



IMMOBILIARE  
**CATELLA (COIMA):  
ORA UN POLO NAZIONALE**

di **Dario Di Vico** e **Fabio Savelli**

10

# MANFREDI CATELLA

## UN FONDO-CAMPIONE PER LE NOSTRE CITTÀ

Dopo le esperienze di **Porta Nuova** e **Porta Volta**, sotto il Duomo, l'immobiliarista lancia un appello per attirare capitali e investitori esteri. Intanto **Coima**, con un miliardo di dotazione, guarda a Roma

di **Fabio Savelli**

Il «re del mattone» italiano. L'«uomo dei fondi sovrani». Lui, **Manfredi Catella**, 49 anni, livornese di origine ma globetrotter d'adozione, ha eletto Milano sua città d'elezione. È stato il protagonista, come gestore e sviluppatore, della più importante riqualificazione immobiliare italiana degli ultimi anni: **Porta Nuova** a Milano, con i grattacieli di **Unicredit** e le torri del Bosco verticale progettate da Stefano Boeri, ora di proprietà della Qatar Investment Authority, il braccio finanziario del governo di Doha. Il

suo è uno degli osservatori più interessanti del mercato del mattone. «Siamo i fiduciari di sei fondi sovrani e primari investitori istituzionali italiani e internazionali, da cui abbiamo raccolto negli ultimi 18 mesi oltre 2 miliardi di equity», spiega l'azionista di maggioranza di **Coima** sgr e fondatore e Ceo della quotata **Coima Res**. «Gli investitori guardano anzitutto alla trasparenza dei gestori, ancor prima dei ritorni per i sottoscrittori». Per lui, quindi, un'opportunità.

### Internazionalizzarsi

«Registriamo un'importante do-

manda sul mercato italiano – racconta Catella. Ci sono numerosi primari investitori istituzionali disponibili a investire in progetti immobiliari innovativi, disponendo di capitali con orizzonti di lungo termine». Prendiamo Milano. Che in questi ultimi cinque anni ha rivoluzionato il suo skyline con i progetti di **Porta Nuova**, **Porta Volta** con l'edificio Feltrinelli (sviluppati dalla squadra di Catella e premiati come i migliori per rigenerazione urbana all'ultima fiera di settore a Cannes), **CityLife**. «È stato fatto molto, riaffermando una reputazione pubblica e privata nel fare bene, ma sono molte le parti della città che posso-

no qualificare Milano come laboratorio di innovazione urbana. Altre città europee, come Londra, Berlino e Parigi, sono metropoli già mature, e quindi con meno opportunità per ripensare il territorio, anche tenendo conto delle nuove tecnologie e di come le infrastrutture e la mobilità modificheranno in modo profondo le città del futuro». Il riferimento è all'ambizioso programma di ripensamento degli scali ferroviari, come Farini, che lambisce Porta Volta, la zona Isola e il cimitero Monumentale fino alla Bovisa e al Politecnico, su cui Catella ha messo gli occhi da un po'. «A Roma la città è pronta per accogliere progetti urbani di qualità che possano consentire alla capitale di affermare le migliori pratiche nella rigenerazione urbana», spiega Catella. I capitali non mancano, il **Coima** Opportunity Fund 2, di cui Catella ha recentemente completato la raccolta, è il più grande fondo di investimento immobiliare raccolto in Italia. Ma è fondamentale la necessità di un allineamento pubblico-privato, tra le amministrazioni locali e gli operatori privati. «Il territorio italiano è una risorsa naturale strategica che può diventare fattore competitivo in una politica di sviluppo economico, innescando e alimentando un circolo virtuoso con operatori, banche, governo, enti pubblici, investitori istituzionali italiani e internazionali», rileva Catella. Che inquadra il ragionamento definendolo una sfida generazionale.

## La sfida per il futuro

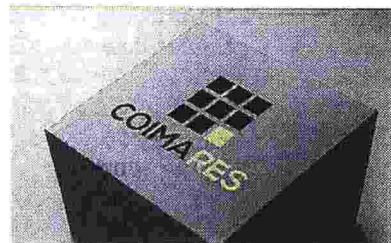
«La classe dirigente ha la responsabilità di contribuire allo sviluppo di un sistema di imprese qualificate e competenti, in grado di competere a livello internazionale e di investire in innovazione, favorendo lo sviluppo di professionalità italiane. Solamente in questo modo anche il settore immobiliare italiano potrà diventare un settore industriale strategico trasparente e liquido, in grado attrarre capitali stabili e di lungo periodo, finanziando progetti capaci di favorire uno sviluppo economico sostenibile», spiega Catella. Che proseguendo la tradizione imprenditoriale di famiglia, ha inteso dare un contributo in questa direzione nel 2015, acquistando in-

sieme al management la società di gestione del risparmio dedicata agli investimenti immobiliari, con l'obiettivo di cogliere l'opportunità del mercato italiano di affermare operatori nazionali qualificati. «A Milano lo stock di edifici classe A per uffici, sono tra il 5% e il 10% del totale, a Parigi siamo al 25%, a Londra al 50%. Nel residenziale siamo a zero». La domanda degli utilizzatori finali, che siano aziende e privati, sarà "disruptive", secondo Catella. Trascinata dall'intelligenza artificiale, dalla domotica, che sta già trasformando gli edifici in piattaforme di servizi. Se la «casa intelligente» e «l'ufficio intelligente» sono il fine a cui tendere non si può omettere la rivoluzione che sta determinando il commercio elettronico, con le piattaforme Internet (vedi Amazon e Ynap, solo per citare i casi più eclatanti) a caccia di magazzini dove contenere e smistare la merce.

## Il sogno sulla Laguna

«Abbiamo sviluppato proprio con loro un fondo immobiliare ad hoc per la logistica», segnala Catella. Che si dice attratto anche dalla conversione degli immobili a uso coworking, una tendenza che sta diventando uno standard di mercato, vedi gli spazi di Copernico e Talent Garden: «Si tratta di una domanda aggiuntiva creata dall'economia della conoscenza e dalla progressiva terziarizzazione della società con l'ampliamento dei servizi professionali», rileva l'imprenditore. Nel settore del turismo **Coima** sta collaborando con investitori storici e ceto bancario per riavviare la riqualificazione del compendio alberghiero del Lido di Venezia, composto dai due alberghi Excelsior e Des Bains. «Per affrontare progetti di queste complessità serve una strategia condivisa —dice Catella— che possa contribuire all'attrattiva delle città italiane».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# 2007

## Porta Nuova Garibaldi-Isola

L'intervento di riqualificazione immobiliare è stato ideato con il socio Usa Hines e portato a termine in 10 anni

# 2013

## Porta Volta

Un complesso di due edifici disegnati dagli architetti Herzog&de Meuron per Microsoft e la fondazione Feltrinelli

# 2016

## Porta Nuova Gioia

«Gioia 22», ex palazzo Inps: il progetto in fase di realizzazione per conto del fondo sovrano di Abu Dhabi



“  
La metropoli lombarda è la città in Europa con il maggior numero di asset e di aree da ripensare: l'appeal è alto

”  
Porto capitali da tutto il mondo se passa il progetto di riqualificazione di 2 alberghi al Lido di Venezia



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.