

Corriere della Sera - Sabato 23 Ottobre 2021

«Cantieri, rigenerare

il patrimonio pubblico

creerà 300 mila posti»

Intervista

di Paola Pica

Catella: nuovo modello, le imprese italiane sono pronte

«La rigenerazione urbana è una politica industriale attorno alla quale ricostruire il Paese e il lavoro, preservare l'ambiente. Se come il Piano nazionale di ripresa indica è questo il percorso nel quale crediamo, allora serve il pieno coinvolgimento delle imprese italiane che hanno sviluppato filiere e competenze». Nella sala tutta vetri sospesa sulla Biblioteca degli Alberi, Manfredi Catella anticipa alcune delle riflessioni che porterà martedì prossimo 26 ottobre al Real Estate Forum annuale organizzato dalla sua Coima (Consulenti immobiliari associati) a Roma, alla presenza tra gli altri del ministro della Transizione ecologica Roberto Cingolani

Il fondatore e ceo della società che ha svolto il ruolo di regista della prima rigenerazione nel nostro Paese — l'area di Porta Nuova con il Bosco verticale e la Torre Unicredit, intervento al quale viene attribuita la spinta alla rinascita di Milano — ha un messaggio per il governo: «Le imprese italiane sono pronte e portano una dote culturale, scientifica, di attenzione ambientale e sociale con pochi uguali al mondo».

Teme la predazione dei giganti globali?

«Non sono contro il mercato, anzi. Tuttavia abbiamo un tema sistemico da risolvere a livello di competitività nazionale: le nostre aziende devono crescere raggiungendo dimensioni comparabili agli operatori europei. È il momento storico in cui lo si può affrontare e risolvere facendo squadra. La nostra capacità di innovare e realizzare bellezza può tornare straordinaria. Dico di più: il nuovo Bauhaus di cui tanto si parla potrebbe partire proprio dall'Italia».

Quindi qual è la proposta?

«Aprire il confronto sul patrimonio immobiliare pubblico. E' quella la vera partita italiana della rigenerazione: si tratta di 350 milioni di metri quadri di proprietà della pubblica amministrazione contro i circa 7 milioni dei privati. Uno studio condotto dai nostri ricercatori ci dice che la rigenerazione di poco più di un terzo di questo patrimonio pubblico — stiamo parlando per intenderci di caserme, strutture sanitarie fatiscenti, scuole, snodi ferroviari in disuso per circa 130 milioni di metri quadri — produrrebbe un taglio del 15% della CO2 e 300 mila nuovi occupati all'anno per 10 anni».

Investimento stimato?

«Il minimo da mettere in campo per la riduzione del divario infrastrutturale con la media europea è di circa 200 miliardi. Ma i soldi sono l'ultimo dei problemi in questo momento e anche questa è un'opportunità irripetibile».

Sulla rigenerazione il Pnrr mette però solo 9 miliardi.

«In realtà, alla rigenerazione sono dedicate risorse quasi in ogni missione. Leggendo il piano orizzontalmente si scopre che la cifra è quasi di dieci volte superiore. Poi si tratta di attivare uno sviluppo industriale di sistema con le principali istituzioni del Paese come, per esempio, Cdp, Ferrovie, Intesa Sanpaolo e Unicredit, i nostri

investitori istituzionali, fondazioni, fondi pensione, assicurazioni. E con i ministeri competenti e la cabina di regia del Pnrr disegnare il nuovo modello».

Come se lo immagina questo modello?

L'ambiente

L'intervento su 130 milioni di metri quadri consente un taglio del 15% della Co2

«Alla rigenerazione sostenibile servono una governance, con dentro competenze diverse in tante discipline, l'armonizzazione legislativa e la condivisione delle regole con gli amministratori locali. Serve il rafforzamento degli uffici pubblici e, soprattutto, un partenariato efficiente tra pubblico e privato».

Come possiamo definire la rigenerazione?

«Come un insieme di interventi che ha a che fare più con gli elementi "morbidi" della città e cioè le persone, la comunità, le connessioni, l'ambiente, che con quelli "duri" delle costruzioni».

L'emergenza abitativa dove si colloca ?

«Trova una risposta nella nuova edilizia di qualità con affitti agevolati, in luoghi belli e civili dove vivere».

La a corsa dei prezzi delle materie prime che impatto avrà sui piani di rigenerazione?

«Il costo delle materie prime sta avendo un impatto sensibile che potrebbe normalizzarsi in prospettiva. Ritengo prioritario accelerare lo sviluppo di una filiera produttiva eccellente a partire dal settore delle costruzioni e dalla creazione di operatori nazionali»

Milano è febbrile sembra già tornata quella pre-covid..

«Milano è irreversibile. Il lavoro da remoto ha rischiato di interrompere il patto tra le generazioni. Nella nostra azienda, ad esempio, è importante che la prima linea sia presente perché ha la responsabilità fondamentale di trasmissione di conoscenza ed esperienza nei confronti dei più giovani».

Lei ha ispirato una generazione di manager per i quali la sostenibilità oggi è il driver. A quali le figure si è ispirato lei, invece?

Il sistema

Si tratta di attivare uno sviluppo industriale di sistema con le principali istituzioni del Paese

«A mio padre Riccardo, uomo generoso e con visione. Porta Nuova è una sua idea. Portare avanti questo progetto straordinario è stato il mio motore "romantico". E poi Gerald Hines, un maestro, curiosità e umiltà sono i tratti che mi rimangono impressi nei 15 anni di lavoro insieme. Oggi, però, mi ispiro forse più alle donne: figure forti come mia moglie Kelly e mia madre Alida. E le idee migliori nascono stando con i nostri sei figli».

