

## Costruire il Futuro

*Dall'intuizione al sistema:  
le 7 leve per costruire un impero*

L'autore e la casa editrice dichiarano espressamente che non è intenzione di questa opera diffamare, offendere, denigrare o rappresentare negativamente individui, gruppi, aziende, professioni, religioni, culture o altre entità, siano esse citate o riconoscibili. Ogni riferimento a luoghi di lavoro, ruoli professionali o situazioni lavorative è stato consapevolmente distorto e reinterpretato per scopi esclusivamente narrativi.

Si sottolinea che questo libro non rappresenta un resoconto documentale, storico o biografico. Non intende offrire informazioni precise, verificate o verificabili su eventi o persone reali. Le opinioni, i pensieri e i punti di vista espressi dai personaggi o nella narrazione riflettono esclusivamente le dinamiche interne della finzione e non costituiscono in alcun modo le opinioni personali dell'autore o della casa editrice.

L'autore e la casa editrice declinano ogni responsabilità per interpretazioni errate, illazioni infondate, controversie legali o danni diretti o indiretti derivanti dalla lettura di questa opera. Qualora eventi, luoghi o personaggi possano superficialmente apparire riconducibili a persone, aziende o situazioni reali, si ribadisce che si tratta esclusivamente di una coincidenza fortuita o di una scelta narrativa deliberata, adottata unicamente a scopo creativo e senza alcuna intenzione di arrecare danno o offesa.

**Francesco Zappone**

## **COSTRUIRE IL FUTURO**

*Dall'intuizione al sistema:  
le 7 leve per costruire un impero*

*Saggio*

BOOK  
**SPRINT**  
EDIZIONI

**[www.booksprintedizioni.it](http://www.booksprintedizioni.it)**

Copyright © 2026  
**Francesco Zappone**  
Tutti i diritti riservati

*“Il futuro non si indovina: si progetta. E dura solo ciò che si può ripetere.”*



## Prefazione

Presentare un libro come questo significa scegliere subito il tono: non un elogio, non un processo, ma un invito a guardare con lucidità. *“Costruire il Futuro”* nasce dall’idea che il successo, quando è grande, smette di essere solo una storia personale e diventa una struttura. E le strutture, a differenza delle opinioni, si possono osservare. Si possono smontare. Si possono capire. Questo libro non chiede al lettore di amare o detestare un protagonista. Chiede di imparare a leggere le mosse.

In Italia siamo spesso bravissimi a commentare e molto meno allenati ad analizzare. Ci appassiona il giudizio, ci sfugge il meccanismo. Eppure, se c’è una cosa che il tempo ci insegna, è che le dinamiche del potere economico e culturale non si reggono sul caso per decenni. Si reggono su leve. Su intuizioni trasformate in disciplina. Su sistemi costruiti per rendere replicabile ciò che funziona. Su distribuzione che crea abitudini. Su monetizzazione che sostiene la crescita. Su talenti orchestrati e non solo raccolti. Su narrazioni che diventano memoria collettiva. Su scala che, se non è governata, diventa fragilità. Dentro questo intreccio vive la nostra domanda: come si costruisce qualcosa che dura?

Il caso scelto è inevitabilmente divisivo. Ed è proprio questo che lo rende utile, se lo trattiamo con maturità. Perché la polarizzazione, quando diventa metodo di lettura, smette di essere rumore e diventa un test: cosa regge la realtà, oltre l’opinione? In queste pagine il lettore non troverà la cronaca minuta di ogni episodio, né un tentativo di riscrivere la storia in chiave morale. Troverà un’analisi narrativa-strategica: decisioni, strutture, risultati. Troverà la ricerca di un filo operativo: che cosa ha creato vantaggio, che cosa lo ha difeso, che cosa lo ha messo a rischio,

e quali anticorpi sarebbero stati necessari quando la dimensione ha iniziato a generare attrito.

Non è un libro per nostalgici né per demolitori. È un libro per costruttori. Per chi ha un progetto e vuole capire cosa significa passare dall'intuizione al sistema. Per chi sente che il mercato cambia e vuole una mappa che non sia fatta di slogan. Per chi ha ambizione ma rifiuta l'auto-narrazione facile. Per chi vuole crescere senza perdere fuoco, e soprattutto senza perdere credibilità. Perché in un mondo iper-competitivo, l'energia conta, ma la fiducia decide.

Le sette leve che attraversano queste pagine sono un modo di leggere la crescita come macchina e non come magia. Visione di mercato, distribuzione, monetizzazione, sistema, talento, brand, narrazione e scala. Ogni leva è un capitolo della costruzione, ma anche un capitolo della responsabilità. Perché man mano che cresci, crescono le conseguenze delle tue scelte. Crescono i rischi, cresce l'esposizione, cresce la pressione sulla reputazione, cresce la necessità di governance. È per questo che il libro non si ferma all'"esempio vincente": entra anche nella zona adulta delle crisi, delle controversie, dei cicli lunghi, dei cambi tecnologici, delle transizioni generazionali. Non per raffreddare l'ispirazione, ma per renderla resistente.

Se ti aspetti un manuale con ricette rapide, questo non è quel libro. Se invece cerchi una bussola, una griglia di lettura, un metodo per prendere decisioni migliori, allora qui troverai materia. La promessa è semplice: leggere una storia per ottenere strumenti. Osservare un caso concreto per costruire un criterio. Usare la complessità di un percorso reale per evitare l'illusione delle scorciatoie.

C'è un'ultima cosa da dire, prima di entrare. Ogni grande costruzione lascia due tracce: ciò che produce e ciò che insegna. Questo libro prova a tenere insieme entrambe. Perché il futuro non si costruisce solo con l'ambizione. Si costruisce con disciplina. Si costruisce con sistemi. Si costruisce con narrazione mantenuta dai fatti. E soprattutto si costruisce con la capacità di guardare in faccia la realtà senza trasformarla in tifo.

Se queste pagine riusciranno a spostarti anche di poco – a farti vedere una leva che prima ignoravi, a farti riconoscere un ri-



schio prima che diventi crisi, a farti scegliere una coerenza invece di un'opportunità – allora avranno fatto il loro lavoro. Non per convincerti di una verità, ma per darti strumenti per costruire la tua.



## Prologo

Non serve raccontare un'intera vita per capire come nasce un'impresa. Basta seguire le mosse che trasformano un'intuizione in un sistema. È questo il senso di una *biografia funzionale*: una traiettoria costruita con decisioni economiche, scelte di contesto, rischio calcolato, segnali di credibilità e costruzione progressiva dell'accesso. Nel caso di Silvio Berlusconi, ciò che conta non è il dettaglio biografico, ma la logica che attraversa le svolte: prima l'edilizia come scuola di domanda e vendita, poi i media come scuola di distribuzione e monetizzazione, infine, l'architettura societaria come scuola di sistema e scala.

L'avvio, nel suo racconto, è più strategico che sentimentale: dopo la laurea, dice di aver capito che non voleva "andare a padrone". Non è solo il rifiuto del lavoro dipendente: è la scelta di un percorso rischioso, dentro un contesto che sembra offrire una corrente favorevole. Negli anni del boom edilizio Milano cresce rapidamente, e con essa cresce una domanda primaria e urgente: case, quartieri, infrastrutture. Entrare nell'edilizia, in quel momento, non è un gesto creativo o romantico. È una lettura del ciclo: intercettare un bisogno che il mercato non riesce a soddisfare alla velocità richiesta.

L'ingresso non avviene da "costruttore già affermato", ma da apprendista operativo. C'è un contatto con un imprenditore edile che lavora per terzi e qui si intravede un primo tratto ricorrente: imparare la catena prima di volerla controllare. La svolta arriva quando capisce che il margine più interessante non sta nel fare l'impresa per conto di altri, ma nel diventare immobiliare: costruire in proprio, assumendosi rischio e controllo. Da quel momento la mossa non è più "lavorare", ma disegnare

un'operazione: individuare un terreno con condizioni urbanistiche favorevoli, verificare la possibilità edificatoria, fare i calcoli, impostare un budget, valutare la disponibilità di credito. L'idea centrale è semplice e già moderna: prima si progetta la sostenibilità dell'operazione, poi si corre.

Questa fase diventa un laboratorio di dinamiche economiche che torneranno più volte. La prima è il rapporto tra capitale e credibilità. All'inizio non hai una storia, quindi, la fiducia non arriva dalla reputazione: arriva dai segnali. Il capitale iniziale, racconta, è modesto ma denso di significato: il supporto familiare, la pensione del padre, la decisione di mettere una garanzia reale su un progetto che esiste ancora solo sulla carta. È una forma di "capitale morale" che diventa leva economica: permette di avviare l'operazione, attivare un partner, convincere una banca, passare dall'idea all'atto.

La seconda dinamica è la negoziazione del potere contrattuale senza potere finanziario. Nel racconto emerge una scena più importante dell'aneddoto: chiedere una quota alta nella società non in base ai capitali versati, ma in base al contributo strategico e operativo. Il messaggio implicito è netto: in certe fasi ciò che crea valore non è soltanto il denaro, ma la capacità di progettare, dirigere, vendere e assumersi responsabilità. È un tema centrale: la crescita non dipende da una sola risorsa, dipende dall'incastro tra risorse. E quando non possiedi una risorsa, devi compensare con un'altra.

La terza dinamica anticipa ciò che potremmo chiamare "vendere prima di costruire". La scoperta pratica è che il mercato non compra soltanto metri quadri: compra un futuro credibile. E un futuro credibile, quando il prodotto non esiste ancora, va reso visibile. Nel racconto, la vendita parte mentre il cantiere è ancora in corso, appena l'edificio raggiunge un livello strutturale sufficiente, vengono allestiti appartamenti campione con arredi, dettagli domestici e atmosfere diverse a seconda della tipologia. Non è un vezzo estetico: è una riduzione del rischio percepito. Il cliente non deve immaginare; deve solo riconoscersi. In parallelo, anche l'ufficio vendite viene trattato come un segnale di qualità: cura, ordine, gusto. La forma comunica sostanza, soprattutto quando la sostanza non è ancora completa.