

Catella: ora Milano non deve fermarsi ma accelerare

Per il ceo di Coima Real Estate la città ha trovato una ricetta esportabile

Follis a pagina 6



La copertina del numero settimanale di Milano Finanza in edicola

INVESTIRE SU MILANO PARLA MANFREDI CATELLA, A CAPO DI COIMA REAL ESTATE

Ma bisogna accelerare ancora

La città ha trovato una ricetta: visione e capacità di esecuzione. In più la politica ha governato in continuità per 20 anni, pur cambiando le amministrazioni. Adesso però non ci si deve fermare

A seguito dell'inchiesta su Milano Finanza del 16 novembre «Investire su Milano?» il giornale ospita una serie di interviste e commenti sul tema.

DI MANUEL FOLLIS

Milano è un tavolo di lavoro per capire se questo Paese ce la può fare. La ricetta è semplice e fatta di buonsenso e riguarda le regole del gioco: poche, chiare e da far rispettare. **Manfredi Catella**, il numero uno di **Coima**, che ha contribuito allo storytelling del capoluogo lombardo con la realizzazione del quartiere di **Porta Nuova**, è convinto che Milano possa essere un esempio per il resto d'Italia e anzi, che adesso non debba fermarsi qui ma debba ulteriormente accelerare.

Domanda. Catella, Milano locomotiva, sì, no, forse?

Risposta. Rubo le parole a Walter Anedda, presidente della Cassa Nazionale dei Commercialisti che di recente mi ha detto che nella vita bisogna «saper fare, fare e far sapere».

D. Milano com'è posizionata rispetto a questa massima?

R. La città è un tavolo di lavoro per capire se questo Paese ce la può fare oppure no.

D. E la risposta è...?

R. Che ce la può fare. Questa città ha elaborato una ricetta.

D. Quali sono gli ingredienti?

R. Intanto serve una visione chiara, se non hai un pensiero guida non vai da nessuna parte. La visione però da sola non basta. Servono una grande capacità di esecuzione e poi i soldi. Se manca uno di questi fattori è difficile cambiare radicalmente le sorti di una città. Anzi, c'è anche un altro ingrediente importante.



Manfredi Catella

La copertina di Milano Finanza dedicata all'inchiesta «Investire su Milano?» e i successivi interventi sul quotidiano di Ferruccio Resta (rettore del Politecnico) e di Giuseppe Bonomi (ceo di Milanosesto)

D. Quale?

R. La stabilità, che equivale a continuità nel tempo. A Milano ci sono state cinque amministrazioni, due mandati di Gabriele Albertini, uno di Letizia Moratti, uno di Giuliano Pisapia e oggi quello di Beppe Sala. Tradotto, in qualche modo e in maniera inedita la città ha goduto di 20 anni in cui la barra è stata tenuta dritta, tra alti e bassi. Sono stati 20 anni in cui Milano, pur con le differenze tra una giunta e l'altra, è andata sempre nella stessa direzione. E i risultati si vedono.

D. Quindi il fattore politico è stato importante?

R. Determinante. E riguarda quella capacità di esecuzione che citavo prima. L'amministrazione si è dotata di competenze tecniche qualificate e trasparenti e si è dotata di criteri di rigore. Ha creato una cornice in cui il mercato ha saputo e potuto svilupparsi.

D. Ecco, parliamo del mercato. Che ruolo hanno giocato

e stanno giocando i privati in questo momento d'oro della città?

R. Fondamentale. Sono emersi soggetti, compatibili con le regole fissate. E questi soggetti a loro volta hanno portato altri investitori e sempre maggiore ricchezza.

D. Messa così sembra semplice. Forse persino troppo.

R. Ma un po' è davvero semplice. Milano sta dando tanto al resto d'Italia, in primis proprio perché sta mostrando che bastano regole dettate dal buon senso. Il tema è come esportare questo modello in altre aree, ma la ricetta in sé è semplice, quasi banale. È quella del buon padre di famiglia. Dopodiché, al di là dell'esempio, è sbagliato attribuire a Milano un ruolo nazionale.

D. Perché?

R. È assurdo, Milano non ha in mano il governo del Paese. In generale non è colpa di Milano se è attrattiva, per esempio dal punto di vista demografico. Si

tratta di un trend in atto. Milano alza il benchmark, dà credibilità internazionale all'Italia. E questo è un bene.

D. Qual è il trend demografico in atto?

R. È previsto che nel 2050 2 miliardi di persone si muoveranno verso le città. Un trend mondiale che ovviamente toccherà anche l'Italia. E in Italia una città come Milano è naturalmente candidata a essere attrattiva.

D. A scapito delle altre città?

R. La domanda è: come si alimentano territori che vivono fenomeni di svuotamento? Bisogna trovare o creare delle nuove vocazioni. E per farlo servono decisioni politiche nazionali. A partire da investimenti in infrastrutture. Ne abbiamo discusso anche nel recente **Coima** Real Estate Forum.

D. Cosa è emerso?

R. Il modello è quello dell'infrastrutturazione capillare e veloce che permetta di creare un

«sistema di città» connesso.

D. Questo è chiaramente un momento positivo per la città. Secondo lei è destinato a durare?

R. Non so se questo è il vero tema. Tutti i mercati hanno dei cicli. Dove si trova Milano a livello del suo ciclo secondo me non è del tutto rilevante. Abbiamo citato il trend migratorio, ecco, Milano al momento è nelle condizioni di continuare a essere attrattiva e questo è un bene, al di là dei cicli sui rendimenti.

D. Troviamo un difetto a questa città. Che cosa manca? Che cosa non ha?

R. Non deve rimanere a metà del guado.

D. Ossia?

R. Milano ha fatto un salto generazionale importante. Un salto che peraltro altre città hanno già fatto in passato.

D. Dove è il difetto?

R. Che non deve fermarsi. La città si è risvegliata dopo tanti anni di lavoro a testa bassa, penso a Expo, ma anche alle università, al campus della Bocconi, a **Porta Nuova** o alle future Olimpiadi. Ma questo deve essere solo l'inizio. Non è il momento di rimanere a metà strada, anzi bisogna accelerare.

D. Può fare un esempio?

R. Cito una vicenda che non mi riguarda, ossia quella dello stadio. O sei convinto che la città abbia bisogno di un'infrastruttura sportiva di quel livello, e allora lavori per avere lo stadio più bello del mondo, oppure decidi che non ne hai bisogno e non lo fai. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su www.milanofinanza.it/milano