

Il mattone? Con una sana e robusta costituzione

di Alessia Gallione

Parla Manfredi Catella, ad di Coima e papà di Porta Nuova a Milano. "Con gli architetti abbiamo firmato una Carta per lo sviluppo responsabile". E il futuro? "Anche per gli immobili vincerà il modello sharing"



U sa parole come "ambiente", "innovazione", "inclusione sociale". E, sì, persino "comunità". Sono i principi di una Carta

per "lo sviluppo responsabile dei progetti urbanistici" che **Manfredi Catella**, papà di **Porta Nuova** e ad di **Coima**, ha firmato insieme agli architetti - da Stefano Boeri a Carlo Ratti, da Cino Zucchi a Lee Polisano, da Elizabeth Diller a Gregg Jones - che ha chiamato a immaginare la città del futuro in un think tank chiamato **Coima City Lab** e a Chris Choa. Una sorta di codice di comportamento rivolto a chi le città le disegna, le costruisce e le amministra che, dice, «noi stessi ci impegniamo ad adottare nei 5 miliardi di investimenti che abbiamo in programma nei prossimi cinque anni». A cominciare da Milano e dalla Lombardia.

Ma perché un immobiliare dovrebbe occuparsi di principi che sembrano avere a che fare più con l'etica che con il mattone?

«Per la stessa ragione per cui abbiamo creato **Coima City Lab**: la consapevolezza di fare qualcosa che tocca il bene pubblico. Stiamo attraversando cambiamenti mai visti prima nella storia: i flussi migratori renderanno sempre più le città i motori del futuro, senza contare la necessità di affrontare temi come quello dell'ambiente, della disuguaglianza sociale, la rivoluzione legata

all'innovazione e alla digitalizzazione. Basterebbero anche solo queste categorie eterogenee perché chiunque, a prescindere dal tipo di mestiere che fa, capisca di doversi preparare a una mutazione strutturale in modo da integrare le proprie competenze e svolgere meglio la missione che ha».

E una Carta che cosa può fare in un settore come il suo?

«Se vuoi fare un progetto di rigenerazione urbana che ad esempio rispetti regole di sostenibilità ambientale, il punto è come lo fai e come misuri quello che fai. La Carta sarà composta da quattro parti: le prime due servono per stabilire principi che, poi, verranno declinati nel dettaglio anche con parametri misurabili. Il passo successivo sarà operativo: sceglieremo un progetto pilota in cui prevedere una quota di soluzioni per le nuove richieste abitative, per ridurre le isole di calore e così via per ognuno degli obiettivi».

In qualche modo questi principi disegnano anche la città del futuro: come sarà o come dovrebbe essere?

«Storicamente siamo abituati ad avere palazzi di soli uffici separati dalle case o dai negozi. Ecco, in futuro ci saranno sempre più costruzioni con destinazioni miste. Anche lo stesso concetto di proprietà che, ad esempio, sta portando molti a non possedere un'auto ma a usare le flotte di car sharing, avrà un impatto sulle città con lo spazio pubblico e condiviso che aumenterà. Succede al lavoro con il coworking; accadrà con le ca-

se, che saranno sempre più in affitto o, comunque, costruite quasi più con l'idea di un albergo con servizi comuni che di quella del condominio tradizionale. Infine, ovviamente, le nuove esigenze di mobilità si trasferiranno nella necessità di nuovi piani urbanistici».

Il mercato immobiliare, soprattutto in una Milano che attira miliardi di investimenti internazionali e ormai ha rendimenti pari a quelli di piazze come Londra e Madrid, ha ripreso a correre. Non crede che tutti questi nuovi obiettivi di sostenibilità si possano scontrare con il rischio di vecchie speculazioni?

«Guardi, le faccio un esempio concreto. Le Ferrovie faranno gare per vendere i loro ex scali. Ecco, quando vendi un'area devi decidere i criteri per cui scegli l'acquirente. Puoi optare solo per chi offre il prezzo più alto o, all'estremo opposto, solo per chi garantisce la migliore qualità del progetto. Con un mercato che va bene, se ti concentri esclusivamente sul primo punto, il rischio è che qualcuno offra una cifra troppo alta che lo costringa successivamente a vendere case a prezzi troppo alti facendo, magari, piani che non riescano a contemplare tutte le caratteristiche che dovrebbe avere una città del futuro».

E Milano corre questo rischio?

«Milano ha già dato una prova importante di stabilità, con 20 anni di progetti strategici portati avanti dalla politica che ha saputo tenere la barra dritta in un settore privato che si è qualificato per essere all'altezza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Lo skyline di **Porta Nuova** a Milano

DULIO PIAGGESI/FOTOGRAMMA



DULIO PIAGGESI/FOTOGRAMMA

