

Intervista

Catella "Porta Nuova sarà raddoppiata Milano è un laboratorio"

ALESSIA GALLIONE

L'asta con cui, dopo 85 rilanci a 500mila euro per volta arrivati a puntate da 5milioni, si è aggiudicato per 193 milioni il Pirellino è stata la sua mossa del cavallo. Perché è così, conquistando quell'ultimo tassello, che **Manfredi Catella** ha ricomposto un mosaico che gli permetterà non solo di creare una **Porta nuova bis**, ma anche di lanciare il suo assalto allo scalo Farini, dove possiede già l'area affacciata su via Valtellina e dove, dice, come su altri ex binari da Romana a Lambrate «si può costruire una città accessibile a tutti, con case per tutti».

Allora è vero che Catella è il padrone di Milano?

«Ma no, non siamo i padroni di tutto, anzi. Siamo molto selettivi. Le carte si vanno sempre a guardare, è il nostro mestiere. Ma abbiamo deciso di non partecipare a molti progetti come Santa Giulia, Expo, lo scalo Greco per cui abbiamo presentato un piano scegliendo di non proseguire per concentrarci sull'espansione di **Porta Nuova**».

È per questo che era così importante vincere l'asta del Comune per il Pirellino?

«Avevamo già acquisito l'ex palazzo dell'Inps in via Gioia, l'ex edificio Telecom in via Pirelli, i diritti edificatori sempre in via Gioia su un parcheggio del Comune. Quella era l'ultima tessera di un'area che ci eravamo dati l'obiettivo di ricomporre e per cui adesso potremo fare un masterplan unitario. L'impatto, considerando anche altri piani non nostri, sarà un raddoppio di **Porta Nuova**, con una prosecuzione verso Gioia e verso la stazione Centrale».

Il traguardo è anche Farini.

«Lo scalo fa parte di un pezzo di ex binari più ampio che parte da piazza della Repubblica, dove un tempo c'era la Centrale, occupa **Porta Nuova**, prosegue dopo Garibaldi. Ecco, stiamo parlando di tre chilometri e di una superficie di un milione di metri quadrati, come l'intera Canary Wharf a Londra o la Défense a Parigi».

Un'area sempre più strategica, con il Pirellino e gli altri edifici nel mezzo.



«È la vera occasione che Milano ha per costruire un sistema unitario che, tra aree senza auto e il verde della Biblioteca degli Alberi e del futuro Bosco lineare passando per la zona del Pirellino e il fascio dei binari di Garibaldi per cui il Pgt introduce la possibilità di fare percorsi pedonali, si estende per 50 ettari di spazi pubblici da vivere. Per avere un paragone: il Parco Sempione sono 38 ettari, i giardini di Porta Venezia, 17».

Scusi, ma è sentirla parlare di verde e aree pedonali ci si potrebbe quasi dimenticare che ci saranno costruzioni e che lei fa lo sviluppatore immobiliare e non il benefattore.

«Ovviamente. Investiamo i capitali dei maggiori fondi istituzionali del mondo che devono avere un ritorno, e in parte anche nostri. Come abbiamo dimostrato nei fatti con **Porta Nuova**, però, siamo sempre stati abbastanza concentrati sugli spazi pedonali e non solo perché si crea un beneficio alla comunità, ma perché così si creano quartieri che valgono di più, dove vogliono andare più persone».

Non tutti, però, possono vivere nel Bosco Verticale. A Farini ci saranno case per i comuni mortali?

Sviluppatore
Manfredi Catella ha gestito la nascita dei grattacieli a **Porta Nuova**, ora ha in progetto di raddoppiarne le dimensioni

“ Si può costruire un luogo accessibile a tutti, con case per tutti. Noi creiamo sviluppo, innovazione e anche bellezza ”

«Dovrà essere accessibile da tutti i punti di vista, anche economico. Lo ha scelto la politica, che ha destinato più del 30 per cento delle nuove residenze a edilizia convenzionata e sociale, ma è lo snodo chiave anche del nostro ragionamento. Su Farini dovranno sorgere case, diffuse, di qualità e a basso costo. Non sarà un quartiere di lusso».

Tornando all'asta per il Pirellino: sono stati solo affari o c'è anche un po' di emozione?

«Non sapevo quanto i concorrenti sarebbero stati disposti a rilanciare e quando è finita mi ci è voluto un po' per realizzare: c'è stata anche emozione, sì. Mi creda, però: mi ha dato soddisfazione che il Comune abbia avuto quel risultato. Tra **Porta Nuova** e l'area di espansione del Pirellino, quando sarà tutto finito avremo investito 4 miliardi con un beneficio per l'amministrazione, tra spazi pubblici e oneri, di 450 milioni».

A proposito di soldi: di chi sono quelli che investe?

«In **Coima** facciamo due mestieri: i gestori patrimoniali e gli sviluppatori. In questi anni abbiamo raccolto capitali per investimenti sul territorio tra i più prestigiosi soggetti internazionali: dalla Cassa depositi del Quebec al governo di Singapore. Il primo lavoro ti dà il rigore dei numeri e la trasparenza ma è strumentale all'altro, quello di trasformare le città, che è un lavoro industriale, che crea sviluppo, innovazione, anche bellezza. La passione è lì».

È archiviata per sempre la Milano di Ligresti? E lei, che ci ha lavorato, non si è mai considerato un suo erede?

«Io non sono erede di nessuno. Gli italiani storicamente hanno fatto meglio di chiunque altro, con città nate grazie a committenze illuminate. È vero che, dal Dopoguerra, c'è stata una progressiva decadenza che ha inaridito il mestiere. Di Ligresti posso solo parlare per **Porta Nuova**, non per altro, e lì gli va riconosciuto di avere avuto la capacità di passare il testimone senza mai interferire».

La Porta Nuova bis che cosa diventerà?

«Alcune parti sono già definite: l'ex edificio Inps diventerà di uffici, i parcheggi in fase di progettazione terziario e commerciale. Per l'ex Telecom e il Pirellino però serve quel masterplan più ampio perché la città non si fa solo con i quartieri generali».

E Milano di cosa ha bisogno?

«Milano sta facendo molto bene, ma ora deve crederci profondamente e puntare tutto sull'innovazione. Rispetto ad altre città europee che hanno già vissuto le loro grandi rigenerazioni urbanistiche, qui c'è davvero la possibilità di creare il laboratorio in cui sperimentare come ci muoveremo o vivremo in futuro. Un incubatore delle migliori esperienze e aziende da esportare in altre parti d'Italia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA