

L'ESPRESSO – 6/07/06 – di Paola Pilati

MISTER MATTONE DOPO IL CHRYSLER, IL FLATIRON A NEW YORK. CRESCE IL PORTAFOGLIO DELL'IMMOBILIARISTA ITALIANO MAINETTI

Comprare a New York, tra la Quinta Strada e Broadway, per 5 mila euro al metro quadrato? Viste le quotazioni di Roma e Milano, ben superiori, pagare un prezzo simile in centro città è un vero affare. Quando poi si tratta di un landmark, un palazzo simbolo della Manhattan del primo Novecento come il Flatiron Building, il "ferro da stiro", chi non ci metterebbe la firma?.

Ma per acciuffare l'occasione occorre essere big, veri big, cioè essere un fondo. I 20 piani del Flatiron stanno per diventare italiani. A sborsare 120 milioni di dollari per aggiungerli al proprio portafoglio è Valter Mainetti, costruttore passato alla finanza immobiliare nel 1999, quando ha fondato Sorgente, di cui è Amministratore Delegato, che è diventata la holding di una famiglia di fondi, prima solo italiani (si chiamano Michelangelo, Caravaggio, Raffello, Donatello, Tiziano) e dal 2004 anche americani (il Michelangelo Properties). "In Italia è diventato molto difficile trovare buone occasioni", dice Mainetti, "mentre negli USA questo è ancora possibile, anche perché il passaggio di mano nel settore immobiliare è molto più rapido di noi: lì i fondi scambiano i palazzi, e i risparmiatori vendono e comprano i titoli immobiliari a pieno ritmo, mentre in Italia le quote dei fondi tendono a restare nel cassetto a lungo".

Lo shopping del Flatiron a New York non è il primo. L'anno scorso Mainetti ha già messo le mani sul 30% della società che detiene il 75% del Chrysler Building, il grattacielo costruito nel 1930 dall'Architetto William Van Alen su commissione del magnate dell'auto Walter Chrysler in puro stile art déco. Adesso è in corso una trattativa per rilevare il resto con la controparte, che è la TMW, un fondo di Monaco di Baviera sottoscritto da circa 4 mila medici. Comprato per 3.700 dollari al metroquadrato (con una valorizzazione totale del grattacielo di mezzo milione di dollari), assicura un rendimento di 60 milioni di dollari l'anno: il 12% lordo, il 6% netto. Quanto potrà rendere il Flatiron? Se oggi costa 120 milioni di dollari, trasformato in condominio, raddoppierebbe il valore, facendo felici gli investitori. Ma non è detto che possa essere questo il suo destino.

L'ingresso di Mainetti tra i grossi calibri dell'immobiliare newyorkese non è solo un'opportunità del mercato. Questo finanziere di 57 anni si è tolto uno sfizio di lusso: comprare nel caso del Chrysler, il grattacielo che aveva costruito suo nonno, emigrato all'inizio del secolo scorso in America, dove aveva tirato su un'attività edilizia specializzata nelle strutture portanti in ferro dei grattacieli, proprio quelle che davano vita con tempi molto veloci ai palazzi dell'epoca.

Ma non è il solo capriccio di questo imprenditore un po' appartato, timoroso di essere abbinato ai palazzinari rampanti più noti, ma spesso con minori fortune. Dichiara un debole per l'arte (ha appesi alle pareti cinque Guercino e due Guido Reni), e possiede una originale collezione di colonne romane complete di capitello, una ventina, che rileva sul mercato dell'arte antica, anche a pezzi e ricostruisce nel suo giardino alle pendici dell'Aventino, a Roma. Quasi una piccola Acropoli.

In Italia il patrimonio gestito dai fondi Sorgente ammonta ormai a 1,2 miliardi di euro. Michelangelo e Caravaggio hanno avuto una performance rispettivamente dell'11 e del 7,57 per cento nel 2005. Ma visto che il mercato nostrano, dopo le grandi vendite dei patrimoni immobiliari più importanti che si sono realizzate negli anni passati, anche con le cartolarizzazioni, ora si è fatto più asciutto, per crescere occorre guardare fuori. A novembre scorso la Banca d'Italia ha dato il via libera al Fondo Baglioni, in cui ha conferito i suoi immobili la catena alberghiera (valore: 150 milioni di euro); un altro fondo di diritto francese sarà lo scrigno dei relais e chateaux e verrà quotata alla Borsa di Parigi. Infine, caccia aperta ai capitali in Oriente. Il mercato più promettente potrebbe essere la Cina. Far arrivare quei capitali sul mattone di Sorgente è una partita aperta.