

Catella, altri due miliardi su Milano

«Nuova archistar per Porta Nuova»

L'INTERVISTA

MANFREDI CATELLA

Il ceo di Coima: «I norvegesi di Snøhetta per l'edificio ex Telecom di via Pirelli 35»

«A fine anno in Italia avremo due milioni di disoccupati in più»

Paola Dezza

MILANO

Il lungo elenco di archistar che hanno trasformato il volto di Milano si arricchisce di un nuovo nome. A riqualificare l'edificio ex Telecom di via Pirelli 35 sarà lo studio norvegese Snøhetta che, insieme all'italiano Park Associati, si occuperà di reinventare in chiave sostenibile l'asset immobiliare. Un impegno importante perché in zona Melchiorre Gioia si gioca l'espansione del progetto Porta Nuova. Qui tra cinque edifici Coima detiene un valore di quasi due miliardi di euro (in termini di prodotto finito). Ed è proprio in Melchiorre Gioia che si trova la torre che Catella ha venduto a Ubi Banca lo scorso giugno in cambio di sette immobili dell'istituto.

Il focus dunque è ancora su Milano (Coima, insieme a Covivio e Prada è una delle cinque cordate



MANFREDI CATELLA
Ceo e founder di Coima Sgr e ceo della quotata Coima Res

che hanno fatto l'offerta non vincolante per l'ex Scalo di porta Romana, ndr), anche se la pandemia da coronavirus va vista come l'occasione per ripensare il modello di sviluppo degli ultimi decenni e puntare alla riqualificazione anche fuori dalle grandi città. Sono i temi che Manfredi Catella, ceo e founder di Coima Sgr e ceo della quotata Coima Res, vuole sottolineare per definire la situazione attuale e il modello di sviluppo immobiliare che dovrà tenere conto di nodi quali il consumo intensivo di suolo e la disuguaglianza sociale che si è creata negli ultimi decenni.

Catella è uno degli artefici della nuova Milano, ha realizzato quartieri e modelli immobiliari mix used che oggi stanno diventando la norma, anche nella cifra del singolo edificio. Ed è in città che si concentra il 90% del portafoglio della società quotata Coima Res (il 50% a Porta Nuova). Negli ultimi 15 anni in Italia ci sono stati 17 deal da oltre

500 milioni, due li ha realizzati il gruppo di Catella.

Per capire cosa accadrà al mercato immobiliare bisogna decifrare il momento storico che stiamo vivendo.

Stiamo sperimentando una grande crisi con un impatto di lungo periodo, mitigata al momento dalla elevata liquidità presente nel sistema, ammesso che non si verifichino fatti come una seconda ondata di contagi.

I primi impatti sul real estate?

La crisi non è di origine finanziaria, ma nasce da un tema sanitario che si è trasmesso in modo veloce sull'economia mondiale e nazionale. È una crisi che mette in evidenza fragilità e opportunità di un modello di sviluppo che è stato quello degli ultimi decenni. Un modello che deve essere riletto e tradotto per diventare sostenibile sia socialmente sia a livello ambientale.

Da poco avete lanciato il fondo Coima Esg City Impact Fund, che porta a 24 i prodotti della Sgr per oltre sei miliardi di asset under management, fondo che investirà in rigenerazione sostenibile del territorio a livello nazionale.

Gli investimenti saranno focalizzati sulla rigenerazione urbana, ovvero recupero e riuso edilizio da trasformare per renderli efficienti in termini di consumi e sostenibilità ambientale, tecnologici e interconnessi, flessibili e adattati alle esigenze contemporanee. I settori identificati sono quelli della residenza (da quella tradizionale allo student e senior housing) e del turismo, soprattutto dove investimenti industriali di lungo termine possono creare un indotto più ampio.

Quanto potrà investire il fondo, al quale hanno aderito anche alcune Casse di previdenza?

La potenzialità di investimento è superiore a 1,5 miliardi, con un target identificato di oltre 1 miliardo e, attraverso una raccolta progressiva e successivi aumenti di capitale avrà un effetto moltiplicatore, cioè la capacità di sviluppare oltre quattro miliardi di investimenti con impatto Esg sul territorio e sull'economia reale.

Intanto va avanti l'operazione sulla torre Gioia22?

Il contratto è definitivo quindi Intesa Sanpaolo acquisendo Ubi Banca diventa proprietaria delle quote del fondo che ha in portafoglio l'edificio.

Tornando al mercato, quando potremo parlare di ripresa?

Al momento la situazione ci presenta come priorità per molti il mantenimento del posto di lavoro, che non sottovaluterai. A fine anno in Italia avremo 2 milioni in più di disoccupati. È difficile dire quando ci sarà una ripresa, dipenderà da condizioni non stabilizzate. La responsabilità imprenditoriale e istituzionale nel contribuire ad attuare inve-



Porta Nuova. Il rendering di Pirelli 35, che Coima ha acquistato da Deka

PROGETTI SOTTO LALENTE

Residenze, housing sociale e studentato nell'area Valtellina

Una fetta importante di città in via di rigenerazione è la zona dell'ex Scalo Farini e i suoi dintorni. Si tratta del più esteso dei sette ex scali ferroviari che sono oggi in via di riqualificazione a Milano, con diverse formule. Oltre all'ex Scalo Farini, ci sono Porta Romana, San Cristoforo, Greco-Breda, Lambrate, Rogoredo e Porta Genova.

La rigenerazione dello Scalo Farini rappresenta la prosecuzione naturale del progetto Porta Nuova. Per questo Coima ha acquistato l'area limitrofa di via Valtellina, in tutto 60 mila metri quadrati, nel luglio del 2018. Unico conduttore fino a dicembre 2022 è l'Agenzia del Demanio, con spazi occupati dalla Guardia di Finanza e dalla Agenzia delle Dogane.

Notizia delle ultime ore è che per l'area Valtellina è stato protocollato il piano attuativo, che porta con sé il masterplan disegnato da Oma e 3xn, studio danese sviluppatore anche della sede del IOC Olympic committee headquarter.

La proposta di Coima intende portare avanti lo

sviluppo di residenze, sia di edilizia libera sia di housing sociale, e uno studentato, ma l'idea che guida la riqualificazione è anche di mantenere l'edificio industriale storico esistente, un magazzino ferroviario in disuso al momento. L'ipotesi è di riutilizzarlo per funzioni di interesse pubblico legate al parco, invece di demolirlo. Il progetto prevede, oltre al mantenimento dell'edificio storico, almeno altri cinque edifici di natura privata. Tutto intorno ci sarà un parco aperto, sul modello di quello che è stato realizzato a Porta Nuova.

Nel capoluogo lombardo gli ex scali ferroviari occupano una superficie libera di circa un milione di metri quadrati, il 65% dei quali saranno destinati ad aree verdi: il più grande piano di rigenerazione che riguarderà Milano nei prossimi dieci anni, uno dei più grandi progetti di ricucitura e riqualificazione cittadina in Italia e in Europa che catalizza l'interesse di professionisti e investitori.

—Paola Dezza

© RIPRODUZIONE RISERVATA

stimenti che generino lavoro e innovazione per il nostro Paese rappresenta una missione che abbiamo sempre sentito e che oggi è prioritaria in ogni nostra azione. Si stanno realizzando cambiamenti di natura permanente, che influenzeranno tutte le destinazioni d'uso, destinate a evolversi sempre di più con una minore segmentazione verticale e una maggiore simultaneità di usi nel medesimo spazio fisico.

Cambiamenti che influenzano i trend del settore. Come il focus su un nuovo modo di fare residenziale.

Un esempio è dato dallo smart working. Si lavora da casa in uno spazio nel quale dove si vive e si fa qualche volta anche sport. Gli uffici non sono più dove si ha la propria scrivania. Contano interazione e creatività.

Di questi tempi si parla di riscoprire realtà minori, i borghi storici per esempio dove vivere e lavorare da remoto. Idea che condivide?

Il modello di sviluppo basato sulla città come unica cellula di crescita economica del pianeta non mi ha mai convinto. La crescita illimitata non può dare solo risultati positivi. Si aprono capitoli su sicurezza, inquinamento, esclusione e qualità della vita. Un modello di sviluppo basato su città di medie dimensioni unitamente a distretti delocalizzati in una rete iperconnessa di mobilità integrata e digitale potrebbe ispirare un piano industriale nazionale innovativo ed espandere per il resto del mondo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA