

Milano come stai? *Fondatore e ceo di Coima*

Catella: ora inclusione e ambiente

di **Venanzio Postiglione**

«**M**ilano ha puntato sulle università, sulla conoscenza, mi sembra una scelta giusta e strategica». Terzo incontro della serie «Milano come stai?», per capire lo stato di salute della città. Manfredi Catella, il fondatore e ceo di Coima, racconta la metropoli: «È importante sostenere sempre i nostri atenei, che oggi hanno al vertice professionalità straordinarie. E lì tra i ragazzi che c'è la futura classe dirigente, è lì che noi abbiamo la spina dorsale. Si tratta di completare un disegno di città che è già apprezzato nel mondo: più inclusione, più ambiente. Giovani e conoscenza: il resto verrà».

a pagina 3



Il cambiamento Manfredi Catella, il fondatore e ceo di Coima, nei suoi uffici in Porta Nuova



Peso: 1-24%, 3-63%

Manfredi Catella: «Troppo pessimismo A Milano problemi globali, ma sa attrarre investimenti»

L'uomo dei grattacieli: il Covid ha cambiato il mondo, ci sono squilibri, nelle città aumentano i prezzi delle case
Ma più che costruire servono trasporti e qualità urbana

di **Venanzio Postiglione**

Il verde. I grattacieli. Senza cancelli e recinzioni. L'idea della città aperta è un parco, la Biblioteca degli alberi, che ha cambiato il volto di Milano. Piazza Gae Aulenti è un nuovo centro, l'Isola è rinata da tempo, i palazzi a più piani sono già nell'immaginario italiano. Terzo incontro della serie «Milano come stai?», su *Corriere.it* e sulla carta, per capire lo stato di salute della città. È qui che Manfredi Catella, il fondatore e ceo di Coima, come dire l'uomo dei grattacieli e del cambiamento urbano, racconta che la metropoli ha i suoi problemi, certo, ma forse circola un pessimismo eccessivo, in parte immotivato.

Come sta Milano?

«Sta come il resto del mondo, in un'epoca che è iniziata con il Covid, l'evento tragico che ha frenato il pianeta. Per poi sfociare in una fragilità anche geopolitica, come dimostrano le guerre in corso. Di qui l'instabilità macroeconomica, l'allarme per l'energia, l'incremento dei costi. Il contesto conta: Milano è dentro quello che succede, in una dinamica generale che oggi è grave, problematica. Dall'ambiente all'economia alle ricac-

dute sociali».

Fatto sta che la città scintillante appare meno sicura di sé: sostanza o solo narrazione?

«Da imprenditore e patriota, come mi sento, vedo il bicchiere mezzo pieno. Ricordo Milano come era, trent'anni fa, una città in crisi, abbattuta da Tangentopoli, dalla decadenza morale. Da allora a oggi abbiamo visto una parabola straordinaria, che non deve essere oggetto di una narrazione ideologica: è stato fatto tanto e bene. Milano funziona meglio di allora, è entrata nella mappa dei grandi investimenti internazionali. L'Italia ha espresso una metropoli che si è distinta nel mondo».

Solo che adesso...

«Ora il periodo storico è più difficile, le criticità esistono. E si aggiungono alcuni aspetti specifici: le città accelerano sul piano economico e l'incremento dei prezzi delle case colpisce le persone. Se non si trovano compensazioni, diventano città esclusive».

Siamo al punto chiave. Il rischio che da inclusiva diventi chiusa, appunto. Una città per ricchi?

«Vediamo le dinamiche generali. La popolazione mondiale si concentra nei centri urbani. Significa più domanda rispetto all'offerta. Più richiesta di case rispetto a quelle disponibili: i prezzi salgo-

no. E il problema di tutte le città del mondo. Produrre abitazioni vuol dire tempo e si generano periodi di squilibrio come questo».

E cosa si può fare?

«Se manca l'offerta, rischia di diventare la città per chi può. Il tema c'è, ma Milano lo può affrontare. Un esempio? Non l'unica soluzione, è chiaro, perché bisogna immaginare più interventi. Ma, ecco, Genova ha 40 mila case vuote, l'alta velocità ci porterà in Liguria in 40 minuti, a Londra per andare da una parte all'altra si impiega un'ora. Forse non dobbiamo costruire più case, perché vuol dire anche impatto ambientale, ma è meglio avviare le infrastrutture, come in parte l'Italia sta facendo con l'alta velocità. Più connessioni invece che più abitazioni. Siamo il Paese dei mille campanili, nessuno ha il tessuto urbano e civico che abbiamo noi. Non demonizziamo le città, sono piene di



Peso:1-24%,3-63%

energie positive».

Qui attorno, mentre parliamo, la Milano dei grattacieli e degli alberi. Sarà possibile un'altra Porta Nuova?

«Sì. Porta Nuova naturalmente ha le sue caratteristiche, è uno dei punti più interconnessi per i trasporti, vai su in altezza e disegni il raccordo urbano, con lo spazio pubblico, la nascita del parco, il legame tra vecchi e nuovi quartieri... Una discontinuità per la qualità urbana: ce ne vogliono tanti di progetti così. Oggi il punto, però, non è tanto costruire ma riusare, riutilizzare: è l'opportunità vera di Milano. Tanti palazzi e strutture che vanno rielaborati. Le persone chiedono spazi differenti in forme diverse».

A che punto siamo con Porta Romana e il villaggio olimpico?

«Un tassello del mosaico. Ancora uno scalo ferroviario ma un altro contesto. Porta Nuova era il vuoto urbano ma

con quartieri maturi, Porta Romana è la città che andava verso le fabbriche, con la configurazione che ricorda l'anima industriale della città. Prima un innesto strategico, come la Fondazione Prada, un catalizzatore civico: e da lì si genera quello che sta accadendo, Porta Romana a tappe forzatissime, un momento di bella visibilità nazionale. Abbiamo appena issato la bandiera italiana, tre mesi in anticipo. Diventerà poi il più grande studentato: ospiterà le ragazze e i ragazzi a tariffe convenzionate, accessibili. Un segno. Un motivo di riflessione per la città del futuro».

I prezzi delle case hanno superato ogni record: la corsa finirà?

«Finirà certamente. Una città per essere sostenibile deve essere accogliente, deve dare l'opportunità di vivere bene, se no le persone non ci verranno più. È una priorità: da affrontare in maniera pra-

tica, non demagogica. Sono necessari affitti a prezzi più bassi, ci deve essere un intervento pubblico, strategico, di natura nazionale. Con l'aiuto del terzo settore e dei privati. Le strade esistono».

Città delle fabbriche, poi del terziario, fino a Expo. E ora? La nuova vocazione?

«Milano ha puntato molto sulle università, sulla conoscenza, mi sembra una scelta giusta e strategica. È importante sostenere sempre i nostri atenei, che oggi hanno al vertice professionalità straordinarie. È lì tra i ragazzi che c'è la futura classe dirigente, è lì che noi abbiamo la spina dorsale. Si tratta di completare un disegno di città che è già apprezzato nel mondo: più inclusione, più ambiente. Giovani e conoscenza: il resto verrà».

E torniamo alle città e alla (famosa) rigenerazione urbana.

«Sì, è lo specchio della ci-

viltà di un luogo. Il nostro è un Paese antico e a volte troppo antico. Va bene conservare ma si deve anche innovare. Con la vocazione storica più un'agenda chiara, si possono fare grandi cose: rimbocchiamoci le maniche».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Abitare e alta velocità
Soluzioni abitative? Con treni rapidi Genova dista 40 minuti: per muoversi a Londra serve un'ora...

Il profilo

● Il fondatore di Coima Manfredi Catella, nato a Livorno nel 1968, è l'artefice della rinascita del quartiere di Porta Nuova tra le ex Varesine e piazza Gae Aulenti. La maxi-operazione immobiliare, iniziata nel 2005, ha portato all'acquisizione del progetto da parte di Qia, il fondo sovrano del Qatar

● Al momento Coima sta lavorando alla realizzazione di nuovi edifici intorno a Porta Nuova e del Villaggio olimpico all'ex scalo ferroviario di Porta Romana. Qui, alla fine dell'evento, gli edifici che durante i Giochi invernali 2026 ospiteranno gli atleti diventeranno uno studentato



Rigenerazioni Manfredi Catella, 55 anni, davanti al parco di Porta Nuova, la Biblioteca degli alberi



Peso: 1-24%, 3-63%

Il presente documento non è riproducibile, e' ad uso esclusivo del committente e non e' divulgabile a terzi.

470-001-001