proposto dal London Benchmarking Group (LBG). ** Impegno di COIMA SGR nella diffusione dei principi di sostenibilità e responsabilità in tutto il settore immobiliare e nell'ambito della valorizzazione del territorio in sinergia con altri enti non profit.

Per una migliore riuscita di propri progetti e iniziative, i cui impatti positivi si ripercuotono sul territorio, COIMA SGR è attiva nelle comunità in cui **opera attraverso un proprio programma di Corporate Social Responsibility (CSR) e con la Fondazione Riccardo Catella**, a cui contribuisce con la professionalità e il tempo dei propri collaboratori.

I servizi immobiliari: **COIMA Srl**


OLTRE 5 milioni
DI METRI QUADRI
COSTRUITI E GESTITI


PIÙ DI
100 conduttori
GESTITI


400.000 mq
DI EDIFICI
LEED


90%
DELL'ENERGIA
DA FONTI RINNOVABILI

COIMA Srl, fondata nel 1974 dalla famiglia Catella e da Domo Media, opera nel mercato italiano in collaborazione e partnership con primari investitori istituzionali tra cui fondi pensione, assicurazioni, sviluppatori, venture capitalist e fondi immobiliari e di private equity. È leader nello **sviluppo e nella gestione immobiliare**: dalla due diligence dell'investimento, dalla realizzazione alla gestione, proponendosi in qualità di partner operativo. COIMA Development Management coordina l'intera filiera del processo di produzione nelle attività di development e construction management per conto di investitori istituzionali. COIMA Property Management si rivolge a clienti e investitori che richiedono una specializzazione nella gestione di immobili complessi.

La missione di COIMA Srl è quella di **rappresentare per i propri clienti il partner e il manager di fiducia** nell'attuazione di progetti di sviluppo e ristrutturazione e nella gestione degli immobili, nella convinzione che un'esperienza tecnica qualificata sia determinante nel processo di creazione di valore degli investimenti e nel controllo dei rischi operativi.



Bosco Verticale,
Porta Nuova Isola,
Milano



LA GOVERNANCE

Dal 2014, l'azionariato di COIMA Srl è suddiviso tra la famiglia Catella (52%) e la famiglia Lumina (48%), rappresentata da una holding finanziaria che si occupa anche di sviluppo immobiliare. Le attività di indirizzo strategico e di gestione di COIMA Srl sono svolte dal **Consiglio di Amministrazione**, composto da cinque membri: Presidente (Manfredi Catella), un vicepresidente (Vittorio Lumina), un consigliere delegato (Alida Forte Catella), un consigliere (Pierangelo Lumina) e un consigliere delegato (Paola Visani). COIMA Srl, in un'ottica di rafforzamento della governance aziendale, adotta il **Modello Organizzativo**,

nel rispetto di quanto emanato dal D. Lgs. 231/2001, dotandosi di ulteriori strumenti orientati alla protezione della reputazione aziendale.

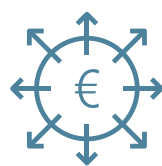
Nello specifico, COIMA Srl individua le aree sensibili o di rischio-reato relative all'ambito della propria attività; stabilisce protocolli di controllo; introduce principi etici di comportamento finalizzati alla prevenzione dei reati identificati; nomina un **Organismo di Vigilanza** che garantisca l'efficacia, l'osservanza e il costante aggiornamento del Modello; definisce un piano di formazione rivolto al personale delle aree a rischio e introduce infine un sistema disciplinare che sanzioni in caso di mancato rispetto del Modello.



RISULTATI ECONOMICI

Il 2015 di COIMA Srl si è chiuso con un **utile pari a euro 1.191 mila**, determinato quasi esclusivamente dalla differenza tra valore e costi della produzione relativi alla gestione caratteristica. Non sono inoltre avvenute operazioni straordinarie.

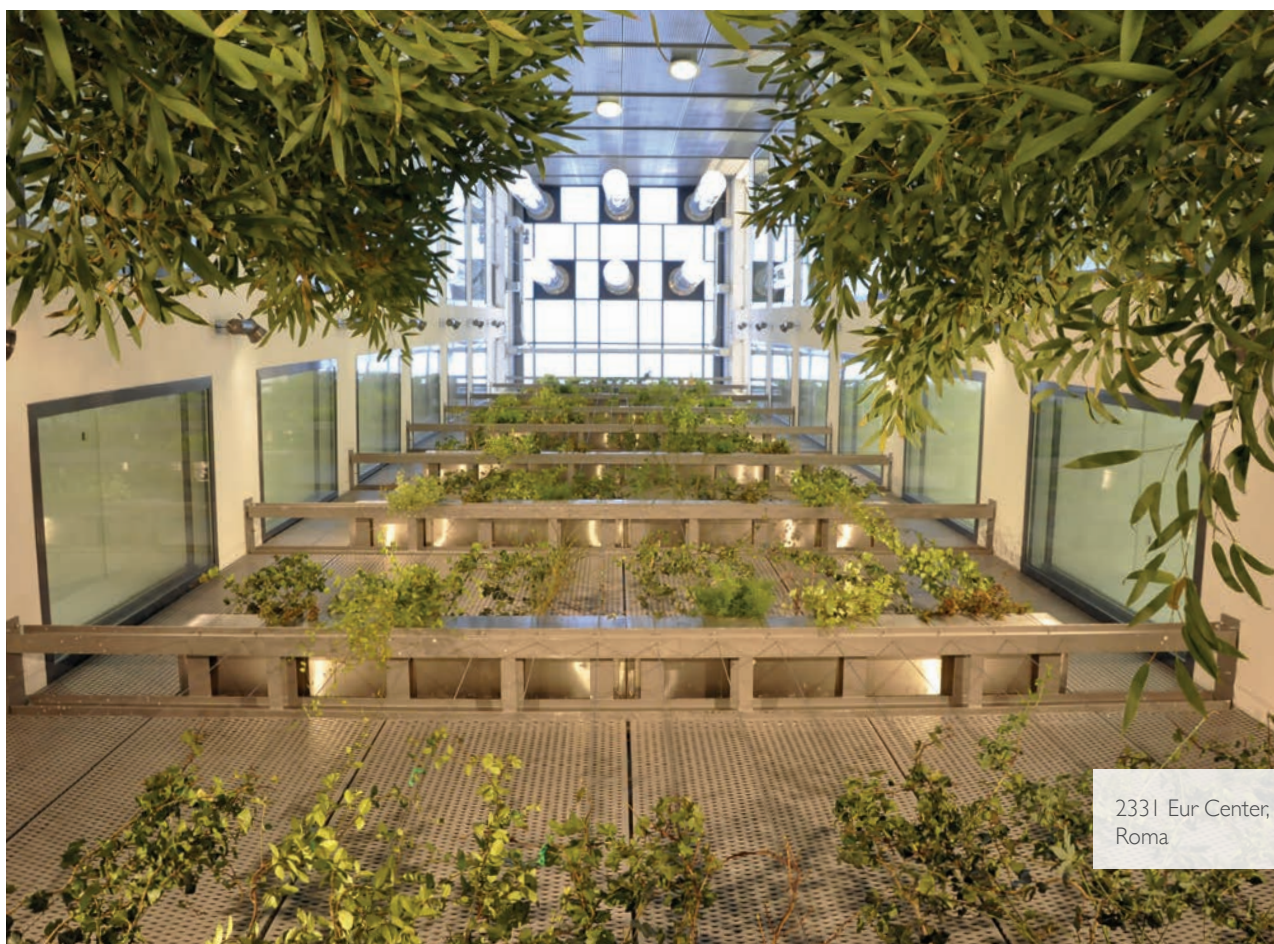
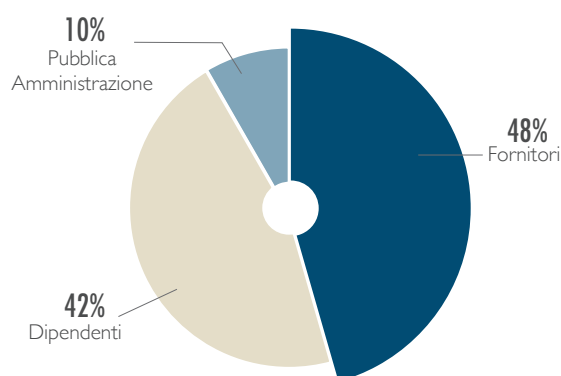
Dati in migliaia di Euro	31/12/2015
Valore della produzione	9.191
Costi della produzione	7.301
Differenza tra valore e costi della produzione	1.890
Imposte e tasse d'esercizio	699
Utile d'esercizio	1.191



VALOREAGGIUNTO

Il **Valore Aggiunto** generato da **COIMA Srl** nel corso del 2015 è stato **superiore ai 9 milioni di euro**, distribuito in prevalenza tra fornitori e dipendenti. Il 10% è andato alla Pubblica Amministrazione sotto forma di imposte d'esercizio e tasse.

COIMA Srl Ripartizione del Valore Economico Distribuito



2331 Eur Center,
Roma

FONDAZIONE RICCARDO CATELLA

La Fondazione Riccardo Catella è stata istituita per **diffondere la cultura della sostenibilità e della responsabilità nello sviluppo e nella progettazione del territorio**. Promuove iniziative civiche e culturali con l'obiettivo di diffondere best practice e processi virtuosi per il miglioramento della qualità urbana.

La Fondazione **è intitolata all'imprenditore Riccardo Catella**, fondatore di COIMA, e opera dando concretezza al suo motto **"Partecipare è condividere"** attraverso la realizzazione di progetti che coinvolgano le comunità, la promozione di investimenti immobiliari sostenibili e responsabili e alimentando il dibattito pubblico sullo sviluppo del territorio con un ampio programma di incontri, tavole rotonde, convegni e mostre presso la propria sede.

La Fondazione Riccardo Catella ha la propria sede all'interno di un ex magazzino ferroviario nei pressi dell'area di Porta Nuova, a Milano. La ristrutturazione, avvenuta nel 2005, ha preservato il valore del legame storico con il quartiere Isola, storicamente fucina di iniziative culturali e di aggregazioni culturali spontanee. Oggi rappresenta uno spazio di socialità inedito per la città, con un connubio tra cultura, design, arredo urbano, iniziative civiche e ristoro.



MiColtivo Orto a Scuola:
attività didattiche

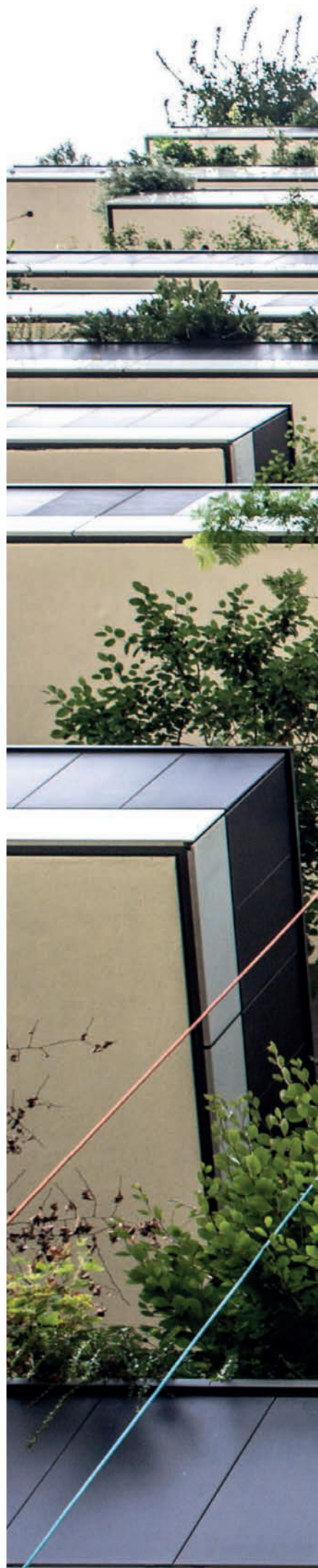




Sede Fondazione Riccardo Catella,
Inaugurazione giochi "Parco dei
Diritti dei Bambini", 2009

La nostra crescita sostenibile

COIMA SGR E COIMA Srl SI SONO POSTE L'OBIETTIVO DI INTEGRARE A 360° LA SOSTENIBILITÀ NEL PROPRIO LAVORO, PUNTANDO AL MIGLIORAMENTO CONTINUO DELLE PERFORMANCE E RAFFORZANDO AL CONTEMPO LA RELAZIONE CON TUTTI GLI STAKEHOLDER





Flying gardeners, Bosco Verticale,
Porta Nuova isola, Milano

—— ascoltiamo ——
i nostri stakeholder

—— integriamo ——
*la sostenibilità
nel nostro business*

—— investiamo ——
*nella crescita dei
nostri collaboratori*

—— coinvolgiamo ——
la comunità

Le risposte di COIMA ai temi materiali

L'ANALISI DI MATERIALITÀ, UN PERCORSO CHE COIMA HA AVVIATO PER INTEGRARE SEMPRE DI PIÙ I TEMI DI SOSTENIBILITÀ NEL BUSINESS. UN APPROCCIO STRUTTURATO CHE È PASSATO ANCHE ATTRAVERSO L'ASCOLTO DEGLI STAKEHOLDER E CHE MIRA ALLA CREAZIONE DI VALORE NEL LUNGO PERIODO.

COIMA integra i criteri di sostenibilità nelle scelte di sviluppo del business tenendo in considerazione il contesto e le istanze degli stakeholder. Coerentemente con questa posizione, COIMA ha condotto una analisi propedeutica alla pubblicazione di questo primo Rapporto individuando i temi materiali che vanno oltre la dimensione ambientale e toccano anche aspetti di governance e di responsabilità sul piano sociale. I temi materiali sono tali perché, da un lato, interessano ambiti rispetto ai quali l'**attenzione degli stakeholder è alta** e, dall'altro, possono avere **un impatto anche rilevante sull'impresa**, potendone condizionare sia la disponibilità dei capitali necessari alla conduzione delle attività di business sia le relative performance.

ANALISI DI MATERIALITÀ COIMA SGR E COIMA Srl: LA METODOLOGIA

L'analisi è partita dall'individuazione delle tematiche segnalate nelle principali linee guida di sostenibilità (ISO 26000, Global Compact e GRI-G4), considerate generalmente rappresentative della prospettiva esterna all'azienda in quanto individuate in contesti di dibattito e confronto multi-stakeholder a livello internazionale. Tali tematiche sono state in seguito contestualizzate rispetto al settore Real Estate, il settore a cui appartengono tutte le aree di business di COIMA SGR e COIMA Srl, attraverso il benchmark condotto sul reporting di sostenibilità 2014, e sugli impegni dichiarati, delle principali aziende del settore a livello nazionale.

Questa prima fase ha evidenziato una serie di tematiche rilevanti.

Per definire la materialità delle tematiche si è proceduto ad analizzare:

1

Lo **scenario di settore**, l'**opinione pubblica** e le **pressioni sull'azienda** che consentono da un lato di valutare l'evoluzione dei fenomeni politici, economici e sociali, sia a livello globale che locale, che potrebbero influire nel breve e nel lungo periodo sulle strategie di COIMA SGR e COIMA Srl, dall'altro permettono di identificare ulteriori tematiche o rafforzare tematiche già individuate attraverso l'analisi delle rassegne stampa, media, web

2

La percezione delle tematiche dal **punto di vista degli stakeholder esterni**, attraverso la percezione degli stakeholder interni che permettono di rilevare la percezione dell'immagine delle società verso gli interlocutori chiave, orientata a rilevare opinioni, dubbi, spunti e osservazioni in termini di sostenibilità e governance

3

Il proprio **Codice etico** e le **Politiche** adottate

4

Le tematiche dal **punto di vista interno dell'azienda** attraverso interviste ai responsabili delle diverse funzioni

La **considerazione congiunta della significatività interna ed esterna** ha portato all'individuazione delle aree prioritarie e di **maggiore materialità per l'azienda**.



Piazza Gae Aulenti, Porta Nuova
Garibaldi, Milano

COIMA SGR

I temi materiali



Identificazione dei temi materiali



Descrizione dei temi materiali

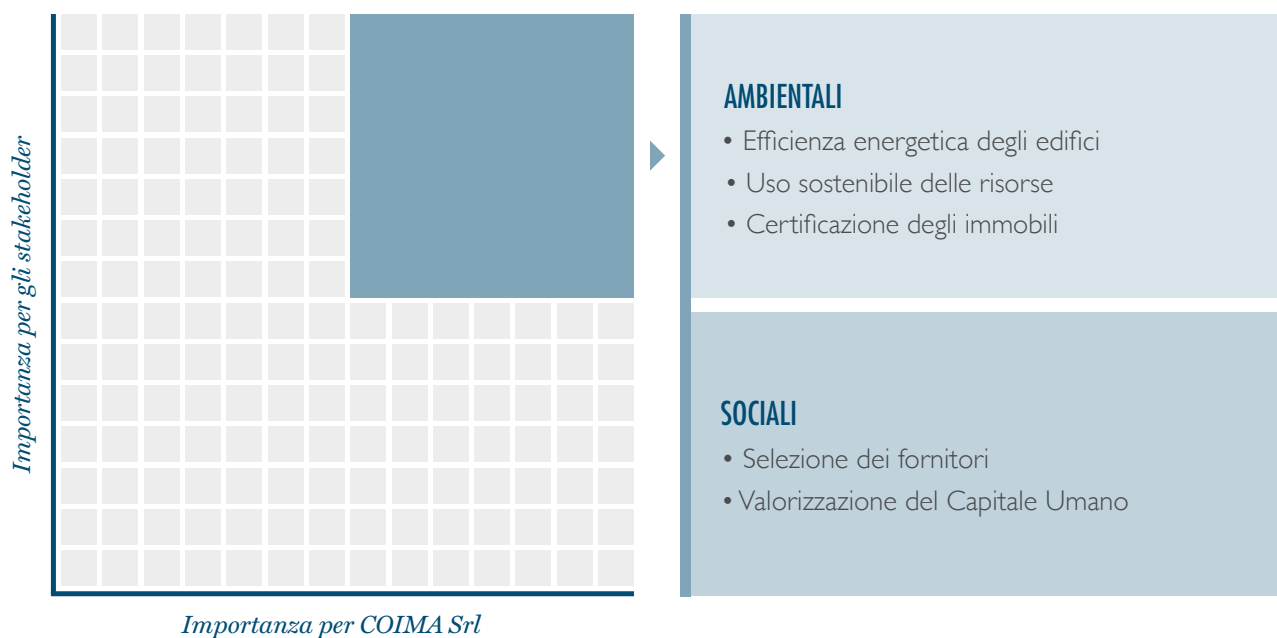
TEMI MATERIALI	I FATTORI DI PRESSIONE E IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	COME COIMA SGR RISPONDE
GESTIONE DEL GOVERNO SOCIETARIO	In un settore in cui emerge l'esigenza di una gestione trasparente che contribuisca a evitare potenziali conflitti di interesse, il pieno rispetto di (buone) regole è l'unico elemento in grado di ricostruire il capitale di fiducia necessario per far funzionare il mercato.	Il sistema di corporate governance è in linea con le migliori prassi, con particolare attenzione alla qualità dei processi di gestione, controllo e monitoraggio interni, nonché alla trasparenza e completezza della comunicazione per gli investitori e gli stakeholder.
ETICA E TRASPARENZA NELLA GESTIONE DEL LAVORO	L'etica e la trasparenza incide sulla capacità dell'investitore di valutare la bontà di un investimento e di fare paragoni con opzioni alternative. Una gestione etica e trasparente delle informazioni è indice di buona amministrazione ed è quindi vista favorevolmente dai finanziatori e dagli altri attori della filiera.	COIMA SGR riconosce il diritto dei propri stakeholder di essere informati su tutte le azioni adottate per raggiungere gli obiettivi che si prefigge, e sui risultati conseguiti. Per questo, si impegna a riferire periodicamente sui miglioramenti, nonché sulle difficoltà riscontrate, dando agli stakeholder l'opportunità di dare un contributo al miglioramento delle proprie strategie e delle prassi relative alla sostenibilità.
INVESTIMENTO RESPONSABILE	L'integrazione delle tematiche ambientali, sociali e di buon governo lungo il processo d'investimento immobiliare consente di creare valore per l'investitore e per la società nel suo complesso.	COIMA SGR si impegna ad assicurare che le questioni sociali e ambientali siano prese in considerazione durante tutta la vita dell'investimento, cercando di dare vita, con professionisti e fornitori, a una visione comune del ruolo che il settore immobiliare può dare allo sviluppo sostenibile del Paese.
USO SOSTENIBILE ED EFFICIENTE DELLE RISORSE	Le crisi ambientali e sociali, in particolare quelle collegate ai cambiamenti climatici, impongono a tutti gli attori economici, pubblici e privati, politiche e pratiche orientate alla minimizzazione degli impatti negativi .	COIMA SGR tiene conto delle questioni ambientali in tutte le proprie attività, in particolare nella progettazione degli immobili, che è cruciale per assicurare elevate prestazioni ambientali lungo tutto il ciclo di vita dell'edificio .
VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	In un mercato sempre più competitivo e selettivo, è importante poter contare su risorse preparate , in grado di cogliere le sfide del settore.	COIMA SGR investe nelle attività finalizzate ad accrescere il patrimonio di competenze delle proprie risorse e a sviluppare le loro competenze manageriali e professionali.
ASCOLTO DELLE COMUNITÀ E PROMOZIONE DELLA RESPONSABILITÀ SOCIALE	La collaborazione con la comunità locale, sin dalle prime fasi dell'intervento immobiliare - compresa la fase progettuale - permette di andare incontro alle esigenze della domanda in modo allargato, con l'obiettivo di realizzare un intervento che sia in grado di formare legami stabili con il contesto e sia meno esposto a rischi di attriti, conflitti, varianti e prolungamento dei tempi di realizzazione.	Le comunità locali sono coinvolte attraverso un impegno attivo, soprattutto in caso di significativo impatto sociale o ambientale degli interventi immobiliari, con l'obiettivo di creare valore anche per la collettività , oltre che per gli investitori.

COIMA Srl

I temi materiali

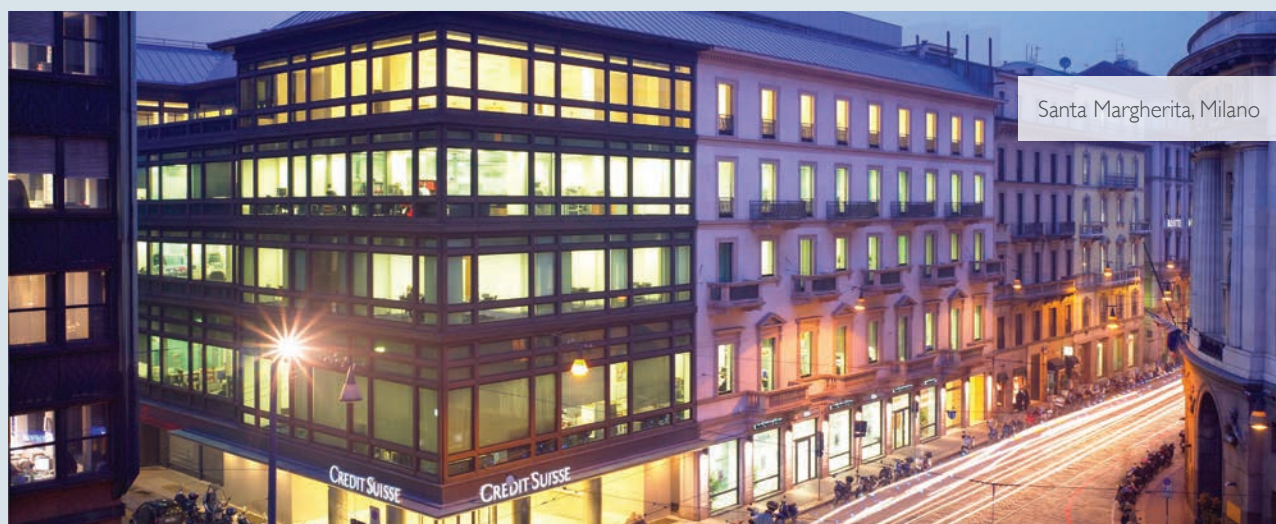


Identificazione dei temi materiali



Descrizione dei temi materiali

TEMI MATERIALI	I FATTORI DI PRESSIONE E IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	COME COIMA Srl RISPONDE
EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	Il settore immobiliare è responsabile del 40% dei consumi energetici mondiali : dinamiche di mercato e previsioni legislative spingono verso una maggiore efficienza.	COIMA Srl è attenta al tema dell'efficienza energetica, ricercando e implementando soluzioni innovative per migliorare la performance degli edifici sin dalla fase di costruzione/ristrutturazione.
USO SOSTENIBILE DELLE RISORSE	La crescente scarsità di risorse naturali ha spinto tutti gli attori del settore a farsi carico di politiche e pratiche per favorire un uso più efficiente e consapevole.	COIMA Srl ha sviluppato modelli di controllo delle prestazioni degli edifici per raggiungere un uso più efficiente delle risorse e una riduzione dei costi di gestione.
CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	Negli ultimi anni è cresciuto notevolmente il valore percepito legato al percorso delle certificazioni che permettono di garantire prestazioni degli edifici più alte e allineate alle best practice internazionali.	COIMA Srl sensibilizza i proprietari sull'opportunità di certificare gli immobili secondo gli standard LEED e BREAM, supportandoli nel conseguimento di questo obiettivo.
SELEZIONE DEI FORNITORI	I fornitori che operano a vario titolo nella filiera immobiliare subiscono l'influenza degli operatori del settore e sono incentivati a innalzare la qualità e le prestazioni ambientali delle loro attività e dei loro prodotti e servizi, contribuendo alla crescita del settore.	COIMA Srl ha attivato relazioni di partnership con i propri fornitori , sensibilizzandoli sugli aspetti ambientali e sociali, e creando una lista di fornitori selezionati in base anche a criteri ESG. Le attività di development e property management sono costantemente supportate dalla funzione di Procurement, rivolta all'ottimizzazione di procedure e standard aziendali nei processi di approvvigionamento.
VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	Il mercato del lavoro è diventato sempre più competitivo ed è fondamentale affrontarlo con un bagaglio di competenze adeguate e aggiornate.	COIMA Srl ha predisposto percorsi di crescita per i propri collaboratori , con lo scopo di valorizzare al meglio le competenze individuali e rafforzarne la crescita personale e professionale.



Santa Margherita, Milano

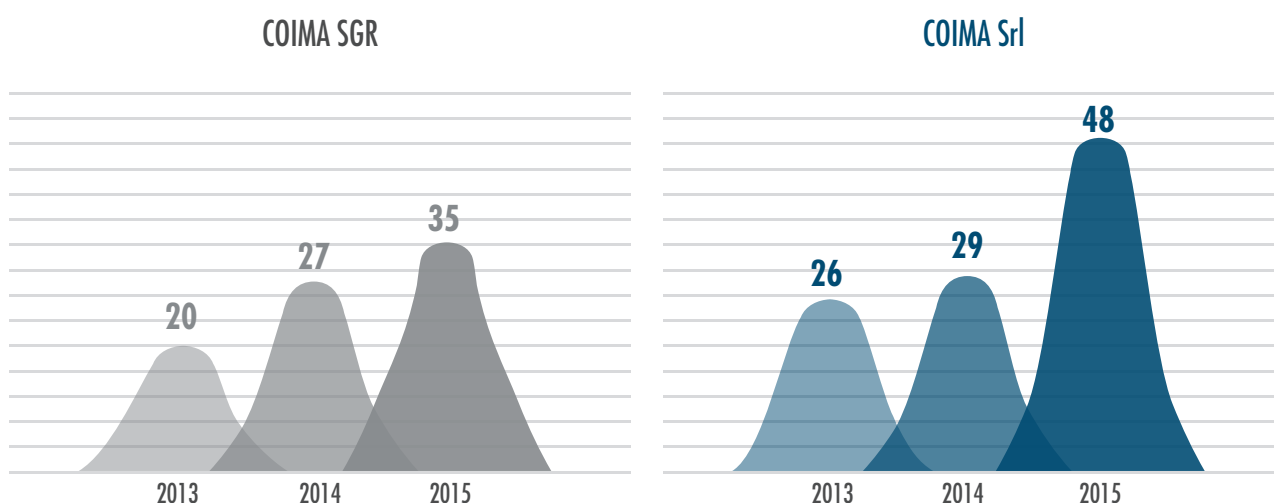


Collaboratori COIMA durante
un'attività di team building

Il capitale umano come attore del cambiamento

UNO DEI PILASTRI DELLA CRESCITA DI COIMA È UNA SQUADRA DI PROFESSIONISTI, CON UNA FORTE SPECIALIZZAZIONE SETTORIALE, CHE CONDIVIDE VALORI E OBIETTIVI.

• COLLABORATORI* •



* Il totale dei collaboratori riportato per COIMA SGR e COIMA Srl include, oltre ai dipendenti, i collaboratori in stage e con contratto a progetto. Da questo totale sono esclusi i consulenti esterni di cui COIMA si avvale in modo continuativo.

Sono 83 i professionisti che contribuiscono allo sviluppo e alla crescita dei progetti di COIMA:

esperienze, conoscenze e capacità diverse, caratterizzate tutte da un elevato contenuto professionale. COIMA si avvale **anche della collaborazione di figure professionali specializzate**, consulenti che integrano l'organico di COIMA SGR e COIMA Srl apportando le loro competenze specifiche.

Per entrare a far parte di COIMA è necessaria un'adesione non formale a un modo di intendere la professione e di operare nel mercato.

La selezione del personale è attenta a identificare, oltre alle competenze richieste, anche **un allineamento valoriale e una tensione verso l'eccellenza** nel lavoro. COIMA promuove le pari opportunità di genere perché crede che la diversità sia una fonte di valore per un'organizzazione. A tal proposito, **la presenza femminile è elevata** a tutti i livelli, anche in quelli con maggiore responsabilità (il presidente di COIMA SGR, ad esempio, è una donna).

• DIPENDENTI PER GENERE •



Le persone di COIMA SGR

Il numero dei collaboratori di COIMA SGR è **cresciuto del 65% in tre anni**, raggiungendo la quota di 33 a fine 2015. A questi si aggiungono 2 collaboratori con contratto di stage e i collaboratori esterni che operano con COIMA SGR in modo continuativo. Nel mese di gennaio 2016 è stata **attuata una politica per le risorse umane finalizzata ad attrarre e ritenere i migliori talenti** sul mercato condividendo un percorso trasparente di sviluppo professionale.

“ collaboratori di COIMA SGR
+65%
in 3 ANNI ”

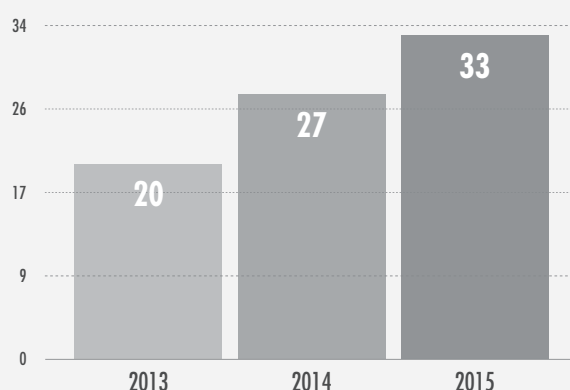
I collaboratori di COIMA SGR sono cresciuti con la società, contribuendo all'espansione del business fin dal principio. L'anzianità media del gruppo è infatti pari a 6,1 anni: insieme ai nuovi ingressi c'è chi da oltre 10 anni è parte di questa storia. I piani di carriera guardano al potenziale individuale, alle capacità e al merito.

“ anzianità media pari a
6 ANNI ”

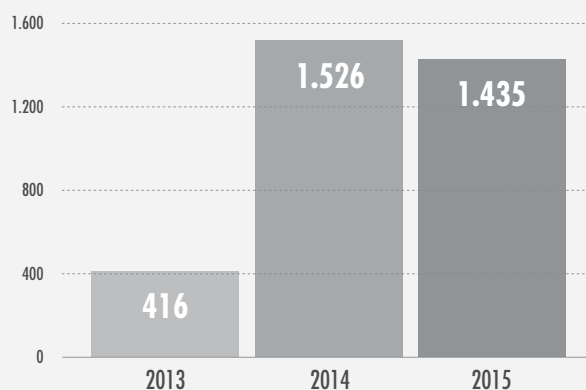
I percorsi individuali di evoluzione puntano al **rafforzamento delle competenze e all'assunzione di responsabilità progressivamente crescenti**. A questo scopo, vengono favoriti processi di mobilità interna per la copertura di posizioni manageriali, affidandole ai dipendenti che hanno le caratteristiche per un salto di ruolo e inserendo dall'esterno posizioni junior. La crescita professionale viene accompagnata anche attraverso **opportunità formative**, offerte sia all'interno sia all'esterno dell'organizzazione.

COIMA SGR utilizza ogni anno strumenti formali di consultazione dei propri dipendenti e collaboratori che consentono di individuare le aree prioritarie di intervento. Dall'ultima consultazione, realizzata nel 2015 sono emerse indicazioni riguardanti, tra l'altro, il rafforzamento della fiducia, il consolidamento dei meccanismi di delega, il miglioramento della comunicazione interna. Ogni anno, COIMA SGR **attiva stage formativi rivolti ai migliori laureati** al Politecnico di Milano, all'Università Cattolica del Sacro Cuore e Università Commerciale Luigi Bocconi: un'occasione di crescita professionale per i ragazzi che si affacciano per la prima volta nel mercato del lavoro e che hanno quindi la possibilità di mettersi alla prova in una realtà in forte crescita.

COIMA SGR
Dipendenti partecipanti ad almeno
un corso di formazione



COIMA SGR
Ore di formazione





Collaboratori COIMA durante
attività formative e di team building



Le persone di COIMA Srl

COIMA Srl occupa oggi 44 professionisti, numero che **è quasi raddoppiato negli ultimi tre anni** grazie allo sviluppo continuo dell'azienda, e si avvale anche di una rete stabile di consulenti qualificati, di 2 stagisti e di 8 collaboratori con contratto a progetto. I collaboratori di COIMA Srl sono principalmente laureati in ingegneria, in architettura e in economia.

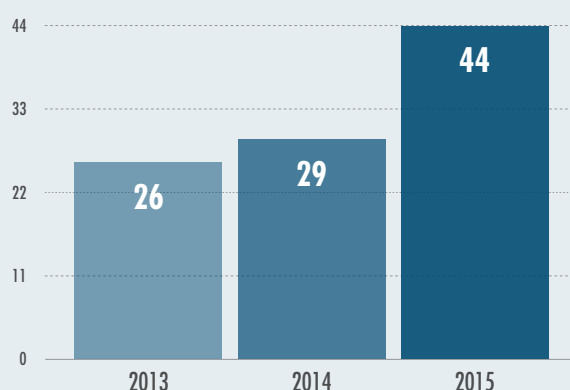
“ **44**
PROFESSIONISTI
numero quasi raddoppiato in
3 ANNI ”

La società ha posto **la crescita, la valorizzazione e la formazione personale e professionale al centro delle proprie politiche** sulle risorse umane. I dipendenti di COIMA Srl hanno accesso a un programma di welfare aziendale che garantisce una forte flessibilità sull'organizzazione degli orari di lavoro, la possibilità di richiedere il part-time, l'adesione a fondi assicurativi sanitari integrativi.

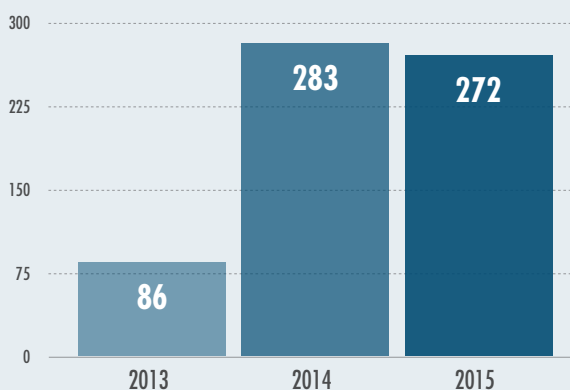
La disponibilità e gestione del know-how è un fattore critico di successo per COIMA Srl. Per ciascuno dei progetti che la società esegue, vengono verificate le competenze richieste e identificate le abilità che necessitano di essere rafforzate per garantire la riuscita più efficace; laddove si registrino dei gap, vengono organizzati corsi di formazione ad hoc per colmarli.

COIMA Srl **estende le attività di formazione anche a quei collaboratori esterni** che supportano le sue attività in via continuativa. Ogni anno, i dipendenti di COIMA Srl partecipano ad **un'indagine di clima** attraverso colloqui di valutazione individuali: uno strumento utile per accompagnare la crescita, confrontarsi e per raccogliere istanze, spunti e idee per migliorare insieme.

COIMA Srl
Dipendenti partecipanti ad almeno
un corso di formazione



COIMA Srl
Ore di formazione





Collaboratori COIMA durante
meeting di aggiornamento e
attività di team building



Presentazione del Masterplan
Porta Nuova Isola presso la
Fonderia Napoleonica, 2006



Ascoltare e coinvolgere le comunità

ALLARGARE LE PROSPETTIVE, CREARE RELAZIONI CON IL CONTESTO IN CUI SONO INSERITE LE PROPRIETÀ IMMOBILIARI, DIALOGARE CON LE COMUNITÀ SONO FONDANTI NELL'APPROCCIO DI COIMA.

La gestione di un edificio ha molti stakeholder: gli investitori, i conduttori, i gestori, la pubblica amministrazione, la collettività. È quindi molto importante saper bilanciare interessi che possono essere in conflitto tra loro e massimizzarne il valore nel lungo periodo per tutti.

L'obiettivo di COIMA è **coniugare sviluppo e gestione immobiliare con la valorizzazione del territorio e con il contesto urbano**, adottando e adattando le migliori pratiche di settore a livello internazionale. Un obiettivo sfidante, soprattutto in una realtà complessa come quella italiana, che richiede un forte coinvolgimento degli attori delle comunità locali. Da qui l'adozione di un approccio alla gestione immobiliare che cerchi di **conciliare la dimensione della redditività economica con quella del miglioramento della qualità urbana**.

La parola chiave è **'qualità'**, che esprime non solo la ricerca della qualità architettonica e tecnologica ma anche l'attenzione verso le comunità in cui si opera. L'intervento immobiliare, che sia uno sviluppo ex novo o una rigenerazione, deve contribuire anche alla ricucitura dei tessuti urbani, spesso disaggregati, nei quali si inserisce, all'attivazione delle comunità locali, a **far star bene le persone nei luoghi in cui vivono e lavorano**.

COIMA, partendo dall'immobile, pianifica iniziative integrate che producano un miglioramento esteso a tutto il contesto circostante e che rappresentino, in ultima analisi, un'occasione di generazione di valore diffuso. L'esperienza di COIMA dimostra che gli interessi degli stakeholder possono trovare una sintesi positiva attraverso una tensione continua verso la qualità in ogni attività.

EDIFICI "BUONI"

 Benefici per gli occupanti	 Benefici per l'investitore/proprietario	 Benefici per l'ambiente e la collettività
Aumento della produttività della forza lavoro	Riduzione del rischio di conflittualità locale e facilità di accettazione delle procedure amministrative	Aumento dell'efficienza energetica
Migliore reputazione	Maggiore facilità ad attrarre conduttori (prime)	Impatto positivo sull'ambiente e sulle persone (es. contributo alla mitigazione e all'adattamento al cambiamento climatico)
Riduzione dei costi operativi	Impatto ridotto sul valore patrimoniale	Miglioramento della qualità della vita per i residenti e i fruitori dell'area
Minor rischio di sostenere costi per adeguamento normativo	Migliore reputazione	
Minor rischio di esposizione a shock dei prezzi dell'energia		

L'accettazione da parte della comunità di un intervento di riqualificazione immobiliare richiede una genuina disponibilità al confronto. Un buon progetto non è solo il

risultato del lavoro di un professionista, ma il risultato di una pluralità di contributi, anche in contrapposizione dialettica, che arrivano ad una sintesi il più possibile condivisa.

Riqualificare un intero quartiere al centro della città: Porta Nuova a Milano

150 INCONTRI MIRATI E UN CANALE DI COMUNICAZIONE SEMPRE ATTIVO: LA RIQUALIFICAZIONE DI PORTA NUOVA A MILANO È UNA BEST PRACTICE PER L'ASCOLTO E L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE DELLA COMUNITÀ LOCALE IN UN PROGETTO DI GRANDE PORTATA.

COIMA SGR ha portato a termine **uno dei più grandi progetti di riqualificazione urbana e architettonica in Europa**, introducendo un modello innovativo di dialogo con la comunità residente nell'area. Porta Nuova è un progetto di rigenerazione che si estende per un'area di **oltre 290.000 mq** e comprende tre quartieri di Milano: Garibaldi -

Repubblica, Varesine e Isola.

Prima dell'intervento, queste aree non erano collegate tra loro e rappresentavano, tutte insieme, una ferita nel tessuto urbano: negli anni, numerosi progetti di riqualificazione erano stati immaginati, ma solo con l'arrivo di una proprietà unica è stato effettivamente possibile avviare un progetto unitario.

Ieri



Oggi



① *Un processo di consultazione pubblica e di consensus building*

Un progetto così complesso e con un forte impatto sulla città richiedeva una condivisione molto forte con la comunità e con tutti gli stakeholder del territorio. Per questo è stato avviato **un dialogo aperto, innovativo ed efficace** con il Comune di Milano, con gli urbanisti, con i media e, soprattutto, con gli abitanti del quartiere Isola.

Le attività di dialogo si sono concentrate maggiormente nel quartiere Isola, un vero e proprio “paese dentro la città”, connotato da una forte identità e tradizione. Tra i temi fondamentali che COIMA SGR ha posto sul tavolo ci sono stati:



*ampliamento e mantenimento
delle aree di verde pubblico*



*attenzione alla viabilità evitando
un'eccessiva congestione del traffico e
preservando in particolare via De Castilia*



*mantenimento degli spazi esistenti destinati
alla cultura, aumentandone l'offerta*



*integrazione degli stili architettonici e
urbani dei nuovi immobili con il contesto*

Da maggio a dicembre 2006 si sono tenuti circa **150 incontri sul territorio**, i primi in forma assembleare allargata per far emergere le diverse posizioni, gli altri in forma più ristretta, con tavoli di lavoro.

Per mantenere un'adeguata comunicazione sull'evoluzione del progetto è stato **creato un sito web dedicato** per reperire tutte le informazioni e i canali di contatto diretto.

Il percorso così condiviso con la comunità ha portato alla presentazione, il 23 novembre 2006, del **nuovo planivolumetrico per l'Isola che recepisce le istanze del quartiere**: la presentazione del progetto è stata fatta in anteprima agli abitanti e successivamente al Comitato di Zona e alla stampa.



Presentazione del
Masterplan di Porta Nuova
Isola ai cittadini, 2006

② *L'evoluzione del progetto di riqualificazione*

Alcune delle istanze raccolte attraverso il dialogo con gli stakeholder del quartiere Isola sono state **integrate nel piano** e hanno contribuito al suo miglioramento. Le principali modifiche introdotte grazie a questo dialogo strutturato includono:



l'eliminazione della proposta di una viabilità ad Y che avrebbe diviso il quartiere e contribuito ad aumentare il traffico nella zona



l'aumento dell'area destinata al verde pubblico e una maggiore connessione con il quartiere



la costruzione di uno spazio polifunzionale per il quartiere destinato a raccogliere gli artigiani e le associazioni che fino a quel momento avevano occupato la "Stecca" in via De Castillia. L'edificio è infatti stato demolito, risolvendo una situazione che si trascinava dagli anni '50 in cui coesistevano nello stesso spazio realtà positive per il quartiere con situazioni che favorivano la micro criminalità



Visita periodica con la stampa per aggiornamento sullo stato dei lavori nei cantieri di Porta Nuova, 2010

② *L'avvio del cantiere e la conclusione dei lavori*

Nel 2007 prende avvio il cantiere di "Porta Nuova" con un'estensione di 290.000 mq. Durante tutte le fasi di costruzione **sono stati mantenuti attivi diversi canali di comunicazione con la comunità:**

- *un sito web dedicato che forniva aggiornamenti sullo stato d'avanzamento dei lavori attraverso la pubblicazione mensile delle fotografie dei cantieri*

- *redazione di una newsletter trimestrale che raccontava l'avanzamento dei lavori del progetto, raccoglieva anche informazioni sull'area, come attività di associazioni non profit, e proponeva interviste agli attori del progetto e a rappresentanti dei quartieri limitrofi. La newsletter veniva stampata e inviata a circa 2.000 residenti nell'area e pubblicata sul sito dedicato*

- *un apposito Info Point presso la sede della Fondazione Riccardo Catella, aperto al pubblico tutti i giorni della settimana compreso il sabato, per mostrare ai cittadini, attraverso un grande plastico, touch screen, pannelli informativi e uno schermo con visione tridimensionale, come si sarebbe trasformata l'area. L'Info Point è stato aperto fino al 31.12.2015*

- *press tour guidati in cantiere per aggiornare la stampa sullo stato d'avanzamento dei lavori*

- *campagne di comunicazione per informare la cittadinanza sul progetto esposte sulle cesate dei cantieri di Porta Nuova*

- *eventi pubblici di inaugurazione delle porzioni di spazi pubblici e aree verdi che nel corso degli anni sono stati ultimati*

Cuore del progetto, insieme alla grande piazza di Gae Aulenti, è la realizzazione di **un sistema pedonale continuo di oltre 160.000 mq**: aree verdi, piazze, ponti e un grande parco. Sono stati già realizzati 2 km di percorsi pedonali e 5 km di piste ciclabili e la **Biblioteca degli Alberi**, il parco pubblico con un'estensione di 90.000 mq, verrà realizzata tra il 2016 e il 2017.

Accanto alle aree verdi hanno trovato posto oltre 20.000 mq di spazi culturali con la **Fondazione Riccardo Catella**, attiva nell'ambito della valorizzazione del territorio, la **Casa della Memoria**, un "laboratorio" dove le associazioni impegnate a tenere viva la memoria storica della città e del Paese lavorano insieme, l'**Incubatore per l'Arte**, che ospita la rete di associazioni ADA Stecca, e l'**UniCredit Pavilion** che ospita iniziative culturali.

Questo progetto di enorme portata, che **ha cambiato radicalmente la skyline di Milano** dandole una prospettiva europea, è stato realizzato grazie a una gestione responsabile, capace di ascoltare e gestire efficacemente le relazioni, orientata al raggiungimento di un risultato condiviso.



Iniziativa "I Cantieri dei bambini" promossa dalla Fondazione Riccardo Catella insieme a COIMA SGR nel cantiere di Porta Nuova Garibaldi, 2010

L'integrazione della sostenibilità lungo il ciclo di vita dell'edificio

PORRE ATTENZIONE A TUTTI GLI ASPETTI LEGATI AGLI IMPATTI AMBIENTALI, ALLA RELAZIONE CON IL TERRITORIO, AL BENESSERE DEGLI INQUILINI RAFFORZA LA CAPACITÀ REDDITUALE DELL'INVESTIMENTO. LA SOSTENIBILITÀ È TRASVERSALE E ATTRAVERSA TUTTE LE FASI DEL CICLO DI VITA DELL'EDIFICIO E NE FA CRESCERE IL VALORE NEL TEMPO





*investiamo
in modo
responsabile*

*puntiamo
sull'efficienza
energetica*

*certifichiamo
i nostri immobili
secondo gli standard
più elevati*

*contribuiamo
al benessere
delle persone*

Cantiere Porta Nuova Garibaldi,
Milano, 2009

La sostenibilità nella filiera immobiliare

LA SOSTENIBILITÀ È SEMPRE PIÙ CENTRALE NEI PROCESSI DI PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIARE: COIMA SI È IMPEGNATA A INTEGRARLA IN TUTTE LE FASI DELL'INVESTIMENTO.

La sostenibilità dell'edificio è una caratteristica che si sviluppa nel tempo. Ubicazione strategica, efficienza idrica ed energetica, riduzione delle emissioni, attenzione ai materiali, salvaguardia delle risorse naturali, qualità dell'ambiente interno: sono alcuni dei fattori che guidano le scelte di progettazione, costruzione o ristrutturazione degli immobili per garantire un **equilibrio tra performance ambientali, soddisfazione degli inquilini e qualità dell'edificio**. Un'attenzione continua durante la gestione di un immobile è inoltre fondamentale a garantire la più alta efficienza ambientale degli edifici.

I principi di sostenibilità accompagnano il processo d'investimento immobiliare lungo tutte le sue fasi:



*l'acquisto di edifici e/o
lo sviluppo d'interventi
immobiliari con
caratteristiche ambientali
e sociali di elevata qualità*



*la ristrutturazione degli
edifici volta a migliorarne
la prestazione ambientale
e/o sociale*



*la gestione degli edifici
finalizzata a minimizzarne
l'impatto ambientale durante
il loro ciclo di vita e a favorire
il benessere degli occupanti*

Cantiere Feltrinelli Porta
Volta, Milano, 2015

I criteri ESG nei progetti di investimento

L'OBIETTIVO PER COIMA SGR È QUELLO DI INTEGRARE ANCHE VALUTAZIONI AMBIENTALI E SOCIALI NELLE DECISIONI DI INVESTIMENTO. UN APPROCCIO A 360 GRADI CHE IMPATTA POSITIVAMENTE SU TUTTI GLI STAKEHOLDER.

Un approccio all'investimento immobiliare che integri variabili di tipo ESG (ambientali, sociali e di governance) accanto a quelle finanziarie **favorisce la creazione di valore non solo per l'investitore ma anche per tutta la società**. Questo consente infatti:

- di migliorare la prestazione ambientale degli immobili, contribuendo a ridurre il consumo di suolo e ridimensionando gli impatti negativi
- di mettere in atto strategie di rivitalizzazione e di rigenerazione urbana in grado di creare nuovi contesti urbani per le comunità residenti
- di rafforzare i rapporti con gli investitori e di mettere in circolo capitali pazienti.

L'applicazione di criteri di sostenibilità che **tengono in considerazione gli aspetti ESG negli investimenti immobiliari** permette quindi a COIMA di massimizzare il valore di lungo termine dell'investimento stesso, sia in termini di una maggiore rendita che di un più basso livello di rischio, rafforzando in tal modo la fiducia degli investitori e degli altri stakeholder.

Il processo di investimento attraverso il quale COIMA mira a **creare un portafoglio di investimenti composto da asset di eccellenza** in termini di sostenibilità è articolato su quattro attività principali:

ATTIVITÀ	DESCRIZIONE
DUE DILIGENCE	Viene condotta internamente una valutazione sullo stato dell'immobile relativamente ad aspetti tecnici, edili e strutturali e si definiscono una serie di indicatori per valutare i criteri ESG. Questa attività consente di identificare i rischi di sostenibilità presenti e futuri, e di definire le azioni necessarie per migliorare la performance complessiva dell'asset.
VALUTAZIONE DI CONFORMITÀ AMBIENTALE	In questa fase viene coinvolto un consulente esterno certificato LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) per valutare il profilo di sostenibilità dell'immobile , attraverso una verifica della sussistenza dei requisiti richiesti dai più avanzati standard di certificazione ambientale e lo sviluppo di un piano di miglioramento del rispettivo rating.
PROPOSTA DI INVESTIMENTO	La proposta d'investimento include anche ogni spesa necessaria a migliorare il profilo di sostenibilità dell'immobile e viene validata dal Comitato d'Investimento (in cui è presente anche un membro con competenze in ambito ESG).
REPORTISTICA	Impostazione di un processo di rendicontazione per una comunicazione più trasparente agli investitori e agli stakeholder e per monitorare il raggiungimento degli obiettivi prestabiliti.

L'integrazione di criteri ESG nell'investimento si riflette quindi sia sulla fase di sviluppo o ristrutturazione che in quella di gestione dell'edificio: **COIMA SGR applica standard più severi di quelli richiesti dalla normativa vigente** al fine di rispettare gli impegni assunti verso gli investitori e gli altri stakeholder: **Le performance ambientali dell'edificio vengono poi costantemente monitorate** anche durante la fase di gestione.

L'attenzione alla qualità ambientale nella fase di sviluppo e di ristrutturazione

COIMA SGR E COIMA Srl AGISCONO IN SINERGIA PER RIDURRE L'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI IMMOBILI E PER MIGLIORARNE LE PRESTAZIONI: LE CERTIFICAZIONI PREMIANO QUESTO IMPEGNO.

La fase di sviluppo e di ristrutturazione di un immobile è d'importanza strategica. Da essa dipende la prestazione dell'immobile lungo tutto il suo ciclo di vita. Per questo COIMA SGR e COIMA Srl, in conformità con le proprie Politiche di Sostenibilità, dedicano **una particolare attenzione all'integrazione della sostenibilità nella progettazione**, avendo come principali obiettivi la riduzione delle emissioni inquinanti e dei consumi energetici e il raggiungimento di un'elevata vivibilità degli spazi.

Durante il processo di investimento **COIMA SGR valuta la performance di sostenibilità e il potenziale di miglioramento** dei beni, al fine di attuare strategie di investimento immobiliare responsabile e creare un portafoglio di investimenti sostenibili.

Il **processo di investimento** prevede le seguenti fasi:

1

Due diligence, che identifica, tra gli altri, anche i rischi di sostenibilità esistenti e futuri e valuta in che modo questo aspetto possa essere migliorato con una gestione attiva, assumendo i relativi costi potenziali e definendo il quadro temporale di riferimento. Tale analisi è effettuata per ciascun immobile, per tener conto della specificità di ciascuno di essi.

2

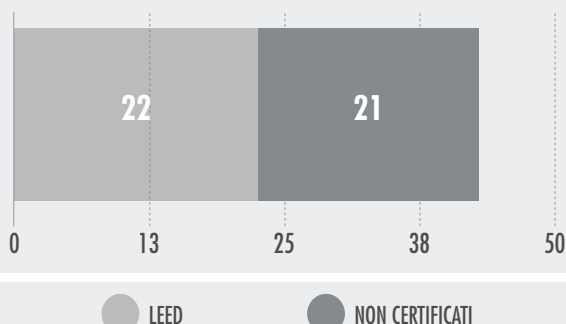
Valutazione di sostenibilità, che prevede il coinvolgimento di un consulente certificato LEED nella valutazione della sostenibilità (i) per fornire una valutazione dell'immobile da acquisire e (ii) per sviluppare un piano di attività ragionevoli per migliorare il rating di ciascun immobile.

3

Proposta di investimento e relazione al comitato di investimento, a valle del risultato della due diligence e della valutazione di sostenibilità nella presentazione dell'investimento. Il Fund Manager integra le valutazioni nella strategia di gestione dell'investimento e include nell'analisi finanziaria dell'investimento qualsiasi spesa necessaria a migliorare la sostenibilità degli edifici individuati dalla due diligence e dalla valutazione della sostenibilità, nonché i miglioramenti attesi. La raccomandazione del Fund Manager sulle opportunità di investimento include necessariamente anche considerazioni ESG. L'opportunità di investimento viene poi sottoposta al Comitato d'Investimento interno per la sua approvazione.

In Italia, i primi edifici certificati secondo il protocollo LEED sono stati quelli inseriti nell'area Porta Nuova a Milano. Oggi, più del 50% degli edifici gestiti da COIMA SGR ha ottenuto le certificazioni LEED, nelle loro versioni più stringenti, ovvero **Gold** e **Platinum**. Vengono così assicurati, in modo autorevole e trasparente, il rispetto e la massima attenzione per l'ambiente dell'immobile in ogni singola fase di vita dello stesso, a partire dal design, ritenuto il primo nucleo per assicurare la sostenibilità dell'intera struttura. **COIMA SGR gestisce il 20% del totale degli immobili certificati LEED in Italia.**

Asset certificati: **Portafolio COIMA SGR**



L'approccio alla sostenibilità segue il protocollo LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), nato negli Stati Uniti e oggi riconosciuto in tutto il mondo, che abbraccia l'intero processo (dalla

progettazione, alla fase di costruzione e di occupazione) e ogni parte dell'edificio, e consente di sfruttare ogni possibilità di ridurre impatti ambientali ed emissioni nocive degli edifici in costruzione.

GLI ASSET CERTIFICATI LEED: I TEMI SU CUI AGISCE COIMA Srl

Suolo

Privilegiamo le attività di recupero di vecchi edifici, o la bonifica di aree in disuso (brownfields), all'intervento in aree verdi (greenfields), che andrebbero invece preservate.

Efficienza energetica

Cerchiamo di ridurre al minimo i consumi per il funzionamento e la vivibilità degli ambienti interni all'edificio.

Gestione rifiuti

Teniamo sotto controllo il flusso dei rifiuti sia in fase di esercizio dell'immobile che alla fine della sua vita utile.

Risorse idriche

Teniamo in massima considerazione il tema della scarsità delle risorse idriche, prediligendo l'uso, anche successivamente alla costruzione dell'edificio, di acque piovane ove possibile e approntando un sistema efficiente per lo smaltimento delle acque reflue. Utilizziamo dispositivi che ne riducono la portata e quindi il consumo, e privilegiamo l'uso dell'acqua non potabile per l'irrigazione delle aree verdi e per fini tecnologici.

Materiali

Impieghiamo materiali considerando sia le loro caratteristiche rispetto alla performance ambientale dell'edificio, ma anche valutando il processo che ha portato alla loro creazione e utilizzo. Privilegiamo l'utilizzo di materiali riciclati e risorse situati in prossimità dell'area di intervento, quindi di provenienza regionale. Laddove possibile, selezioniamo materiali certificati Cradle-to-Cradle.

Qualità dell'aria

Consideriamo l'impatto che il nostro investimento immobiliare avrà sul tessuto urbano dove si collocherà. Durante la progettazione cerchiamo di favorire la diminuzione del traffico veicolare, le forme di mobilità compatibili con l'ambiente incentivando la mobilità sostenibile (posti biciclette, spogliatoi e docce, punti di ricarica auto elettriche).

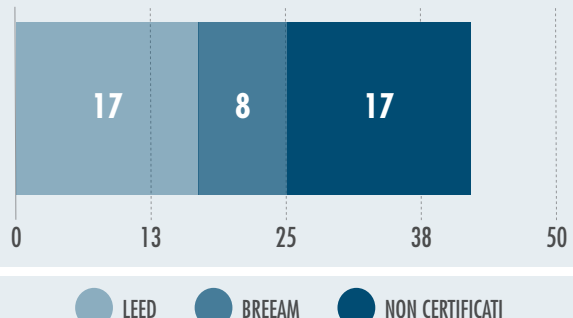
Otto immobili gestiti da COIMA Srl sono certificati anche secondo lo standard BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), sistema sviluppato in Inghilterra dal BRE (Building Research Establishment) a partire dal 1990 e tra i primi strumenti per la valutazione della qualità ambientale degli edifici.

COIMA Srl sta inoltre esplorando **nuovi approcci alla sostenibilità basati sul concetto di economia circolare dei prodotti immobiliari**. Tra questi l'approccio **Cradle-to-Cradle** (dalla culla alla culla) che si basa sulla progettazione di sistemi che adattano alla natura i modelli dell'industria. Nei processi produttivi i materiali usati vengono assimilati a elementi naturali che devono quindi rigenerarsi. Terminato l'utilizzo per cui sono stati progettati, i materiali e prodotti certificati Cradle-to-Cradle non generano rifiuti ma, al contrario, possono ritornare nel ciclo produttivo senza perdere il proprio valore. Già oggi, alcuni degli edifici gestiti da COIMA hanno integrato prodotti certificati Cradle-to-Cradle. L'esperienza maturata con alcuni produttori di

materiali e con prodotti ha inoltre permesso di verificare che in molti casi questa certificazione ha un impatto minimo e a volte nullo sul costo di produzione del bene.

Oggi COIMA sta mettendo a punto questo approccio nella progettazione e nella costruzione dell'edificio che ospiterà la propria sede e sarà ultimata nel corso del 2017.

Asset Certificati: Property COIMA Srl



Un esempio di riqualificazione sostenibile: Gioiaotto

PRESERVARE LE CARATTERISTICHE STORICHE DELL'EDIFICIO E RIVALUTARE IL CONTESTO URBANO IN CUI È INSERITO: GIOIAOTTO È UNA BEST PRACTICE CHE HA OTTENUTO ANCHE LA CERTIFICAZIONE LEED PLATINUM.

L'edificio, oggi denominato Gioiaotto, costruito nel 1970, da oltre quarant'anni caratterizza il tratto iniziale di via Melchiorre Gioia a Milano. La superficie lorda dell'edificio è di **circa 20.000 mq** e si compone di due porzioni separate: una a destinazione direzionale, l'altra alberghiera (ed è attualmente sede di NH Hotel Verdi). Nel 2012 COIMA SGR ha acquisito l'immobile e ha avviato il progetto di riqualificazione, affidato allo studio

Park Associati, che fin dall'inizio è stato impostato sulla sostenibilità. **COIMA Srl ha gestito le attività di project management del progetto Gioiaotto su incarico di COIMA SGR.**

La sfida era di realizzare un edificio destinato a uffici e all'accoglienza alberghiera con un format flessibile degli spazi interni di lavoro, in un'ottica di sostenibilità elevata ed efficienza energetica.

① *Preservazione dell'edificio*

Il primo obiettivo del progetto di riqualificazione è stato quello di **preservare l'originalità dell'edificio**, reinterpretando i connotati principali e le linee orizzontali della costruzione ed esaltandone le parti materiche. L'intervento ha visto un alleggerimento della struttura per renderla più luminosa con giochi di volumi pieni e vuoti, con l'utilizzo di grandi parti vetrate in grado di dare più respiro all'immobile e un suggestivo gioco di luci e trasparenze.

Ieri



Oggi



② *Le caratteristiche dell'immobile*

Grazie alle attività svolte in fase di riqualificazione dell'immobile, è stato possibile ridurre l'irraggiamento solare sia con la realizzazione di una copertura di 160 mq di prato verde che attraverso l'uso di Brise Soleil in copertura, che ha anche un valore aggiunto dal punto di vista estetico e architettonico. Sono inoltre stati installati pannelli fotovoltaici da 10 kWp. Per i restanti consumi di energia elettrica si è scelta una fornitura 100% da fonti rinnovabili.

L'**efficienza energetica dell'edificio** è garantita dalla predisposizione di gruppi polivalenti condensati ad aria per la produzione dei fluidi termici e da un sistema automatizzato a servizio della climatizzazione e dell'illuminazione dei locali. Per la manutenzione dell'immobile si predilige l'uso di detergenti "eco-compatibili".

③ *Contesto urbano*

L'area urbana antistante l'edificio è stata **valorizzata da ampi spazi verdi**. L'accesso all'edificio è facilitato dalla presenza di un drop off, coperto da una pensilina atta ad accogliere il flusso pedonale e valorizzata da una suggestiva illuminazione notturna. La revisione completa del parterre intorno all'immobile ha permesso di eliminare tutti i dislivelli: oggi l'accesso pedonale e il drop-off sono a raso terra in modo da **eliminare ogni barriera architettonica di accesso all'immobile**.

④ *Certificazione LEED*

Gioiaotto ha ottenuto tutti i punti che sono stati sottomessi all'ente di revisione, il Green Building Certification Institute (GBCI), a testimonianza della qualità del lavoro svolto in tutte le fasi di sviluppo del progetto. Gioiaotto è stato il primo immobile a Milano a ottenere **Certificazione LEED Platinum** (per la sola porzione ad uso uffici) grazie a:



32,2%
di risparmio
energetico



21,39%
di materiali di
costruzioni di
provenienza locale



48%
di riduzione
dell'utilizzo
di acqua potabile

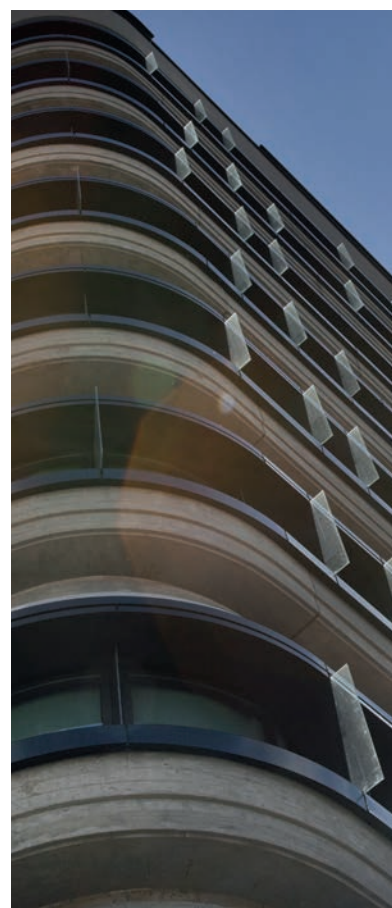


85,1%
di riciclo dei
rifiuti da cantiere



25,32%
di materiali
provenienti da
riciclo utilizzato
nelle costruzioni

Gioiaotto è oggi la sede di numerose aziende: Arrital, Axélero, Grant Thornton, Gruppo Battistella – Novamobili, NH Hotel Verdi, QBE Insurance, Roland Berger Strategy Consultants, Woorx Innovations Italy.



La riqualificazione di 2331 Eur Center

LA RIQUALIFICAZIONE DI 2331 EUR CENTER HA TRASFORMATO L'EDIFICIO IN UN IMMOBILE CON LA "PELLE" DI VETRO ALL'ESTERNO E LE PARETI VERDI ALL'INTERNO, MODERNO ED EFFICIENTE.

2331 Eur Center, un edificio di nove piani nel quartiere EUR di Roma. La sua posizione strategica permette di raggiungere agevolmente il centro storico, la nuova Fiera di Roma ed entrambi gli aeroporti internazionali Leonardo Da Vinci e Roma Ciampino. Acquisito da COIMA SGR nel 2007, l'edificio è stato oggetto di un progetto di riqualificazione durato due anni.

Il progetto ha previsto la ristrutturazione dell'immobile con l'obiettivo di **realizzare un complesso moderno ed efficiente**. In particolare, le linee guida progettuali si sono focalizzate su:

- una **nuova immagine dell'edificio** attraverso un'elevata qualità architettonica della nuova facciata in doppia pelle, la ristrutturazione completa delle due hall di ingresso, terrazze e aree verdi in copertura, landscaping delle aree esterne all'edificio;
- predisposizione di **uffici efficienti**, ovvero di open space, dotati di pavimenti galleggianti e controsoffitti, con

spazi di lavoro confortevoli. Lo studio dei layout di piano ha permesso di ottimizzare i costi di occupazione per addetto, rendendoli tra i più contenuti;

- **maggiore versatilità** con la suddivisione dell'edificio in 2 corpi indipendenti dotati di accessi separati;
- **sostenibilità**, implementando soluzioni volte al raggiungimento di un elevato standard energetico con un significativo risparmio nei costi di gestione dell'immobile.

L'intervento su entrambe le facciate ha contribuito a realizzare un edificio dall'aspetto decisamente moderno e, al tempo stesso, elegante e funzionale in grado di sfruttare al massimo l'illuminazione naturale. L'edificio di Classe A è adibito ad uffici, con una piastra commerciale al piano terra. Sono stati stipulati contratti di locazione di lungo termine, con un tasso di occupazione al 100% e con conduttori stabili.

2331 Eur Center è oggi occupato da AXA, Confindustria Energia, Fastweb, McDonald's e Willis.

Ieri



Oggi



Il valore di una gestione immobiliare responsabile

LE PERFORMANCE DI UN IMMOBILE SONO FORTEMENTE INFLUENZATE DALLA SUA GESTIONE. PER QUESTO COIMA HA IMPLEMENTATO LE MIGLIORI PRATICHE E TECNOLOGIE E SI PREOCCUPA DI SENSIBILIZZARE I CONDUTTORI.

L'implementazione di buone pratiche nella fase di gestione ha particolare importanza per l'estensione e l'incidenza che la vita di esercizio dell'immobile ha rispetto all'intero progetto immobiliare.

Una corretta gestione immobiliare garantisce il mantenimento del valore dell'immobile nel tempo, grazie al rispetto di linee guida che prevedono il costante coinvolgimento sia del personale addetto alla gestione sia dei conduttori dell'immobile. Per questo COIMA SGR si impegna ad assicurare che le questioni sociali e ambientali siano prese in considerazione anche nella fase di gestione attraverso la **costruzione di rapporti di partenariato con professionisti e fornitori** basati sull'adesione a una comune visione del ruolo positivo che il settore immobiliare può dare allo sviluppo sostenibile del Paese.

L'approccio di COIMA Srl alla gestione degli immobili nel ruolo di Property e Facility Manager mira a **ridurre gli impatti ambientali degli edifici durante il loro ciclo di vita**. I principali ambiti in cui interviene sono i seguenti: ottimizzazione dei flussi (acqua, energia); controllo dei prodotti e dei materiali utilizzati; diffusione di "buone abitudini" presso i conduttori, anche attraverso principi di responsabilità sociale. Una gestione sostenibile dell'immobile ha dei riflessi diretti sui suoi abitanti e in particolare sui dipendenti dei diversi conduttori che si trovano a svolgere la propria attività lavorativa in **un contesto più salubre** e che contribuisce ad alimentare un ambiente favorevole alle attività quotidiane. Nella gestione sostenibile degli edifici, un ruolo fondamentale lo rivestono i **fornitori**, partner strategici in questo percorso. I fornitori infatti condividono le politiche di COIMA Srl in materia di Sicurezza e Ambiente e ne rispettano gli standard per ottenere e mantenere la qualificazione nella vendor list approvata.

OTTIMIZZAZIONE DEI FLUSSI

Energetici

COIMA Srl individua i cluster di intervento delle attività di ENERGY MANAGEMENT QUALI:

- 1 | contratti utilities
- 2 | energy operation, con un costante monitoraggio e intervento sui consumi, tramite una piattaforma di controllo che verifica in tempo reale lo stato di funzionamento di tutti i dispositivi e segnala la presenza di eventuali guasti e anomalie

Sulla base dei dati raccolti, vengono pianificati gli interventi volti a un maggiore rapporto con i conduttori sulla gestione dei loro spazi per il continuo miglioramento della performance energetica e l'applicazione degli standard di gestione mirati al saving di edificio.

Consumo idrico

VENGONO SVOLTE ATTIVITÀ PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO IDRICO ATTRAVERSO:

- 1 | l'uso di acque bianche/piovane per l'irrigazione, l'utilizzo impianti che minimizzano l'evaporazione e il completamento dell'irrigazione nelle prime ore del giorno
- 2 | la verifica dell'efficienza degli impianti idrici
- 3 | l'installazione di miscelatori con aeratore, che miscela aria all'acqua, riducendo fino al 30% il consumo di acqua

CONTROLLO PRODOTTI E MATERIALI UTILIZZATI

Il rapporto con i fornitori viene improntato alla qualità del servizio reso, con l'utilizzo di prodotti e strumenti con una forte attenzione verso l'ambiente. In tal senso, le operazioni di portineria, pulizia, rimozione rifiuti, parcheggio e manutenzione degli spazi verdi rispecchiano criteri di sostenibilità ambientale.

SENSIBILIZZAZIONE DEI CONDUTTORI

Buona parte dei danni subiti da un immobile, e la conseguente perdita del suo valore, è imputabile principalmente alla noncuranza o alla poca consapevolezza dei conduttori. La responsabilità dei comportamenti e del relativo valore/disvalore non deve quindi riguardare solo il personale addetto alla gestione dell'immobile ma anche chi, in quel contesto, abita o lavora. L'impegno verso la sostenibilità deve essere quindi collettivo, e dove necessario, va rafforzato. Per questo motivo, COIMA Srl svolge una attività di formazione e sensibilizzazione rivolta ai conduttori.



CASO

Dalla riqualificazione alla gestione: il caso Palazzo Aporti

L'OBIETTIVO SFIDANTE DELLA COMPLETA EFFICIENZA, DALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO ALLA GESTIONE DI TUTTE LE ATTIVITÀ QUOTIDIANE, È STATO DI CENTRALE IMPORTANZA.

Palazzo Aporti, situato a fianco della Stazione Centrale di Milano, è un edificio in stile tardo liberty costruito negli anni '30 su progetto dell'architetto Ulisse Stacchini come sede delle Regie Poste, per gestire la distribuzione della posta attraverso la rete ferroviaria. Prima dell'acquisto da parte di COIMA SGR nel 2006, l'edificio versava in uno stato di abbandono con forte degrado ambientale e sociale interno e esterno. COIMA SGR aveva sviluppato una visione per un possibile **recupero straordinario dell'edificio** e fu l'unica società a partecipare alla gara pubblica indetta da EGL, società immobiliare del gruppo

Poste Italiane per l'assegnazione dell'edificio.

Attraverso la **condivisione del progetto di rigenerazione** messo a punto da COIMA SGR con la Soprintendenza per i beni storici ed artistici, sono stati realizzati uffici di qualità valorizzando l'architettura originale di Stacchini, sfruttando in maniera efficiente l'utilizzo degli spazi e adeguando l'edificio alle più recenti normative in ambito energetico.

La riqualificazione dell'edificio da 26.000 metri quadrati, che ha riportato l'edificio degli anni 30 al suo antico splendore, ha contribuito a ridare vitalità all'intera zona.

🕒 *Fase di progettazione*

COIMA Srl, seguendo le specifiche indicazioni di COIMA SGR per l'**integrazione degli aspetti ambientali e sociali nella fase di progettazione della ristrutturazione dell'edificio**, ha messo in campo la propria esperienza tecnica ponendo l'attenzione sui seguenti temi.

QUALITÀ E FLESSIBILITÀ

Sono stati invitati a partecipare 5 architetti italiani ed internazionali:

ANTONIO
Citterio

MARIO
Cucinella

UMBERTO
Capelli

DAVID
Chipperfield

PROGETTO
CMR

La progettazione ha visto una forte attenzione:

alla valorizzazione dei caratteri storici, con la conservazione di elementi quali facciate, lobby, fregi, elementi decorativi

alla scelta dei materiali, alla cura degli spazi comuni e di lavoro con la ricerca di un equilibrio tra le parti storiche e quelle nuove

alla massima flessibilità di layout, e all'agevole manutenzione degli impianti, grazie alla realizzazione di pavimenti sopraelevati e controsoffitti completamente ispezionabili

SPAZI VERDI

Seguendo i criteri funzionali ed estetici del complesso, all'interno di Palazzo Aporti sono state create tre diverse aree verdi, nel cortile interno ma anche nella terrazza dell'edificio, che favoriscono l'ombra e migliorano la qualità della vita di chi occupa l'edificio, consentendo anche di ospitare eventi e serate.

EFFICIENZA ENERGETICA

I principi di sostenibilità e risparmio energetico sono le linee guida di questo intervento di riqualificazione. In particolare sono stati previsti:

sistema di supervisione e controllo (BACS) distribuito su tutto il building e su tutti i sistemi impiantistici

superfici orizzontali (terrazzi e copertura) ad alta riflettanza atta a limitare heat island effect

nuove facciate vetrate e pozzi di luce ad alta prestazione che consentono di aumentare la luce naturale garantendone il comfort

un'elevata efficienza dei sistemi di condizionamento, consistenti coibentazioni e schermature esterne contribuiscono a diminuire l'irraggiamento solare aumentando il risparmio energetico

pompe di calore a energia elettrica che azzerano le emissioni di combustibili e consentono la realizzazione di un sistema CO₂ Free a impatto zero per l'ambiente, con energia elettrica certificata "verde" da fonti rinnovabili. Un sistema dotato di accumuli inerziali che consentono una migliore gestione dei picchi di prelievo. Il recupero di calore di condensazione permette la produzione gratuita di acqua calda sanitaria per l'intero edificio

② *Rigenerazione urbana*

L'intervento, che prevedeva anche la rigenerazione dell'area esterna di via Ferrante Aporti, ha previsto una fase per la **condizione degli obiettivi strategici con la Pubblica Amministrazione** guidata da COIMA SGR. L'iniziativa si è quindi inserita in un progetto pubblico strategico più ampio dell'Amministrazione Comunale che mirava ad aumentare la sicurezza dell'area e a valorizzarla. Grazie alla **collaborazione con la Fondazione "Memoriale della Shoah di Milano"** sono state, inoltre, definite le linee guida per le opere di riqualificazione esterna di via Ferrante Aporti.

③ *Conduttore e gestione*

Circa il 70% delle superfici è stato oggetto di contratti preliminari stipulati da COIMA SGR con i conduttori prima del termine dei lavori. Entro 18 mesi dalla chiusura dei lavori avvenuta nel 2011, COIMA SGR ha locato l'intero edificio a importanti conduttori nazionali ed internazionali: Amazon, Coty, Patrizia Pepe, State Street Bank, The Walt Disney Company Italia, Valentino Fashion Group.

I servizi di property management dell'immobile sono affidati a COIMA Srl che ha saputo sfruttare al meglio gli accorgimenti strutturali implementati nella fase di riqualificazione (es. isolamento, apporti energetici solari, ecc.), che hanno permesso all'edificio di raggiungere una certificazione di classe energetica B rispetto a una classe energetica C di partenza. **Palazzo Aporti è CO₂ Free.**

Il risparmio energetico stimato, raggiunto grazie agli investimenti in fase di sviluppo e ad una gestione attenta, è pari a 780.000 kWh all'anno, pari a circa 150.000 €/anno.



La Fondazione Riccardo Catella



PARTECIPARE È CONDIVIDERE. PARTENDO DA QUESTO VALORE, NEL 2005 VIENE COSTITUITA LA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA CON LA MISSIONE DI PROMUOVERE LA SOSTENIBILITÀ NELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO E PARTECIPARE ATTIVAMENTE AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA URBANA NELLE CITTÀ ITALIANE

WWW.FONDAZIONERICCARDOCATELLA.ORG



diffondiamo
**la cultura della
sostenibilità nel territorio**

promuoviamo
**una collaborazione aperta
con il settore del no profit**

promuoviamo
**un approccio responsabile
e sostenibile all'investimento
immobiliare**

sviluppiamo
**progetti civici di valorizzazione
del territorio urbano**



Orto didattico "Coltiviamo insieme!"
presso la sede della Fondazione
Riccardo Catella, 2015

| Le nostre attività

“PARTECIPARE È CONDIVIDERE”: LA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA PERSEGUE IL SUO MOTTO CON PROGETTI E INIZIATIVE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO.



Il contesto globale in cui viviamo sta affrontando i grandi temi legati al cambiamento climatico. Gli operatori pubblici e privati di tutti settori sono sempre più sollecitati ad attivarsi per rendere le attività umane più sostenibili. Il settore immobiliare, in particolare, è al centro di queste riflessioni dal momento che gli edifici sono i principali generatori di CO₂, contribuendo all'emissione nell'atmosfera di un terzo dei gas a effetto serra a livello mondiale. **Un utilizzo responsabile del suolo e pratiche di business sostenibili lungo tutto il ciclo di vita immobiliare** possono quindi contribuire in maniera importante a ridurre le emissioni complessive e combattere il cambiamento climatico.

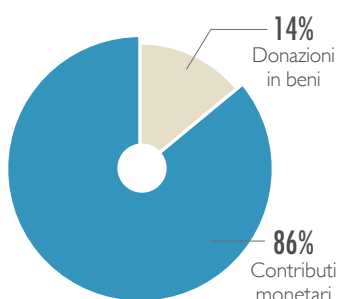
Da queste riflessioni è nata nel 2005 la Fondazione Riccardo Catella, con la missione di **diffondere la cultura della responsabilità ambientale e sociale** nelle attività che hanno impatto sul territorio e di **sviluppare**

progetti civico-culturali di valorizzazione del territorio, in particolare delle aree urbane.

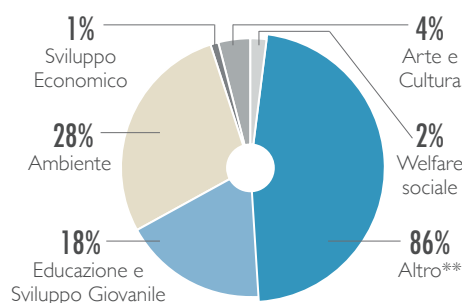
L'impegno della Fondazione si concentra, da un lato, sulla promozione di un programma di ricerca e sensibilizzazione dedicato al tema dell'investimento immobiliare sostenibile e responsabile e, dall'altro, sull'attuazione di interventi concreti sul territorio cittadino, tramite il programma civico i “Progetti della Gente”. L'obiettivo è di valorizzare e animare gli spazi pubblici e il verde urbano, partendo dalla città di Milano con l'obiettivo di definire format replicabili anche in altri contesti urbani. Nel 2015 gli **investimenti nella comunità finanziati dalla Fondazione Riccardo Catella ammontano a più di 500 mila euro**. La Fondazione si è impegnata prevalentemente in attività di educazione e sviluppo giovanile, tutela dell'ambiente e in progetti volti a promuovere uno sviluppo del contesto urbano più responsabile.

INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ*

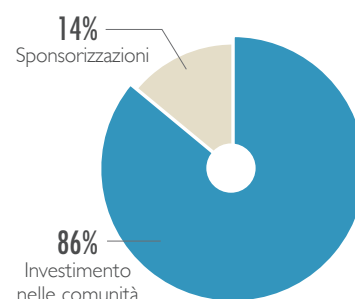
Tipologia di Intervento



Ambiti di Intervento



Investimenti nella Comunità

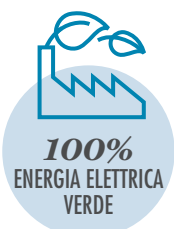


*La riclassificazione dei valori riferiti alle sponsorizzazioni ed alle erogazioni liberali è ispirata al modello proposto dal London Benchmarking Group (LBG).

**Progetto Smart Community: laboratorio di analisi volto a ricercare i fattori che determinano la qualità della vita degli abitanti del quartiere di Porta Nuova.

La Fondazione Riccardo Catella è guidata da un Consiglio di Amministrazione (CdA) che si preoccupa della gestione ordinaria e della supervisione delle attività connesse e strumentali all'attuazione dei programmi culturali. Il CdA si avvale della collaborazione di un Comitato Scientifico che sovrintende alle attività culturali e di quattro Commissioni di studio e di lavoro che si occupano della gestione e realizzazione dei progetti culturali connessi alle aree tematiche: architettura e territorio; verde e spazi pubblici; cultura, design e comunicazione; digital.

Una sede ad impatto zero, aperta alla collettività



Un edificio nato alla fine dell'Ottocento come magazzino ferroviario, trasformato nel corso del Novecento prima in un set cinematografico e poi in un laboratorio di arte contemporanea, è oggi la sede della Fondazione Riccardo Catella.

Il restauro ha restituito alla collettività un esempio di archeologia industriale: ripartendo dal progetto originale, l'edificio è stato valorizzato nella sua parte esterna ed è stata salvaguardata la struttura storica, integrandola con alcune funzionalità attuali come per esempio l'utilizzo di **energia elettrica certificata 100% verde azzerando così le relative emissioni di CO₂.**

La sede della Fondazione Riccardo Catella è circondata da un **giardino**

pubblico di circa 4.000 mq, realizzato nel 2007 insieme a COIMA SGR con l'obiettivo di mettere a disposizione degli abitanti dei quartieri circostanti l'area di Porta Nuova uno spazio verde in attesa che venisse realizzato il parco pubblico **"Biblioteca degli Alberi"** che si estenderà per oltre 90.000 mq.

Il giardino è stato attrezzato con due campi di bocce, con panchine e con giochi accessibili anche a bambini disabili, progettati e realizzati nell'ambito di un progetto civico promosso dalla Fondazione in risposta alle istanze e agli spunti ricevuti dalla comunità. È oggi gestito, mantenuto e animato dalla Fondazione, con il sostegno di COIMA SGR, dal 2007.

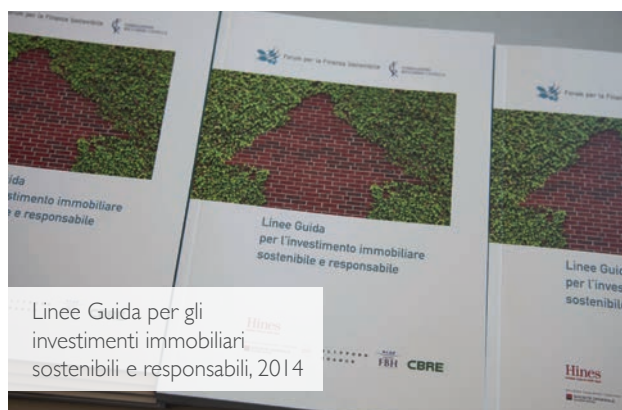


La cultura dell'Investimento Immobiliare Sostenibile e Responsabile

LA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA SOSTIENE E PROMUOVE I PRINCIPI DI RESPONSABILITÀ E SOSTENIBILITÀ NELLA GESTIONE DEL TERRITORIO E DEL SETTORE IMMOBILIARE.

Lo sviluppo responsabile del territorio richiede il **coinvolgimento di diversi stakeholder** tra cui le autorità pubbliche, le comunità locali, gli investitori e le organizzazioni non profit. Un approccio responsabile e sostenibile deve quindi essere parte integrante del settore immobiliare.

In questo ambito, la Fondazione Riccardo Catella vuole contribuire attivamente alla **diffusione di pratiche legate allo sviluppo sostenibile del territorio e del settore immobiliare**. Dal 2012 ha avviato un programma culturale legato agli Investimenti Immobiliari Socialmente Responsabili.



PROGRAMMA SUGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI SOSTENIBILI E RESPONSABILI

PUBBLICATO IL PROTOCOLLO SUGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI RESPONSABILI, IN COLLABORAZIONE CON COIMA SGR

Il Protocollo inquadra il tema della sostenibilità nel settore immobiliare illustrando come ambiente, questioni sociali e di governance possano influire sul settore e sintetizza i principali risultati degli studi internazionali condotti, mettendo in luce soprattutto il ruolo dell'investitore nella promozione di best practice.

2012

PROGRAMMA PLURIENNALE DEDICATO AL TEMA DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE SOSTENIBILE E RESPONSABILE

Nato per rafforzare la consapevolezza degli operatori per una gestione più responsabile e sostenibile dei portafogli immobiliari, il programma promuove buone pratiche presenti nel mercato. Fondazione Riccardo Catella promuove il Programma insieme al Forum per la Finanza Sostenibile.

2013

LINEE GUIDA PER GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI RESPONSABILI

La Fondazione ha dato vita insieme al Forum per la Finanza Sostenibile, a un Gruppo di Lavoro multistakeholder che ha coinvolto le SGR (tra cui COIMA SGR), associazioni di categoria, società di consulenza, studi legali e società di logistica, che ha contribuito alla definizione dei contenuti del primo manuale sull'investimento immobiliare sostenibile e responsabile in Italia rivolto agli operatori del settore Real Estate: "Linee Guida per gli investimenti immobiliari sostenibili e responsabili". Queste vogliono supportare gli operatori nell'implementazione di strumenti e pratiche sostenibili e responsabili nel processo di investimento immobiliare.

2014

WORKSHOP "INVESTIRE NELLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE: BUONE PRATICHE E PROSPETTIVE FUTURE"

Organizzato in collaborazione con il Forum per la Finanza Sostenibile, il workshop ha approfondito lo stato dell'arte e le sfide aperte per gli operatori sul tema della riqualificazione del patrimonio immobiliare, portando testimonianze e presentando casi di successo.

2015

La partecipazione dei cittadini allo sviluppo urbano



I PROGETTI DELLA GENTE DELLA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA NASCONO PER ATTIVARE PROCESSI VIRTUOSI PER LO SVILUPPO DELLA QUALITÀ URBANA, ASCOLTANDO I CITTADINI E VALORIZZANDO GLI SPAZI PUBBLICI E IL VERDE.

Contribuire allo sviluppo e al miglioramento della qualità del territorio urbano, ascoltando i bisogni dei cittadini che lo abitano e favorendone la partecipazione: questo è l'approccio alla base del **programma pluriennale "I Progetti della Gente"** promosso dalla Fondazione Riccardo Catella. Il programma **stimola la creatività e l'innovazione dei cittadini**, nella convinzione che chi vive il territorio, se coinvolto, ha una maggiore propensione a valorizzarlo, rispettarlo e tenerlo in un buono stato di manutenzione. Lo sviluppo del programma ha messo in sinergia la Fondazione Riccardo Catella con la Pubblica Amministrazione e la società civile. Grazie al coordinamento di sforzi e di competenze diverse sono

state realizzate iniziative interdisciplinari di **valorizzazione degli spazi pubblici e del verde per lo sviluppo della qualità sociale e ambientale urbana**. Nel progettare e nel realizzare le proprie iniziative, la Fondazione Riccardo Catella promuove una **collaborazione aperta con il settore del non profit**. Nel corso degli anni la Fondazione ha attivato importanti sinergie con altre fondazioni, tra cui Fondazione Cariplo, Fondazione Feltrinelli, Fondazione Romeo ed Enrica Invernizzi, Fondazione Nicola Trussardi e con altri enti non profit attivi in specifici ambiti sociali, come L'Abilità e Cometa, al fine di sviluppare attività e programmi comuni dedicati a creare valore per il territorio e le comunità urbane.



Parco dei Diritti dei Bambini: Lazyscape, gioco progettato da James Irvine



Parco dei Diritti dei Bambini, 2009



Parco dei Diritti dei Bambini, Merenda aperta al pubblico

Progetti della gente 2006-2015

DI SEGUITO I PRINCIPALI PROGETTI REALIZZATI DALLA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA IN QUESTI ANNI.



RISTRUTTURAZIONE DELLA SEDE DELLA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA

Ristrutturazione dell'edificio che oggi ospita la sede della Fondazione Riccardo Catella, attuata in modo da preservare il valore del suo legame storico con il quartiere Isola.



UNA NUOVA PANCHINA PER MILANO

Concorso realizzato in collaborazione con lo Urban Land Institute (ULI), per la progettazione di una panchina per arredo urbano, che ha visto 70.000 milanesi esprimere una preferenza. Alcuni esemplari del progetto vincitore sono installati nel giardino pubblico limitrofo alla Fondazione Riccardo Catella.

TEMI DI PROGETTO:
- Design e arredo urbano
- Aree verdi pubbliche

REALIZZAZIONE DEL GIARDINO PUBBLICO

Realizzazione, in via anticipata, del giardino pubblico intorno alla sede della Fondazione di circa 4000 mq, che rappresenta la prima parte del parco "Biblioteca degli Alberi", al fine di rendere disponibile al quartiere un'area verde attrezzata.

TEMI DI PROGETTO:
- Aree verdi pubbliche
- Animazione spazi pubblici



MILANO SI MOSTRA. 1 KM CON GABRIELE BASILICO

Dal 23 ottobre a gennaio 2008, attraverso 150 fotografie di Gabriele Basilico esposte in una mostra a cielo aperto lungo le cesate del cantiere di Porta Nuova, è stato offerto a tutti i milanesi un racconto della città e dei suoi cambiamenti attraverso un'imponente retrospettiva sulla produzione di Basilico. È stata affiancata la mostra fotografica "Passaggio 35" del reporter Marco Garofalo, allestita presso la Fondazione Riccardo Catella, che ha illustrato il tema della trasformazione urbana in atto all'Isola.

TEMI DI PROGETTO:
- Public art
- Architettura
- Trasformazione urbana



IL PARCO DEI DIRITTI DEI BAMBINI

Un innovativo parco giochi, accessibile anche ai bambini con disabilità, progettato da designer riconosciuti a livello internazionale. In occasione del Salone Internazionale del Mobile di Milano 2008 la Fondazione ha inaugurato nel giardino intorno alla propria sede il "Percorso dei Diritti dei Bambini": un allestimento dei prototipi dei giochi che i bambini e i genitori hanno potuto esplorare fino a giugno. Alcuni dei giochi sono attualmente collocati nel giardino presso la Fondazione Riccardo Catella.

TEMI DI PROGETTO:
- Spazi pubblici dedicati ai bambini
- Integrazione sociale
- Design e arredo urbano

BORSA DI STUDIO "EMILIO CAZZANI - GIUSEPPE SALA"

Iniziativa promossa nel 2008 dalla Fondazione Riccardo Catella volta al sostegno dei giovani talenti italiani, che ha visto l'assegnazione della Borsa di studio "Emilio Cazzani - Giuseppe Sala" rivolta a giovani neolaureati o studenti universitari laureandi italiani nella Facoltà di Architettura. La borsa ha permesso ad un vincitore di frequentare il "Master of Architecture II Degree Program" presso l'Università di Yale, Connecticut (U.S.A.), uno degli atenei più prestigiosi e innovativi a livello internazionale nell'ambito dell'urbanistica e dell'architettura.

TEMI DI PROGETTO:
- Formazione giovanile



I BAMBINI DISEGNANO LA CITTÀ

Nell'ambito del programma "I Progetti della Gente", la Fondazione ha attivato un percorso di ascolto dedicato ai bambini delle scuole elementari di Milano, chiedendo di disegnare come vorrebbero che fosse migliorato il proprio quartiere. Gli elaborati realizzati sono stati oggetto di una grande mostra "a cielo aperto" sulle cesate di cantiere dell'area di Porta Nuova, da aprile a maggio.

TEMI DI PROGETTO:
- Investire nelle future generazioni
- Ascolto dei cittadini



RICOLLOCAZIONE DEL MONUMENTO AI CADUTI DELL'ISOLA DI CARLO RAMOUS

Nel mese di dicembre 2009, su richiesta degli abitanti del quartiere Isola e in collaborazione con il Comune e le associazioni di quartiere, la Fondazione Riccardo Catella ha ricollocato il monumento ai caduti dell'Isola di Carlo Ramous in piazzale Segrino, una posizione che lo valorizza maggiormente, ripristinando anche l'area verde circostante.

TEMI DI PROGETTO:
- Qualità degli spazi pubblici

2005 - 2006 - 2007

2007

2007 - 2008

2009



I CANTIERI DEI BAMBINI

La Fondazione Riccardo Catella ha coinvolto tre grandi cantieri attivi a Milano oltre a quello di Porta Nuova, aprendoli per un intero weekend a fine maggio ai bambini tra i cinque e gli undici anni accompagnati dai genitori, che sono stati coinvolti in tipiche attività edili in forma di gioco, alla scoperta dei meccanismi che regolano e fanno funzionare un cantiere in sicurezza ed efficienza.

L'evento è stato preceduto da una campagna di comunicazione sulle cesate di cantiere di Porta Nuova che ritraeva le maestranze, al lavoro e insieme ai propri figli, con l'obiettivo di sensibilizzare la città sul tema della sicurezza partecipata nei cantieri e di mostrare il lavoro e la vita che ogni giorno si svolgono dietro le cesate.

TEMI DI PROGETTO:

- Investire nelle future generazioni
- Sicurezza di cantiere partecipata



2010



RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI

Tra il 2010 e il 2011, nell'ambito del Distretto Urbano del Commercio Isola (DUC Isola) promosso dal Comune di Milano, la Fondazione Riccardo Catella ha realizzato due interventi di riqualificazione di spazi pubblici all'interno del quartiere Isola. La Fondazione ha svolto un ruolo di coordinamento con il Comune, e di interfaccia sul territorio, nella progettazione e attuazione della riqualificazione di via Borsieri e ha riqualificato le aree verdi di piazzale Archinto.

TEMI DI PROGETTO:

- Qualità degli spazi pubblici
- Arredo urbano
- Collaborazione pubblica e privato

2010 - 2011



MICOLTIVO, ORTO A SCUOLA

Un progetto nato con la volontà di far scoprire la natura in ambiente urbano fin dalla prima infanzia e anche per stimolare nelle nuove generazioni l'adozione di comportamenti alimentari corretti e stili di vita fisica attiva, per contrastare l'insorgenza delle patologie croniche che derivano dalle cattive abitudini alimentari. Attuato in Istituti Scolastici Comprensivi prevedendo due livelli di azione paralleli: la realizzazione e la manutenzione dell'orto e la realizzazione didattica collegata agli orti rivolta agli alunni.

TEMI DI PROGETTO:

- Agricoltura urbana
- Educazione alimentare
- Educazione al senso civico



2012



L'ITALIA SI ALZA

Il progetto è promosso in collaborazione con l'Associazione Cometa, con l'obiettivo di realizzare una nuova sedia da esterni per gli spazi pubblici urbani progettata dagli studenti della scuola Oliver Twist attraverso un percorso formativo dedicato guidato da tre designer.

TEMI DI PROGETTO:

- Qualità degli spazi pubblici e arredo urbano
- Occupazione giovanile
- Apprendimento di un mestiere artigianale
- Insegnare attraverso il design



MICOLTIVO. THE GREEN CIRCLE

Promosso in collaborazione con la Fondazione Nicola Trussardi e Confagricoltura, il progetto ha previsto un percorso circolare dedicato all'agricoltura urbana costruito intorno a 50.000 mq di campi coltivati a grano al centro di Porta Nuova, un'opera di arte ambientale Wheatfields of Agnes Denes. All'interno del percorso è stata prevista un'area di 4.000 mq a orto e frutteto, "Coltiviamo insieme!", aperta ai cittadini con un programma di educazione sulla coltivazione e l'alimentazione per bambini e famiglie.

TEMI DI PROGETTO:

- Arte pubblica ambientale
- Agricoltura urbana
- Educazione alimentare
- Animazione spazi pubblici



2015

MiColtivo, Orto a scuola




4
ISTITUTI COMPRENSIVI
COINVOLTI DAL
2012 AL 2015


80
INSEGNANTI COINVOLTI
NEL PROGRAMMA
DAL 2012 AL 2015


1.500
ALUNNI COINVOLTI
NEL PROGRAMMA
DAL 2012 AL 2015


3.000 c.ca
GENITORI COINVOLTI
NEL PROGRAMMA
DAL 2012 AL 2015

Nell'affrontare il tema della **vivibilità urbana** è importante prestare particolare attenzione alle esigenze dei cittadini più piccoli. Il territorio e l'ambiente naturale e sociale della città, in una fruizione sempre più partecipata da parte di diverse fasce di cittadini, concorrono alla costruzione di una nuova cultura condivisa del territorio e della sostenibilità, in cui bambini e ragazzi, con le loro modalità di conoscenza, possono diventare soggetti attivi, capaci di introdurre elementi concreti di cambiamento nei comportamenti.

Dai cortili scolastici agli spazi verdi pubblici delle città fino ai parchi, la **scoperta della natura in ambiente urbano fin dalla prima infanzia** è oggi particolarmente strategica anche per stimolare nelle nuove

generazioni l'adozione di comportamenti alimentari corretti e stili di vita attivi, per contrastare l'insorgenza delle patologie croniche che derivano dalle cattive abitudini alimentari. Dal 2012 la Fondazione Riccardo Catella promuove il programma **"MiColtivo, Orto a Scuola"**, in collaborazione con il Comune di Milano e con il supporto scientifico del Dipartimento di Scienze della Formazione dell'Università degli studi di Milano-Bicocca, con l'obiettivo di **incoraggiare le giovani generazioni a una corretta e sana alimentazione** attraverso l'esperienza concreta di orti didattici installati nei cortili delle scuole pubbliche cittadine, prevedendo una **riqualificazione di questi spazi verdi pubblici**.

IL PROGRAMMA VIENE ATTUATO IN ISTITUTI SCOLASTICI COMPRENSIVI PUBBLICI PREVEDENDO DUE LIVELLI DI AZIONE PARALLELI:



Realizzazione e manutenzione orto

Progettazione, installazione e manutenzione partecipata dell'orto con la riqualificazione dell'area verde



Realizzazione didattica

Approccio innovativo basato sulla formazione diretta degli insegnanti da un punto di vista pedagogico e disciplinare e definizione in prima persona, da parte degli insegnanti, delle attività didattiche collegate agli orti da proporre agli alunni integrandole nella programmazione scolastica



Attività didattica
nell'orto MiColtivo

OBIETTIVI DEL PROGRAMMA:

La riqualificazione di cortili e giardini delle scuole rendendoli fruibili da parte dei bambini

La promozione dell'educazione alimentare come conoscenza del percorso del cibo dalla terra alla tavola

Il coinvolgimento in maniera partecipata della comunità intorno alle scuole nella progettazione e nella successiva gestione degli orti

Lo sviluppo delle abilità manuali dei bambini, delle conoscenze scientifiche e del senso civico, insegnando a "prendersi cura" di un bene comune

Il sostegno all'integrazione multiculturale tra bambini e famiglie attraverso la condivisione di diverse tradizioni alimentari

Per la buona riuscita del programma, è stato fondamentale rafforzare il coinvolgimento, sin dalla fase di progettazione, dei diversi soggetti che interagiscono con le scuole (genitori, associazioni, realtà che già collaborano o hanno collaborato con la scuola,...) con l'**obiettivo di "fare rete"**, creando collaborazioni e sinergie che hanno di fatto trasformato le scuole in luoghi di socializzazione e di cittadinanza attiva.

MiColtivo a Milano:

● **Orti MiColtivo realizzati dal 2012 al 2015**, con il sostegno di Fondazione Cariplo e Fondazione Romeo ed Enrica Invernizzi:

1. Istituto Comprensivo "Italo Calvino"
2. Istituto Comprensivo "Renzo Pezzani"
3. Istituto Comprensivo "Ilaria Alpi"
4. Istituto Comprensivo "Maffucci"

● **Orto didattico temporaneo attivato nel 2015** con il sostegno di COIMA SGR in una porzione del cantiere del futuro parco "Biblioteca degli Alberi"



I.S.C. F.S. Cabrini: area verde esterna prima e dopo l'installazione dell'orto MiColtivo

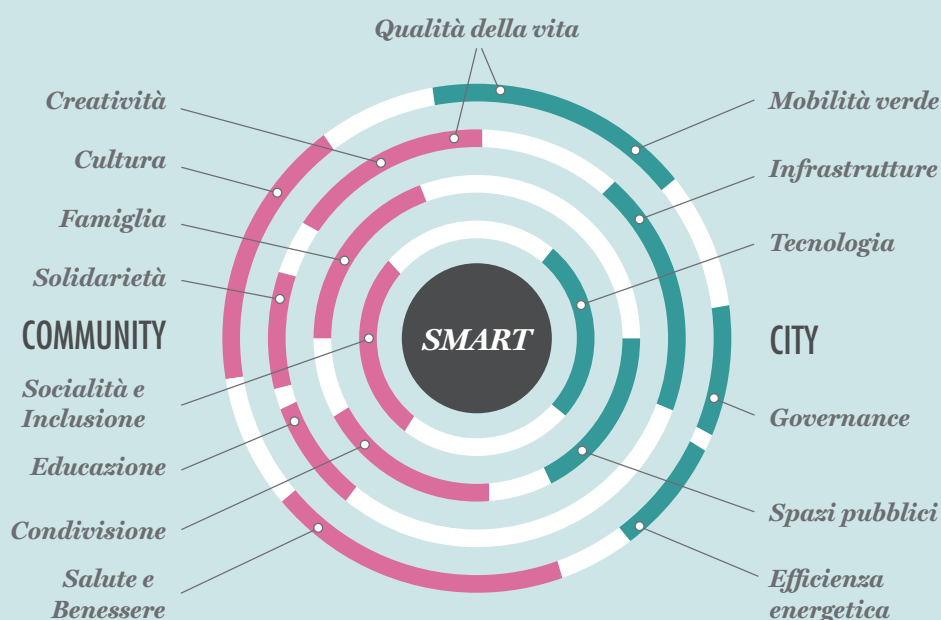


Porta Nuova Smart Community (PNSC)



Nel 2015 la Fondazione Riccardo Catella ha lanciato il programma Smart Community partendo dall'area di Porta Nuova a Milano. Il programma amplia l'orizzonte di analisi della "smart city" - che affronta esclusivamente un'analisi della città mediante criteri finanziari, architettonici e tecnologici - alle persone, agli abitanti, alla comunità in genere che fruiscono del luogo interessato. È un **programma civico di analisi e ricerca sui fattori che contribuiscono ad accrescere la qualità della vita degli abitanti**: l'obiettivo è quello di sviluppare un modello pilota applicabile in altri contesti e in altre città.

Il cuore del progetto si estende su un'area di oltre 330.000 mq, dove i temi chiave sono: persone al centro e qualità della vita urbana; ambiente; efficienza energetica; tecnologia come strumento di informazione e aggregazione; cittadinanza:



Bimbinbici nella PNSC, 2015



Piano City nella PNSC, 2015

IL PROGRAMMA ANNUALE MIRA A:

1

*incoraggiare uno stile di vita sostenibile
nel quartiere di Porta Nuova,
coinvolgendo la comunità fisica e digitale*

2

*impostare Porta Nuova come polo
di innovazione nell'ambito delle
comunità urbane*

E SI ARTICOLA SU DUE CONTENUTI PRINCIPALI:

Porta Nuova Smart Digital Lab - Strumenti digitali per informare e connettere la comunità

PNSC Annual Festival - Un calendario di eventi per animare e far partecipare le persone alla Smart Community che vede il coinvolgimento trasversale di tutti i membri della community, dai bambini ai lavoratori, dagli anziani agli studenti, anche grazie alla presenza nel palinsesto, oltre agli eventi promossi dalla Fondazione, di eventi pubblici promossi da altri soggetti, come ad esempio Bimbinbici di Ciclobby, Pianocity e Bookcity del Comune di Milano. Il Festival prevede anche un programma di interventi di valorizzazione degli spazi pubblici della Smart Community, promosso dalla Fondazione Riccardo Catella nell'ambito dei «Progetti della Gente»

Porta Nuova Smart Community è stata lanciata in occasione di Expo 2015 con le due iniziative civico - culturali
"L'ITALIA SI ALZA" E "MICOLTIVO. THE GREEN CIRCLE"

I numeri dell'edizione 2015



3
PROGETTI
PER LA PNSC



300
ARTICOLI
SUI PROGETTI PNSC



31
SPONSOR
PROGETTI PER LA PNSC



900
BAMBINI COINVOLTI
NEI LABORATORI
DIDATTICI PNSC



40
EVENTI TOTALI
NELL'AREA
DI CUI 6 EVENTI
PNSC FESTIVAL



400.000
VISITATORI TOTALI
NELL'AREA DI CUI 9700
PARTECIPANTI
AL PNSC FESTIVAL

L'Italia si alza

La Fondazione Riccardo Catella ha lanciato nel 2015, in collaborazione con l'Associazione Cometa, **un concorso per la progettazione di una seduta da esterni per gli spazi pubblici urbani**. All'iniziativa hanno partecipato 70 studenti della scuola Oliver Twist dell'Associazione Non Profit Cometa, affiancati dai docenti della scuola e guidati da tre designer professionisti.

Dei tre progetti finalisti uno in particolare, LE GERLE, è stato ritenuto come il migliore da una giuria di esperti e dai cittadini, che hanno potuto esprimere la loro opinione attraverso la pagina Facebook dell'iniziativa. LE GERLE è stata messa in produzione e in vendita da Ethimo: i ricavi derivanti dalle vendite sostengono in parte le attività dell'Associazione Cometa, gli interventi civici promossi dalla Fondazione Riccardo Catella e sono in parte destinati anche al designer vincitore.



Studenti di Cometa
al lavoro con i designer



Allestimento prototipi
nella PNSC nella Design
Week 2015

MiColtivo. The Green Circle

La Fondazione Riccardo Catella, insieme a Fondazione Nicola Trussardi e a Confagricoltura, nell'ambito del programma Porta Nuova Smart Community, ha promosso **da febbraio a ottobre 2015 "MiColtivo. The Green Circle"**, un percorso dedicato all'agricoltura urbana che ha visto:

1

la realizzazione del Wheatfield (Campo di Grano), un'opera d'arte ambientale dell'artista americana Agnes Denes (1931) in un'area di cantiere di circa 50.000 mq che ospiterà il futuro parco pubblico la "Biblioteca degli Alberi". La Fondazione ha coinvolto circa 10.000 cittadini nelle attività di semina e raccolta

2

l'accesso di oltre 375 mila persone nell'area di Wheatfield

3

visite guidate rivolte a scuole pubbliche cittadine primarie e secondarie nell'area di Porta Nuova e nel percorso dedicato all'agricoltura urbana, introducendo nozioni di educazione alimentare attraverso l'osservazione delle colture. Sono state coinvolte, in sinergia con l'Associazione Polis Milano Fuoriclasse, 11 scuole per un totale di circa 384 alunni della scuola primaria e 178 della scuola secondaria

4

la realizzazione di un orto di 4.000 mq in un'altra porzione del cantiere, che ha ospitato un programma di laboratori didattici sull'orticoltura e la corretta alimentazione che hanno coinvolto circa 380 bambini tra i 3 e i 10 anni, accompagnati da genitori e nonni



Inaugurazione e apertura al pubblico di MiColtivo The Green Circle, 11 aprile 2015



Wheatfield, di Agnes Denes, 2015



Festa del raccolto, 9 luglio 2015



| *Nota metodologica*

Linee Guida utilizzate e materialità

Il Rapporto di Sostenibilità di COIMA SGR, COIMA Srl e Fondazione Riccardo Catella si ispira, adattandole alla realtà propria delle tre diverse organizzazioni, alle Linee guida per il reporting di sostenibilità rilasciate a maggio 2013 dal **GRI (Global Reporting Initiative) nella loro versione GRI-G4**.

I contenuti del Rapporto sono stati redatti secondo i principi di reporting richiamati nelle Linee guida applicate. In particolare i contenuti sono stati organizzati rispettando il c.d. **principio di materialità**.

Con questo fine, COIMA SGR e COIMA Srl hanno sviluppato nel corso del 2016 il processo per la determinazione dei rispettivi temi materiali. Il processo ha previsto il coinvolgimento delle principali funzioni aziendali e la valutazione delle sollecitazioni che COIMA riceve dall'esterno e degli impatti generati dalle attività aziendali in relazione ai diversi temi, che si riflettono anche al di fuori del perimetro aziendale. In particolare, sono state condotte interviste al management aziendale al fine di approfondire la significatività dei diversi temi, in un'ottica sia interna che esterna.

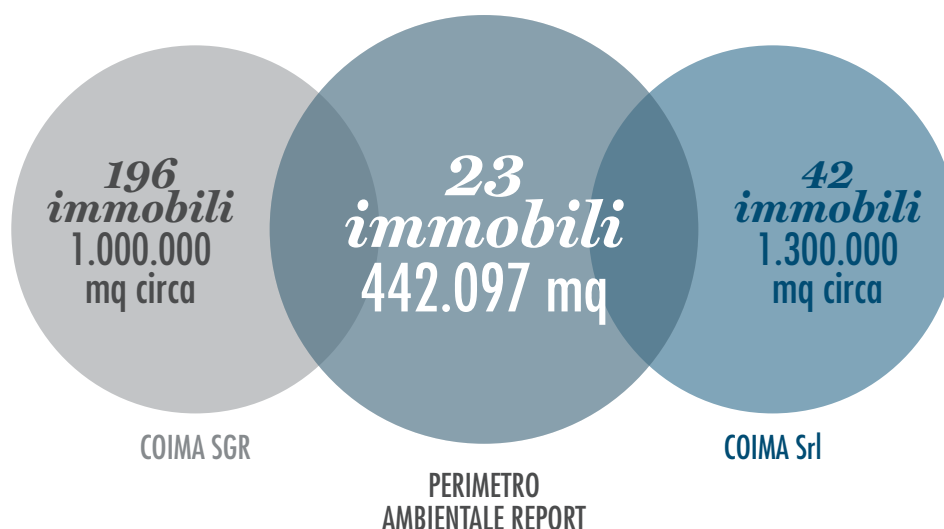
I risultati di entrambe le analisi di materialità sono stati riportati all'interno del Rapporto e, per ogni tema, è stato esplicitato il relativo perimetro di riferimento.

Processo e perimetro di reporting

I dati e le informazioni contenuti nel presente Rapporto danno evidenza dei **risultati conseguiti nell'esercizio 2015**, chiuso al 31 dicembre e, ove possibile e significativo, si è data evidenza anche dei risultati relativi al 2013 e al 2014. Le informazioni sono state raccolte presso le funzioni competenti di COIMA SGR, COIMA Srl e Fondazione Riccardo Catella.

Il **perimetro delle performance ambientali** del Report comprende gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR rispetto ai quali COIMA Srl svolge attività di Property Management: 23 immobili con una superficie complessiva pari a 442.097 mq (GBA, Gross Building Area). Nel perimetro è inoltre incluso l'edificio che ospita la sede della Fondazione Riccardo Catella, di proprietà del Comune di Milano e gestito da COIMA Srl.

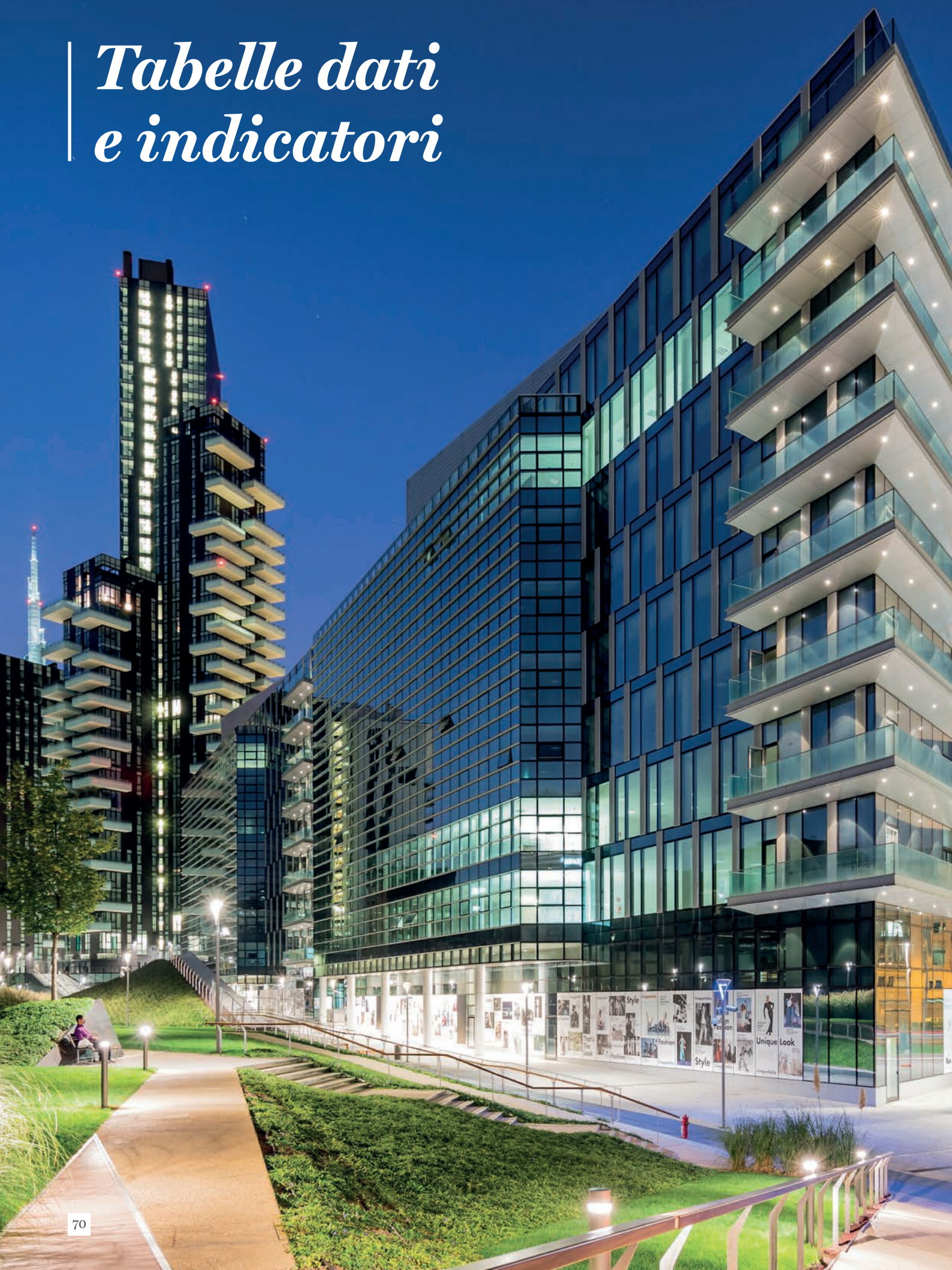
Il portafoglio di COIMA SGR include complessivamente 196 immobili per una superficie totale pari a circa 1.000.000 mq (GBA), mentre COIMA Srl svolge attività di Property e Management per 42 immobili in totale con una superficie complessiva di circa 1.300.000 mq (GBA).



Affidabilità

I dati economici e finanziari sono stati estrapolati dai Bilanci di esercizio di COIMA SGR e COIMA Srl; tutte le informazioni extra contabili sono invece state raccolte attraverso la **compilazione di database ad hoc a cura della funzione Corporate Social Responsibility - Marketing & Communication di COIMA SGR** che ha anche curato la redazione del documento. Il presente Rapporto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR e di COIMA Srl. Il Rapporto non è sottoposto a verifica da parte di una terza organizzazione indipendente.

Tabelle dati e indicatori



RAPPORTO DI SOSTENIBILITÀ 2015 - COIMA SGR - COIMA Srl - Fondazione Riccardo Catella

Valore aggiunto - COIMA SGR	2015
Totale Valore Economico Generato	15.347.469,00
Totale Valore Economico Trattenuto dall'impresa	- 1.174.340,00
Totale Valore Economico Distribuito	14.173.131,00
ai Fornitori	4.978.252,00
ai Dipendenti e ai Collaboratori	6.550.225,00
agli Azionisti	1.560.659,00
all'Amministrazione Centrale e Periferica	1.011.044,00
a Collettività e Ambiente	72.951,00

Valore aggiunto - COIMA Srl	2015
Totale Valore Economico Generato	9.192.035,00
Totale Valore Economico Trattenuto dall'impresa	- 1.061.581,00
Totale Valore Economico Distribuito	6.939.446,00
ai Fornitori	3.305.789,00
ai Dipendenti e ai Collaboratori	2.934.146,00
all'Amministrazione Centrale e Periferica	699.511,00

PERFORMANCE AMBIENTALE

Sede di COIMA SGR e COIMA Srl	Unità di Misura	2013	2014	2015	GRI
Consumi di materie					EN1
Rinnovabili					
Carta da stampa compresi gli imballaggi*	t	0,77	2,06	2,65	
*COIMA SGR					
Consumi di energia elettrica					EN3
COIMA SGR*	kWh	n.d.	29.864	39.658	
COIMA Srl	kWh	40.773	34.160	35.760	
*Consumi effettivi di energia elettrica prelevati da impianto di bassa tensione da 20 kWh (uffici di via Moscova)					
Emissioni CO₂					
COIMA SGR	t	n.d.	9,66	12,83	
COIMA Srl	t	13,20	11,06	11,57	
Efficienza degli edifici					
Intensità energetica					CRE1
COIMA SGR	kWh/m ²	n.d.	55,30	73,44	
COIMA Srl	kWh/m ²	41	34,16	35,76	
Intensità carbonica					CRE3
COIMA SGR	t - CO ₂ /m ²	n.d.	0,018	0,024	
COIMA Srl	t - CO ₂ /m ²	0,013	0,011	0,012	

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			
	Unità di misura	2013	2014	2015	2013	2014	2015	GRI
Consistenza del personale								
Dipendenti al 1/1	n.	25	26	29	13	20	27	
Entrate	n.	3	4	19	8	8	14	
Uscite	n.	2	1	4	1	1	8	
Dipendenti al 31/12	n.	26	29	44	20	27	33	
Composizione del personale								G4-10
Per genere								
Uomini	n.	17	17	25	10	13	16	
Donne	n.	9	12	19	10	14	17	
Per livello								
Dirigenti	n.	4	4	6	3	5	5	
- di cui donne	n.	1	1	1	0	0	0	
Quadri	n.	3	5	6	7	10	12	
- di cui donne	n.	0	2	1	3	5	7	
Impiegati	n.	19	20	32	10	12	16	
- di cui donne	n.	8	9	17	7	9	10	
Interinali								G4-10
Interinali	n.	2	3	2	n.d.	n.d.	n.d.	
- di cui donne	n.	2	3	2	n.d.	n.d.	n.d.	
Presenza femminile								LA 12
Dirigenti	%	25	25	17	0	0	0	
Quadri	%	0	40	17	43	50	58	
Impiegati	%	42	45	53	70	75	63	
Totale	%	35	41	43	50	52	52	
Interinali	%	100	100	100	n.d.	n.d.	n.d.	
Dipendenti per fasce di età								LA 12
Età inferiore a 30 anni	%	4	7	9	5	7	18	
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	77	72	77	90	82	73	
Età superiore a 50 anni	%	19	21	14	5	11	9	
Anzianità media aziendale								
Anzianità media dei dipendenti	n. anni	5,56	5,2	3,6	n.d.	n.d.	6,1	
Dipendenti per tipologia contrattuale								G4-10
Tempo indeterminato	n.	25	26	36	18	26	31	
- di cui donne	n.	8	10	17	8	13	16	
Tempo determinato	n.	1	3	8	2	1	2	
- di cui donne	n.	1	2	2	2	1	1	
Formazione - lavoro								G4-10
Stage/Inserimento	n.	1	0	2	n.d.	n.d.	2	
% stagisti e apprendisti sul totale dei dipendenti	%	3,9	0,0	5,6	n.d.	n.d.	6,0	

	Unità di misura	2013	2014	2015	2013	2014	2015	GRI
Part-time								
Dipendenti con contratto part-time	n.	0	0	1	1	1	3	G4-10
- di cui donne	n.	0	0	1	1	1	2	
Entrate*								LA 1
Per età								
Età inferiore a 30 anni	n.	1	2	3	1	0	5	
Età compresa tra 30 e 50 anni	n.	2	6	15	6	7	9	
Età superiore a 50 anni	n.	0	1	1	1	1	0	
Per genere								
Donne	n.	2	7	7	7	5	6	
Uomini	n.	1	2	12	1	3	8	
Per qualifica								
Dirigenti	n.	0	0	3	0	2	0	
Quadri	n.	0	2	1	1	1	6	
Impiegati	n.	3	7	15	7	5	8	

* COIMA SRL: i dati si riferiscono a tutte le entrate avvenute nel corso del 2013, del 2014 e del 2015.

Uscite*								LA 1
Per motivo								
Dimissioni	n.	2	2	3	0	1	6	
Pensionamenti	n.	0	0	0	0	0	0	
Decessi	n.	0	0	0	0	0	0	
Licenziamenti	n.	0	2	1	0	0	0	
Altro (**)	n.	0	3	0	1	0	2	
Per età								
Età inferiore a 30 anni	n.	0	0	0	0	0	1	
Età compresa tra 30 e 50 anni	n.	2	6	3	1	1	7	
Età superiore a 50 anni	n.	0	1	1	0	0	0	
Per genere								
Donne	n.	2	4	1	1	1	3	
Uomini	n.	0	3	3	0	0	5	

* COIMA SRL: i dati si riferiscono a tutte le uscite avvenute nel corso del 2013, del 2014 e del 2015. ** COIMA Srl: i dati si riferiscono a cessazioni per scadenza del contratto a termine

Formazione								
Percentuale dei dipendenti partecipanti ad almeno un corso di formazione	%	100	100	100	100	100	100	
Totale ore erogate	n.	86	283	272	416	1.526	1.435	
- di cui donne	n.	62	47	84	184	694	853	
- di cui uomini	n.	24	236	188	232	832	582	
Ore medie per dipendente	n.	3	10	6	21	57	43	
- di cui donne	n.	7	4	4	8	50	50	
- di cui uomini	n.	1	14	8	23	64	36	

	Unità di misura	2013	2014	2015	2013	2014	2015	GRI
Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback								LA 9
Totale	%	100	100	100	100	100	100	
Rientro al lavoro e tassi di rientro dopo il congedo parentale per genere								LA 3
Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale	n.	0	0	1	1	2	2	
- di cui donne	n.	0	0	1	1	2	2	
Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro	n.	0	0	0	1	2	2	
- di cui donne	n.	0	0	0	1	2	2	
Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale rientrati al lavoro e ancora occupati 12 mesi dopo	n.	0	0	0	1	2	2	
- di cui donne	n.	0	0	0	1	2	2	
Ore di assenza								LA 6
Malattia	n.	440	1.040	708	222	374	827	
- di cui donne	n.	344	400	332	158	158	707	
Infortunio*	n.	0	0	168	0	0	252	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	0	252	
Maternità	n.	0	0	2.176	632	252	872	
- di cui donne	n.	0	0	2.176	632	252	872	
Permesso retribuito	n.	13	184	40	118	147	208	
- di cui donne	n.	0	0	0	46	124	110	
Altro	n.	240	60	132	123	274	98	
- di cui donne	n.	104	0	0	11	126	42	
Totale	n.	693	1.284	3.224	1.095	1.047	2.257	
- di cui donne	n.	448	400	2.528	847	660	1.983	

* Le ore riportate includono gli infortuni in itinere

Contrattazione collettiva								G4 - 11
Dipendenti coperti da CCNL	n.	26	29	44	20	27	33	
Dipendenti coperti da CCNL	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Contenziosi con dipendenti								
In essere al 31/12	n.	0	0	0	0	0	0	

	Unità di misura	2013	2014	2015	2013	2014	2015	GRI
Rapporto retribuzione base donne/uomini								LA 13
Top Management	%	78	82	97	n.d.	n.d.	n.d.	
Management	%	0	98	104	54	74	95	
Impiegati	%	60	61	78	54	112	103	
Turnover del personale (dimissioni)								LA 1
per fasce di età								
Età inferiore a 30 anni	%	0	0	0	0	0	12	
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	100	100	100	0	100	88	
Età superiore a 50 anni	%	0	0	0	0	0	0	
per genere								
Donne	%	100	50	33	0	100	38	
Uomini	%	0	50	67	0	0	62	
per qualifica								
Dirigenti	%	0	0	33	0	n.d.	n.d.	
Quadri	%	0	50	33	0	n.d.	n.d.	
Impiegati	%	100	50	33	0	n.d.	n.d.	
per anzianità di servizio								
Anzianità di servizio inferiore a 3 anni	%	50	50	100	0	n.d.	n.d.	
Anzianità di servizio compresa tra 3 e 10 anni	%	50	50	0	0	n.d.	n.d.	
Anzianità di servizio superiore a 10 anni	%	0	0	0	0	n.d.	n.d.	
Infortuni sul lavoro								LA 6
Infortuni occorsi a dipendenti del Gruppo (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n.	0	0	0	0	0	1	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	0	1	
Giorni persi per infortunio (esclusi gli infortuni in itinere)	n.	0	0	0	0	0	31	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	0	31	
Infortuni mortali	n.	0	0	0	0	0	0	
Casi di malattie professionali	n.	0	0	0	0	0	0	
Salute e sicurezza dei lavoratori								CRE6
Dipendenti che operano in compliance con un sistema di gestione H&S	%	100	100	100	100	100	100	

PERFORMANCE AMBIENTALE DEGLI ASSET - 2015

	Unità di misura	Residenziale	Uffici	Retail	Altro	Totale	GRI
Consumi*							
Consumo di energia elettrica	kWh	10.978.755,00	27.322.204,27	3.667.429,73	550.000,00	42.518.389,00	
Consumo di gas naturale	m³	93.019,25	199.462,00	3.800,75	-	296.282,00	
Consumo di gas naturale	kWh	892.054,61	1.912.840,58	36.449,19	-	2.841.344,38	

* Perimetro: asset nel portafoglio di COIMA SGR e rispetto ai quali COIMA Srl svolge attività di Property Management, inclusa la Fondazione Riccardo Catella

Consumo idrico*							
Acqua potabile	m³	8.038,45	92.156,64	9.029,38	-	109.224,47	
Altre fonti	m³	785.617,24	4.259.927,15	497.844,61	-	5.543.389,00	
Consumo idrico totale	m³	793.655,69	4.352.083,79	506.873,99	-	5.652.613,47	

* Perimetro: asset nel portafoglio di COIMA SGR e rispetto ai quali COIMA Srl svolge attività di Property Management, inclusa la Fondazione Riccardo Catella

Emissioni relative ai consumi energetici*							
Emissioni di CO ₂ **	t	3.841,71	9.461,25	1.198,68	177,99	14.679,64	
Emissioni di CO ₂ evitate con produzione da fotovoltaico**	t	-	-	-	-	64,48	
Emissioni di CO ₂ evitate con acquisto di energia da fonti rinnovabili**	t	-	-	-	-	7.726.710,26	

* Perimetro: asset nel portafoglio di COIMA SGR e rispetto ai quali COIMA Srl svolge attività di Property Management, inclusa la Fondazione Riccardo Catella

** Fattore di conversione Terna.

Efficienza degli edifici*							
Intensità energetica	kWh/mq	242,65	155,40	227,67	220,57	177,32	
Intensità idrica	m³/mq	16,22	23,13	31,16	0	22,10	
Intensità carbonica	t CO ₂ /mq	0,08	0,05	0,07	0,07	0,06	

* Perimetro: asset nel portafoglio di COIMA SGR e rispetto ai quali COIMA Srl svolge attività di Property Management, inclusa la Fondazione Riccardo Catella

INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ - COIMA SGR

Motivazione	Euro
Liberalità (Charity)	6.951,00
Investimento nelle comunità	1.705,00
Sponsorizzazioni	66.000,00
Totale	74.656,00
Ambito	
Altro*	50.200,00
Educazione e sviluppo giovanile	8.705,00
Ambiente	3.000,00
Sviluppo economico	3.351,00
Salute	6.500,00
Arte e Cultura	2.900,00
Totale	74.656,00
* Perimetro: asset nel portafoglio di COIMA SGR e rispetto ai quali COIMA Srl svolge attività di Property Management, inclusa la Fondazione Riccardo Catella	
Tipologie	
Contributi monetari	72.851,00
Tempo lavoro	1.705,00
Totale	74.556,00

INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ - Fondazione Riccardo Catella

Motivazione	Euro
Investimento nelle comunità	498.478,99
Sponsorizzazioni	83.140,00
Totale	581.618,99
Ambito	
Altro*	270.345,38
Educazione e sviluppo giovanile	106.022,67
Ambiente	164.810,94
Sviluppo economico	7.940,00
Arte e Cultura	23.600,00
Welfare sociale	8.900,00
Totale	581.618,99
* laboratorio di analisi e ricerca sui fattori che determinano la qualità della vita degli abitanti del quartiere Porta Nuova	
Tipologie	
Contributi monetari	498.478,99
Tempo lavoro	-
Donazioni in beni	83.140,00
Totale	581.618,99

IMPEGNI E AZIONI - COIMA SGR - OBIETTIVI 2016 / 2018

TEMI MATERIALI	IMPEGNI
<i>Gestione del governo societario</i>	• Mantenere l'allineamento alle best practice internazionali • Dotarsi di una Policy di sostenibilità • Nominare un Sustainability Manager per ogni divisione • Attivare una Task Force per rafforzare i valori all'interno dell'Azienda
<i>Etica e trasparenza nella gestione del business</i>	• Rafforzare la trasparenza nella comunicazione • Attivare una sezione dedicata alla CSR e alla sostenibilità nel sito web • Favorire l'"Investor engagement" attraverso: 1. Organizzazione di un'Investor roundtable per coinvolgere investitori nazionali e internazionali al fine di condividere dati di scenario economico e scambiare idee; 2. Predisporre un Investor portal nel sito web per favorire lo scambio dei documenti e delle informazioni
<i>Investimento responsabile</i>	• Contribuire allo sviluppo di una cultura di sostenibilità in tutta la filiera • Misurare l'impatto degli investimenti sul territorio • Aumentare i processi di certificazione BREAM, Cradle to Cradle e WELL dei progetti immobiliari • Promuovere la diffusione dei contratti di green leasing
<i>Uso sostenibile delle risorse</i>	• Implementare attività di sensibilizzazione e formazione sulla sostenibilità rivolte ai tenant • Attivare sistemi di misurazione dell'impatto ambientale dei building, dei portafogli e dei fondi per monitorare il miglioramento della performance e poter condividere queste informazioni in maniera trasparente con gli investitori • Progettare e implementare pratiche sostenibili per gli uffici di COIMA SGR, ispirate all'efficienza energetica; al benessere delle persone; alla riduzione, al riuso e al riciclo dei materiali di consumo; ai viaggi aziendali e al commuting
<i>Valorizzazione del capitale umano</i>	• Attivare un piano di crescita delle risorse umane • Sviluppare percorsi formativi ad hoc per le risorse umane • Consolidare e ampliare ulteriormente la copertura del colloquio annuale tra responsabile e collaboratore • Istituire i Quartely Update Meeting di aggiornamento sulle attività dell'Azienda coinvolgendo tutti i dipendenti, prevedendo anche l'integrazione di tematiche sulla sostenibilità • Favorire il "work-life balance", il bilanciamento equilibrato dell'impegno lavorativo (inteso anche come crescita professionale) e la vita privata (famiglia, svago, divertimento) • Organizzare un retreat aziendale per favorire lo spirito di squadra tra i dipendenti e la socializzazione tra i dipendenti di diverse aree aziendali e tra i diversi livelli
<i>Ascolto delle comunità e promozione della responsabilità sociale</i>	• Continuare ad attivare i momenti di confronto con la cittadinanza nel valutare le caratteristiche di un intervento immobiliare • Strutturare una linea guida per la definizione delle modalità di engagement delle comunità a seconda della dimensione dell'investimento e della sensibilità dell'area coinvolta • Integrare maggiormente l'attività civico — culturale della Fondazione Riccardo Catella con le attività di COIMA SGR • Coinvolgere i dipendenti in attività di volontariato con l'obiettivo di creare valore per le comunità

IMPEGNI E AZIONI - COIMA Srl - OBIETTIVI 2016 / 2018

TEMI MATERIALI	IMPEGNI
<i>Gestione del governo societario</i>	• Dotarsi di una Policy di sostenibilità • Nominare un Sustainability Manager per ogni divisione • Attivare una Task Force per rafforzare i valori all'interno dell'Azienda
<i>Efficienza energetica degli edifici</i>	• Sensibilizzare la committenza alle tematiche ambientali, di sostenibilità e innovazione volti al risparmio energetico, per i progetti di sviluppo immobiliare seguiti, predisponendo adeguati Brief di progetto • Attivare programmi di sensibilizzazione rivolti ai conduttori sul tema dell'efficienza energetica e sui comportamenti responsabili da tenere • Rafforzare i processi di monitoraggio delle prestazioni energetiche degli edifici
<i>Uso sostenibile delle risorse</i>	• Incrementare i processi di certificazione BREAM, Cradle to Cradle e WELL dei progetti immobiliari • Progettare e implementare pratiche sostenibili per gli uffici di COIMA SGR, ispirate all'efficienza energetica; al benessere delle persone; alla riduzione, al riuso e al riciclo dei materiali di consumo; ai viaggi aziendali e al commuting
<i>Certificazione degli immobili</i>	• Avviare un programma di sensibilizzazione dei proprietari degli immobili gestiti per incentivare i processi di certificazione
<i>Selezione dei fornitori</i>	• Ampliare il numero di fornitori selezionati secondo criteri ambientali e sociali
<i>Valorizzazione del capitale umano</i>	• Strutturare percorsi di crescita delle risorse umane • Istituire i Quartely Update Meeting di aggiornamento sulle attività dell'azienda coinvolgendo tutti i dipendenti, prevedendo anche l'integrazione di tematiche sulla sostenibilità • Favorire il "work-life balance", il bilanciamento equilibrato dell'impegno lavorativo (inteso anche come crescita professionale) e la vita privata (famiglia, svago, divertimento) • Organizzare un retreat aziendale per favorire lo spirito di squadra tra i dipendenti e la socializzazione tra i dipendenti di diverse aree aziendali e tra i diversi livelli • Integrare maggiormente l'attività civico — culturale della Fondazione Riccardo Catella con le attività di COIMA Srl • Coinvolgere i dipendenti in attività di volontariato con l'obiettivo di creare valore per le comunità

| Glossario

BREEAM: BRE (Building Research Establishment) ed EAM (Environmental Assessment Method), protocollo adottato su base volontaria per la valutazione d'impatto ambientale degli edifici che certifica l'uso delle migliori prassi e dei migliori prodotti di bioedilizia; di soluzioni innovative per l'edilizia green; di soluzioni che permettono di ridurre i costi e gli interventi di manutenzione e di una qualità superiore agli standard di legge.

CRADLE-TO-CRADLE: approccio e certificazione basati sulla filosofia che tutti i materiali possono essere riciclati e utilizzati come input in un nuovo processo produttivo, senza compromettere la qualità del risultato finale.

DUE DILIGENCE: include tutte le attività di investigazione e di approfondimento per valutare la convenienza di un'attività e per identificare i rischi potenziali e le eventuali garanzie a copertura.

ESG: (Environmental, Social and Governance) l'acronimo si riferisce agli elementi organizzativi dell'azienda legati alle politiche ambientali, sociali e di buon governo.

INVESTIMENTO IMMOBILIARE SOSTENIBILE E RESPONSABILE: investimento immobiliare che, oltre alle valutazioni economico-finanziarie, prende in carico considerazioni relative agli aspetti ambientali, sociali e di buon governo lungo tutto il processo d'investimento.

LEED: (Leadership in Energy and Environmental Design) protocollo adottato su base volontaria per valutare la sostenibilità di un edificio rispetto al suo intero ciclo di vita (dalla progettazione, alla fase di costruzione e di occupazione).

RIQUALIFICAZIONE URBANA: insieme delle attività che mirano al recupero dal punto di vista non solo funzionale ma anche qualitativo di strutture urbanistiche e/o edilizie – interamente o solo nelle parti più compromesse da obsolescenza o degrado.

SMART CITY: insieme di strategie di pianificazione urbana che, grazie al supporto delle nuove tecnologie, mirano a ottimizzare e innovare i servizi pubblici rafforzando la relazione tra le infrastrutture materiali delle città con quelle sociali (capitale intellettuale e sociale) al fine di migliorare la qualità della vita e soddisfare le esigenze di cittadini, imprese e istituzioni.

STAKEHOLDER: tutti i soggetti titolari di un interesse, sia singoli che organizzati in gruppi, che subiscono l'influenza e sono a loro volta in grado di influenzare i risultati di un'iniziativa economica.

TEMA MATERIALE: questione/tema che influenza le decisioni, le azioni e le performance di un'organizzazione e/o dei suoi stakeholder.

PHOTO CREDITS

Foto di Marco Garofalo: pp. 3, 5, 9, 11, 13, 15, 16, 20, 23, 28, 35, 38, 40 a destra, 41, 42, 43, 45, 50 a destra, 51, 55, 59, 61, 62 (anni 2005-2006-2007 / 2007 / 2007-2008 / 2009), 63 (anno 2010), 67.

Foto di Agostino Osio: pp. 6, 57, 63 (anno 2015), 68.

Foto di Laura Cionci: p. 25.

Foto di Alessandro Sartori: p. 40 a sinistra

Ulteriori informazioni:

COIMA SGR SpA
Via della Moscova, 18
20121 - Milano
www.coima.com

COIMA Srl
Via Fatebenefratelli, 9
20121 - Milano
www.coima.com

Fondazione Riccardo Catella
Via G. De Castilia, 28
20124 - Milano
www.fondazionericcardocatella.org

Con il supporto di:

Avanzi. Sostenibilità per azioni
www.avanzi.org

Progetto grafico:

Network Comunicazione
www.ntkc.it

COIMA Sustainability Report 2015



COIMA

Real Estate, since 1974

www.coima.com