

Investire nelle città è una leva potente per la crescita

di Ferdinando Boccia e Nunzio Luciano

La rigenerazione urbana è oggi tra le leve più concrete di politica di sviluppo economico, sociale ed ambientale: in un contesto segnato da transizioni strutturali – energetica, demografica e tecnologica – investire nelle città significa intervenire direttamente sulla qualità delle infrastrutture materiali e sociali, sul valore dei territori e sulla competitività del Paese. L'investimento a impatto non è filantropia e non sostituisce l'intervento pubblico. È un'evoluzione della responsabilità fiduciaria degli investitori istituzionali attraverso un contributo oggettivo e concreto alla transizione nel rispetto degli obiettivi istituzionali di preservazione del capitale e di rendimenti coerenti con il profilo di rischio.

L'esperienza del fondo Coima ESG City Impact Fund – in cui investono primari investitori istituzionali nazionali – nasce da questa consapevolezza: integrare obiettivi finanziari e obiettivi di impatto ambientale e sociale all'interno di una strategia industriale misurabile: l'obiettivo di rendimento – un IRR netto di portafoglio intorno al 10%, coerente con una strategia develop to core – è integrato in una performance tridimensionale, in cui dimensione finanziaria, ambientale e sociale non si compensano, ma si rafforzano reciprocamente.

La rigenerazione urbana amplifica naturalmente questo modello. Gli investimenti in real asset attivano un effetto moltiplicatore lungo l'intera filiera: occupazione diretta e indiretta, innovazione nei processi costruttivi, sviluppo di competenze e rafforzamento dell'ecosistema industriale. L'impatto non si esaurisce nel singolo progetto, ma si estende nel tempo, rafforzando la base produttiva dei territori.

In questo quadro, il ruolo degli investitori istituzionali nazionali assume una valenza strategica. Non si limitano ad allocare capitale in funzione di un rendimento strettamente finanziario, ma diventano abilitatori di trasformazione infrastrutturale, incidendo sull'economia reale in modo sistemico e di conseguenza generando effetti economici positivi anche sulla filiera occupazionale anche sinergica alla base dei propri contribuenti. Un ulteriore elemento distintivo è la capacità di scalare capitale e impatto attraverso un'architettura aperta tramite partnership strategiche e finanziamenti. Un modello che dimostra come il capitale istituzionale possa fungere da catalizzatore, trasformando ogni euro investito in un motore di amplificazione di sviluppo territoriale.

Se questi risultati indicano una direzione chiara, è altrettanto evidente che la rigenerazione urbana può diventare un acceleratore economico, della transizione energetica e della coesione sociale solo a condizione che vengano create alcune condizioni abilitanti di sistema. In questo senso, si apre una possibile agenda di lavoro per il Governo e la Pubblica Amministrazione nel rispetto dei ruoli e in un percorso trasparente e di mercato, che – in qualità di presidenti dei comitati di Indirizzo e Consultivo del fondo – vogliamo condividere.

Una prima priorità riguarda la definizione di una strategia nazionale per la rigenerazione urbana, basata su una mappatura delle aree prioritarie e su obiettivi misurabili nel tempo. A questo deve affiancarsi l'introduzione di regole certe e di procedure autorizzative più rapide e prevedibili per i progetti di trasformazione urbana, riducendo l'incertezza regolatoria che oggi rappresenta uno dei principali fattori di rischio. È poi cruciale valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato attraverso partenariati pubblico privati strutturati, capaci di coniugare interesse collettivo, qualità progettuale e sostenibilità economica. Parallelamente, occorre mobilitare capitali privati mediante strumenti finanziari dedicati e meccanismi di de-risking pubblico, in grado di riequilibrare il profilo rischio rendimento degli investimenti più complessi. Diventa quindi essenziale rafforzare una *governance* stabile tra Governo, Pubblica Amministrazione e investitori istituzionali, orientata al monitoraggio continuo dell'avanzamento degli obiettivi di transizione urbana e alla diffusione di

standard, metodi e benchmark condivisi. Queste considerazioni evidenziano come la rigenerazione urbana possa diventare una delle principali piattaforme di investimento per l'economia reale italiana nei prossimi anni. Non solo un insieme di progetti, ma un'infrastruttura economica capace di coniugare crescita, sostenibilità e coesione sociale, rafforzando nel lungo periodo la competitività del sistema Paese.

Presidenti dei Comitati di Indirizzo e Consultivo del Fondo Impact