

## Immobiliare

di Daniela Polizzi

# «Progetti e aree da riqualificare Così l'Italia attrae i fondi sovrani»

**Catella:** nel 2016 investimenti immobiliari per 8 miliardi, il 70% dall'estero

È una platea ristretta ma che da sola vale una potenza di fuoco di 2 mila miliardi. In fila, il fondo sovrano dell'Azerbaijan, il Gic di Singapore, Adia di Abu Dhabi e la Qia del Qatar. Tutti investitori che conoscono bene l'Italia e fin qui hanno scommesso soprattutto sul settore immobiliare. «Sono investitori di lungo periodo, la caratteristica più importante per il nostro Paese che viene spesso comprato da fondi opportunistici solo perché offre nell'immediato forti sconti rispetto ad altri grandi mercati europei». Manfredi **Catella** è l'imprenditore-immobiliarista che in meno di dieci anni ha portato questi stessi fondi sovrani in Italia, tra Milano e Roma. Hanno convogliato oltre 5 miliardi di capitale nel «mattone» made in Italy. Negli ultimi 18 mesi **Catella** ha raccolto un miliardo attraverso i fondi che fanno capo a Coima sgr. Ha guidato il

debutto del Qatar che ha scommesso molte delle sue carte a Milano con il progetto Porta Nuova.

«L'Italia ha bisogno di capitali che producono crescita, innovazione e quindi occupazione sul lungo termine e possono giocare un ruolo chiave. Un dato per tutti, nel 2016 si stima che gli investimenti immobiliari si collocheranno a quota 8 miliardi. Di questi il 70% viene proprio dall'estero». Così **Catella** ha deciso di portare i fondi a Milano. Oggi alla Fondazione Riccardo **Catella** i quattro investitori sovrani, che raccolgono la loro ricchezza soprattutto dall'estrazione del petrolio e sono a caccia di diversificazione, saranno riuniti per discutere sugli scenari del mercato immobiliare. Affiancati da due attori italiani: Fondaco sgr, promossa dalle Fondazioni bancarie, e Intesa Vita.

Ma la riunione avrà anche una prospettiva nuova per il

mercato nazionale. Si parlerà di «arbitraggio culturale» con gli esperti dell'Università Bocconi. «Si tratta della possibilità di comporre collaborazioni strategiche tra Paesi che hanno molti capitali e quelli che posseggono una grande ricchezza culturale ma che non riescono a metterla a frutto», spiega **Catella**. Già, ma come funziona? «Abu Dhabi ha stretto un accordo con il Louvre. Parigi presta le collezioni all'Emirato che a sua volta attiva risorse che il museo reinveste. Dobbiamo chiederci se ha senso fare la stessa cosa con gli Uffici a Firenze o Brera a Milano. È un peccato lasciare i quadri in cantina. Ci sono grandi opportunità per l'Italia, anche per riqualificare parti del territorio. Perché non attivare le risorse dei fondi su aree come Pompei?».

Ma quale sarebbe il ritorno sull'investimento? «In parte c'è, ma è chiaro che si tratta di

un approccio di tipo sociale. Bisognerebbe spingersi oltre. Io credo che si possa partire da un progetto puramente immobiliare per passare a una visione territoriale», spiega **Catella**. «L'ha fatto il Qatar che ha investito nel piano turistico in Costa Smeralda e ora finanzia la costruzione dell'ospedale di Olbia. La mossa ideale sarebbe di presentare, anche attraverso partnership tra pubblico e privato, dei progetti che includano aree di sviluppo ma anche infrastrutture. Poi la cultura c'è sempre sul territorio italiano. Così può essere valorizzata e persino restituire rendimenti», dice l'imprenditore. Quali gli ingredienti per catalizzare questi capitali? «Stabilità politica. Con i privati che però devono accettare la sfida e il rischio, anche per le generazioni future. Londra ha già compiuto il percorso di crescita. Milano ha ancora un potenziale enorme. Questo piace agli investitori».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Presidente



● Manfredi **Catella**, 48 anni, è presidente della società immobiliare Coima e ceo di Coima sgr. Ha sviluppato in partnership con il gruppo americano Hines il progetto Porta Nuova a Milano del valore di 2 miliardi di euro

5

i miliardi investiti nel mattone italiano dai fondi sovrani

