

MANFREDI CATELLA  
«LA NUOVA EDILIZIA  
CAMBIA LE CITTÀ  
E TRAINA TUTTO IL PIL»  
di **Dario Di Vico** 13

# MANFREDI CATELLA

## NUOVA EDILIZIA PER NUOVE CITTÀ IL PIL SARÀ VERDE

«Modello Milano»? Sì, ancora. Perché qui le giunte che si sono succedute, da Albertini a Sala, hanno lavorato in continuità. Il contrario della politica rissosa

**Investitori lungimiranti, fondi e casse, si sono caricati di un ruolo aggregativo e progetti strategici. Penso a Roma...**  
di **Dario Di Vico**

**D**a dove può ripartire Milano? La persona più giusta a cui rivolgere questa domanda mi è parso Manfredi Catella, l'imprenditore che con le sue realizzazioni a partire dall'iconica Porta Nuova ha tratteggiato la straordinaria cavalcata della città nella seconda parte degli anni Dieci. Ma anche l'imprenditore che pochi giorni fa ha lanciato ancora una volta il guanto di sfida dicendo a tutti, imprese e politica, che la rigenerazione urbana è la vera chiave del Pil prossimo venturo, che i soldi ci sono e basta scrivere i progetti giusti. E se, per rendere

credibile questo percorso, c'è qualcosa da cambiare del vecchio modo di pensare... facciamolo pure.

**Devo obbligatoriamente iniziare da un bilancio della crisi pandemica. Ci seppellirà come temono alcuni o stiamo già reagendo?**

«Non ci seppellirà. Anzi, nella storia ogni volta che si è verificato un evento drammatico è maturata l'urgenza di una reazione. Si tratta di decidere se vogliamo mettere in campo azioni di breve termine per mitigare l'emergenza oppure pensiamo di poter avviare processi di lungo periodo. Da imprenditore e in piena responsabilità mi sento di dire che dobbiamo giocare le nostre carte sull'innovazione».

**In questo momento però c'è molta confusio-**



**ne. In campo imprenditoriale si stenta a ripartire e comunque non c'è nessuna sinergia con la politica.**

«Dobbiamo a tutti i costi unire le forze, pur sapendo che si tratta di una pratica che in Italia non rappresenta la norma, ma l'eccezione. Mentre altri Paesi hanno il collante patriottico come la Francia o quello meritocratico come gli Usa noi siamo bravi a dividerci e a contrapporci. La politica da noi è per lo più denigrazione dell'altro e quindi obbedisce a una logica strumentale. Ecco, oggi abbiamo bisogno di fare altro: unirci, darci un piano industriale per il Paese e mettere in agenda due priorità, la lotta alla disuguaglianza e l'ambiente».

**Torno a Milano, la città sarà in grado di superare lo smarrimento che rischia di attanagliarla?**

«Lo smarrimento non è stato solo milanese, guardi gli Stati Uniti! Milano ha avuto la fortuna di godere di una lunga continuità amministrativa. Le giunte che si sono succedute da Albertini a Sala hanno lavorato in continuità, il contrario della politica rissosa. Si tratta di proseguire con lo stesso metodo, sfruttare il patrimonio di esperienze e conoscenze che abbiamo maturato in circostanze così drammatiche e condividerle con gli altri territori e il governo centrale».

**Ma le città conteranno ancora come prima?**

«Negli ultimi dieci c'è stato un dogma mondiale dello sviluppo economico e territoriale. La parola d'ordine era 'tutti nelle città, più grandi sono, più vincenti saranno'. Intellettuali come Richard Florida hanno divulgato questa tesi: la grande intensità delle concentrazioni urbane conferiva alle città un ruolo-chiave nello sviluppo e della democrazia, ancor prima delle nazioni. Una concezione di matrice americana e asiatica. Persino a Milano si è parlato di Città Stato. Invece non esistono sistemi che possono sostenere una crescita illimitata, non credo che "più grande è, meglio è". Le città troppo grandi hanno delle fragilità, in primis l'inquinamento, poi sono impossibili da correggere e non sono inclusive. La pandemia ha cancellato questo dogma in nome di un modello che farà coesistere le metropoli con città intermedie, ben connesse, dotate di reti di mobilità integrata, elettriche e digitali».

**Non è distante dal modello italiano tradizionale.**

«Sì, corrisponde alla nostra configurazione storica, alla nostra articolazione delle culture territoriali, tutte cose che sembravano passate di moda spazzate via dalle concentrazioni urbane e invece, grazie al digitale, tornano. Ci vuole però un piano industriale nazionale con investimenti in educazione, sanità, cultura e infrastrutture di connessione e devi essere capace di far diventare i tuoi distretti migliori come dieci piccole Silicon Valley specializzate nel loro settore».

**Aderirei alla sua visione ma la realtà di Milano oggi ci parla di un turismo azzerato, di un'industria degli eventi a pezzi, di università che**

**non sanno se ritroveranno i loro studenti.**

«Dobbiamo adottare una logica di lungo termine. Arriverà il vaccino ma quel giorno dovremo aver già fatto le scelte decisive. Prenda il turismo, è il momento di investire perché gli stranieri torneranno ad affollare l'Italia e il Paese in questo settore non ha giocato ancora le sue vere carte».

**Nei lunghi mesi del lockdown che cosa vi siete detti con gli investitori stranieri che hanno creduto nei progetti di Coima e in senso più lato di Milano?**

«Abbiamo avuto un'intensa attività di interlocuzione sia con gli investitori internazionali sia con quelli domestici. Li suddividerei in tre categorie. Alla prima appartengono i grandi investitori istituzionali internazionali, per capirci i fondi sovrani come Singapore e Abu Dhabi e i fondi pensione con cui interagiamo e per i quali siamo diventati il partner fiduciario in Italia. Hanno avuto una reazione molto drastica, pari solo a quella del 2008 e hanno deciso di sospendere qualsiasi operazione in qualsiasi parte del mondo fosse stata pensata. Nella seconda categoria metto i grandi investitori istituzionali italiani che hanno avuto una reazione opposta. Hanno capito che bisognava unire le forze, questo perché hanno interessi legati all'economia reale e non solo alla finanza. I fondi pensione hanno bisogno che ci sia occupazione per poter alimentare il ciclo della previdenza, sennò salta tutto. Si sono caricati, nel caso di alcune associazioni di categorie lungimiranti come Adepp e Assofondipensione, di un ruolo aggregativo e di progetti strategici. È una decisione importante per il Paese se 10 casse previdenziali si mettono assieme, hanno una potenza di fuoco superiore a qualsiasi investitore straniero. Il terzo gruppo è quello dei fondi più aggressivi del private equity il cui orizzonte è più tattico. Penso che le prime due categorie possano essere determinanti per una politica industriale nazionale. Penso al rilancio urbanistico di Roma, a una piattaforma sul turismo, a progetti di questa levatura».

**Per lei dunque il mattone può ancora essere una leva di sviluppo decisiva, non è cambiato nulla con il green deal?**

«Nel mio settore puoi interpretare il business facendo il tuo onesto compito. Magari investi in scuole ed edilizia sociale e non sbagli, rispondi a un'esigenza puntuale e qualificata. Oppure puoi scegliere una strada differente e devi cambiare il prodotto. Il mattone diventa una *specialty*. Se investi in un hotel a cinque stelle non stai facendo solo una cosa per i ricchi ma puoi condizionare che tipo di occupazione si crea, che contratti saranno adottati. Da committente puoi guidare il processo di trasformazione a valle. Porta Nuova ha rappresentato un benchmark nel prodotto immobiliare, è stato un progetto lungimirante. Dalle migliori certificazioni possibili all'esperienza di animazione di spazi pubblici. Con questo tipo di segnali si creano e si rafforzano delle coalizioni dell'innovazione».

**Il cambio di prodotto che lei invoca può far diventare l'immobiliare come un settore che mette in moto altri settori, come l'automotive ad esempio?**

«Il cambio di prodotto si vedrà soprattutto aggiornando l'esistente, non solo costruendo il nuovo. E del resto in tutti i settori i prodotti cambiano in fretta, pensi che nell'auto siamo arrivati alla Tesla o nella telefonia all'iPhone. Perché il mattone deve essere condannato a restare uguale a se stesso? Il guaio è che nell'immobiliare la ricerca e sviluppo è quasi assente ma non puoi permetterti più di lanciare un prodotto statico perché attorno a noi c'è discontinuità assoluta. Penso all'e-commerce che cambia la logistica di territorio e obbligherà gli edifici ad avere spazi comuni al piano terra. Penso al lavoro da casa e la necessità, anche qui, di spazi diversi. Di fronte a tutto ciò il prodotto immobiliare ha bisogno di ricerca e sviluppo e la rigenerazione urbana diventa un mestiere sofisticato e insieme motore di attivazione di una filiera che attiva tanti altri settori. Noi ci stiamo trasformando progressivamente in un operatore di un ecosistema infrastrutturale complesso, ciò grazie alla partnership con le aziende più innovative di molti settori (digitale, mobilità, ambiente,...) che prima operavano a silos ed oggi invece si stanno integrando».

**Ma quanti imprenditori dell'immobiliare e delle costruzioni sono pronti ad abbracciare questo modello di business? Pochini mi viene da dire.**

«Tutte le volte che nella storia capita che l'industria si trasforma in qualcosa di altro, all'inizio ci sono pochi soggetti capaci di interpretare il cambiamento. Ma è una dinamica che conosciamo. Dobbiamo trovare imprenditori disposti a fare da acceleratori, aziende italiane capaci di concepire un prodotto nuovo e venderlo in Italia e a livello mondiale. Pensi ai quartieri e alla grande domanda di vivibilità che emerge nel post-pandemia: nel Dna italiano c'è questa cultura, dobbiamo trasformarla in know how industriale e poi saremo capaci di fare al mercato una proposta migliore di quella degli americani o degli asiatici».

**Il suo piano industriale per il Paese avrebbe bisogno però di una politica interessata e sinergica. Non mi pare che sia così.**

«Per l'educazione cattolica che ho avuto sono abituato a chiedermi prima cosa sono in grado di fare io. Prevale in me il senso di responsabilità e quindi credo che se tutte le eccellenze, imprenditoriali e non, facessero la loro parte, l'insieme di queste voci avrebbe un impatto maggiore sulla politica. La spingerebbe a muoversi in maniera più compatta e contribuirebbe a una formazione delle decisioni più veloce e trasparente. E comunque dissento da chi dice che a Roma non cambierà mai nulla e faccio l'esempio della Cdp, un soggetto pubblico che ha saputo organizzarsi con un management altamente qualificato e un'ottima conoscenza del mercato».