



INTERVISTA

**Coima: "Città
rigenerate muovono
l'economia"**

 FRANCESCO RIGATELLI
 A PAGINA 24

MANFREDI CATELLA, fondatore di **Coima** ha costruito **Porta Nuova** a Milano e vuole raddoppiarla

“La rigenerazione urbana muove l'economia Ma anche le istituzioni devono investire”

INTERVISTA
FRANCESCO RIGATELLI

Probabilmente è l'uomo che più ha influito sulla spettacolare trasformazione dello skyline di Milano degli ultimi vent'anni. **Manfredi Catella**, 51 anni, sei figli, è il fondatore di **Coima**, la società che ha costruito **Porta Nuova** e vuole raddoppiarla.

Lei è il principale sviluppatore italiano, che significa?

«Cerco di riavviare un percorso storico interrotto. L'Italia si è distinta per l'eleganza delle sue città, quando committenti illuminati, architetti e artigiani hanno saputo consegnarci le espressioni di una grande civiltà. Dal dopoguerra a pochi anni fa l'edilizia si è deteriorata fino alla cattiva qualità, alla scarsa innovazione e alla mancanza di etica».

Coima costruisce soprattutto uffici. Microsoft, IBM, Unicredit e Bnp Paribas si sono rivolti a lei.

«Dei 6 miliardi che gestiamo, il settore terziario vale il 60%. Ma va detto che ci occupiamo anche di residenze, logistica e alberghiero».

Nel mondo del lavoro del futuro gli uffici saranno sempre molto richiesti?

«Il lavoro flessibile è una possibilità, ma dai sondaggi viene fuori che alle persone piace avere un ufficio e pensare ad

abbellirlo. I luoghi di lavoro resisteranno, ma si integreranno di più con la vita privata. Per questo siamo attenti all'efficienza ambientale e alla comodità».

Perché di recente ha fatto un appello a privati e istituzioni per la rigenerazione urbana?

«I capitali internazionali non bastano a riqualificare le nostre città. Sono i soggetti nazionali a dover fare sistema come successo a Milano. Spero in un tavolo da aprire al più presto con governo, sindaci, sovrintendenze, banche, casse di previdenza, fondi pensione e operatori immobiliari locali».

Vuole diventare un player nazionale?

«L'ambizione più grande non è geografica, ma qualitativa. Gli investimenti immobiliari riattivano l'economia circostante. Non penso solo Milano, ma a varie città italiane».

Nell'era delle metropoli c'è un futuro per le piccole città?

«Confrontando la differenza di flussi tra gli aeroporti di Pisa e di Maiorca si capisce che ci può essere, ma per rilanciare questi centri occorre lavorare sull'attrattività turistica».

Intanto a Milano lavora al raddoppio di Porta Nuova, alla sua continuazione nello Scalo Farini e a Porta Romana.

«Negli ultimi 15 anni in realtà la città non è cambiata molto.

Oltre al raddoppio di **Porta Nuova** ci sono tante zone da sviluppare».

Non trova incredibile come pochi grattacieli abbiano cambiato la percezione internazionale di Milano?

«E' vero, ma perché sono sembrati una discontinuità dopo anni di inerzia. Anche il Bosco verticale, non me ne voglia l'architetto Stefano Boeri, ha avuto successo non perché sia l'edificio più innovativo del mondo, ma perché ha incrociato il tema ambientale in una città dove non si faceva nulla a riguardo. Così **Porta Nuova** è stato un cambiamento culturale più che immobiliare».

I suoi investimenti restano in zone centrali lontano da zone come Santa Giulia e area Expo. Come li sceglie?

«Con prudenza e attenzione alla demografia. Immagino una Milano in crescita, ma non troppo: una stella con punte lontane. Da giovane ho fatto un corso di Pianificazione territoriale al Politecnico di Torino, una città bellissima, dall'ottima qualità della vita e che dista da Milano come certi quartieri di Londra».

Nella metropoli del futuro vede molti grattacieli?

«Penso a uno sviluppo diverso, più residenziale, integrato e accessibile. Servono case per i tanti giovani in arrivo a Mila-

no, anche in affitto. Non si possono fare solo case di lusso».

Le Olimpiadi invernali 2026 cosa cambieranno?

«I grandi eventi hanno tre vantaggi: notorietà, flussi turistici nel breve termine e benefici nel lungo se gli investimenti risultano utili. Il villaggio olimpico è previsto in Porta Romana e sarebbe un acceleratore di sviluppo per quell'area».

Coima ha una holding?

«Per ora no, magari in futuro. Ci sono tre società: **Coima** srl, di cui la mia famiglia ha il 52%, che sviluppa e gestisce gli edifici; **Coima** sgr, di cui abbiamo l'82, che coordina 22 fondi per investimenti immobiliari di lungo periodo da parte di fondi sovrani, pensione e assicurazione; **Coima** Res, quotata in Borsa e di cui abbiamo una piccola parte, che compra immobili per uffici non da rigenerare».

Immagini di avere solo qualche risparmio da parte. Come lo investirebbe?

«Ci sono alcune tendenze irreversibili, come ambiente e digitalizzazione, dunque investirei in società che si pongano questi temi in modo strutturale. Anche nell'immobiliare sceglierei così».

Qualcuno l'ha definita "Ligrestino": è il nuovo Ligresti?

«Per niente, lui investiva capitali suoi, io di fatto sono un ge-



store patrimoniale. Ho avuto il piacere di lavorare con lui come socio del progetto di **Porta Nuova** e devo dire che lasciò la guida a me, 32enne, e maggiore spazio agli americani di Hines che rappresentavano».

Come è arrivato a quel ruolo?

«Dopo gli studi in Cattolica a Milano, Politecnico a Torino e London Business School ho lavorato in JP Morgan, Cassa centrale delle banche popolari a Parigi, nell'immobiliare Heitman a Chicago, in Fleming e di nuovo in JP Morgan. Intanto mio padre Riccardo aveva aperto **Hines Italia** e quando è scomparso ho continuato la sua opera rilevando nel 2015 la società dagli americani».

E' per questi suoi trascorsi che indossa doppiopetto in stile Wall Street anni '80?

«Forse per Chicago, in realtà non amo gessati e bretelle: mi piace la sartoria italiana». —



L'azienda in cifre



ANNO DI FONDAZIONE
1974 **Coima srl**
SOCIETÀ DEL GRUPPO
**Coima srl, Coima sgr
e Coima res**
VALORE IMMOBILI COIMA RES
720 milioni di euro
EDIFICI CERTIFICATI LEED
(ecosostenibili e efficienti)
54
DIPENDENTI E
PROFESSIONISTI COINVOLTI
170
INVESTIMENTI PREVISTI
NEI PROSSIMI 5 ANNI
5 miliardi di euro
TOTALE DEI 22 FONDI
GESTITI DA COIMA SGR
6 miliardi di euro
RENDIMENTO MEDIO
DEI 22 FONDI COIMA SGR
15%
INVESTITORI ISTITUZIONALI
COINVOLTI NEL GRUPPO
100

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI



La sede di **Coima** la società che ha realizzato **Porta Nuova** a Milano

MANFREDI CATELLA

FONDATORE
DI **COIMA**



I fondi internazionali non bastano. Sono gli enti nazionali a dover fare sistema come successo a Milano

A Milano servono case per i giovani, anche in affitto. Non si possono fare solo case di lusso

C'è un futuro per i piccoli centri ma occorre lavorare sull'attrattività turistica territoriale