

# Quel che so del MATTONE

**Chi ha soldi? I fondi pensione. Chi vende? Banche e demanio. Un cacciatore d'immobili racconta**

DI PAOLA PILATI

**I**l suo oggetto del desiderio è la Torre Velasca, uno degli edifici simbolo di Milano. Peccato che il proprietario, la Fondiaria-Sai di Salvatore Ligresti, dopo averla messa sul mercato, ci abbia ripensato. Non si vende. Per gli immobilieri del calibro di Valter Mainetti, d'altra parte, o si comprano immobili di rango, o niente. Solo in questo modo, infatti, si possono garantire ritorni interessanti, in un settore in cui un passo falso al momento dell'acquisto è stato fatale a parecchi operatori, prima assi pigliatutto, poi liquidatori in semifallimento. «Gli immobili spesso sono gravati da mutui fatti tra il 2007 e il 2008 a valori troppo alti. Così non possono garantire una buona rendita attraverso l'affitto, che è il fattore fondamentale per un proprietario, e aumenta l'invenduto», dice Mainetti. È il rischio che corre gran parte del patrimonio che si annuncia passerà di mano: 20 miliardi di euro la stima di tutto quello che potrebbe alimentare il gran mercato del mattone, tra palazzi in arrivo dal portafoglio delle banche e quelli del parco del Demanio pubblico. Eppure il mercato appare ingessato, e i prezzi di quelli più ambiti non cedono, come s'è visto nell'ultimo affare importante, la vendita del palazzo milanese della Rinascenza, passato di mano per 472 milioni, una tombola, acquirente il fondo Ippocrate, che fa capo all'Enpam, la cassa previdenziale dei medici.

Cosa servirebbe per sbloccare la situazione? Mainetti, che con il gruppo Sorgente e le sue quattro società di gestione amministra un patrimonio di due miliardi di euro che salirà a tre entro l'anno, che ha avuto per le mani il Chrysler Building, possiede il Flatiron a New York, si è aggiudicato la Galleria Colonna di Roma e il palazzo ex Fondiaria di Piazza Cordusio a Milano, non ha dubbi: «Tremonti

farebbe bene ad accelerare la normativa sui fondi immobiliari che promette da un anno e che è ferma», dice. Per quale motivo? «L'obiettivo del ministro dell'Economia era quello di bloccare i fondi veicolo, quelli realizzati da proprietari di grandi patrimoni immobiliari solo per motivi di risparmio fiscale», spiega Mainetti. «Il rimedio scelto? Il criterio di un numero minimo degli investitori del fondo, la cosiddetta "pluralità". Che però può essere facilmente aggirato da chi vuole eludere il fisco». Attorno a questa impasse, il mondo degli investitori preferisce aspettare. Se n'è accorto, e a sue spese, lo stesso Tremonti, che non è riuscito a far decollare le vendite dei beni demaniali: nel 2010 su 120 milioni di valore dei beni messi in vendita (tra cui parecchie caserme in zone urbane centrali), sono stati incassati solo 24 milioni, mentre tutto il resto è rimasto invenduto. «Mol-

ti aspiranti compratori», aggiunge Mainetti, «sono fuggiti anche di fronte alle lungaggini delle procedure e al rischio che gli enti locali si opponessero alla valorizzazione economica degli edifici». Non restano, a caccia di investimenti, che i fondi pensione. «Molto attivi, ultimamente», racconta l'immobiliarista. L'Enpam, che gli ha soffiato la Rinascenza, ma anche l'Enasarco, previdenza degli agenti di commercio. Ricchi, e a caccia di immobili con rendimenti stabili, con cui pagare le pensioni future. ■

## Cosa rende di più

Il rendimento degli immobili, secondo la destinazione

|           |   |
|-----------|---|
| <b>4%</b> | per alberghi in posizione centrale                          |
| <b>5%</b> | per uffici e centri commerciali in posizione centrale       |
| <b>6%</b> | per uffici e centri commerciali in posizione semicentrale   |
| <b>7%</b> | per uffici e centri commerciali in posizione semiperiferica |
| <b>8%</b> | per immobili industriali                                    |

VALTER MAINETTI

