IL RESTO DEL CARLINO, LA NAZIONE, IL GIORNO – 27/11/05 – di Elena Comelli

"COSI' HO SCALATO IL CHRYSLER"

INVESTIMENTI: INTERVISTA CON VALTER MAINETTI (SORGENTE): HA ACQUISTATO UN TERZO DELLA SOCIETÀ CHE CONTROLLA IL GRATTACIELO

FU IL NONNO A COSTRUIRE LA STRUTTURA DELLA PIÙ BELLA TORRE DI NEW YORK. IL RITORNO IN ITALIA E I NUOVI AFFARI NELLA GRANDE MELA

Il presidente e l'ad di Sorgente holding: da sin. Paolo Emilio Nistri e Valter Mainetti

Su una delle icone di New York, il Chrylser Building, sventola da qualche giorno la bandiera italiana. Il fondo immobiliare Michelangelo, della scuderia del gruppo Sorgente guidata da Valter Mainetti, ha acquisito infatti per 103 milioni di dollari quasi un terzo della ProVictor, joint venture tra Prudential e Tishman Speyer, che controlla il 75% del grattacielo art déco. Il rimanente 25% appartiene a Tishman Speyer, ma Sorgente Sgr prevede di aumentare la partecipazione. Valter Mainetti, numero uno di Sorgente, il mattone ce l'ha nel sangue: é stato proprio suo nonno, Luigi Binda, a costruire le strutture portanti del Chrysler e un modellino del grattacielo svetta nel suo ufficio di Roma.

É sulle orme di suo nonno che ha deciso d'investire in questo palazzo? "Sì, sono i legami familiari che mi hanno spinto a comprare. Ho sempre avuto un pallino per questo bellissimo grattacielo costruito da mio nonno, Luigi Binda".

Ci racconti la sua storia. "Nei primi anni Venti, il padre di mia madre vendette tutto quello che possedeva in Italia e si trasferì negli Stati Uniti, dove in pochi anni divenne un importante operatore nel campo delle grandi costruzioni. Lavorava con manodopera indiana e capimastri lombardi, con i quali lui, che era di Varese s'intendeva benissimo. La sua specialità erano le infrastrutture portanti in ferro dei grattacieli. La sua squadra era velocissima: costruivano un piano al giorno. Il Chrysler Building, voluto da Walter Percy Chrysler come sede della sua compagnia automobilistica, é uno dei suoi capolavori. Caratteristica principale del grattacielo, progettato da William Van Allen, é proprio il fatto di essere una torre rivestita in acciaio, con una forma che ricorda il radiatore di un auto. Tutti gli angoli sono ornati da fregi che riproducono i tappi dei radiatori delle vecchie Chrysler. Quando hai un nonno così, tutto quello che fai, anche se importante, ti sembra poco".

E poi cos'è successo?

"Nonno Luigi morì giovane, appena quarantenne, lasciando una grande fortuna ai suoi eredi: un solco da seguire e un modello da imitare. Quando mia madre, Ancilla Teresa, rientrò in Italia e sposò mio padre, Sergio Mainetti, la tradizione non si é persa, anche se in un comparto diverso, quello dell'impiantistica industriale. Tra le 'creature' di mio padre ci sono gli impianti tecnologici del Sincrotone di Frascati e dell'Alfa Romeo di Arese".

Dunque lei rappresenta la terza generazione. Com'è arrivato al Chrysler Building?

"É una lunga storia. Ho accarezzato per molto tempo l'idea di creare dei fondi immobiliari, fin dagli anni '80, quando ho cominciato a conoscerli proprio negli Stati Uniti. Per ora ne abbiamo lanciati quattro, con un patrimonio complessivo che va ben oltre il miliardo di euro. E molti dei nostri acquisti li facciamo a New York".

E' un segno della globalizzazione o l'Italia vi sta stretta?

"Semplicemente si fanno affari migliori. Il Chrysler Building, pur con il suo enorme patrimonio di storia e di cultura, é stato valutato 3.700 dollari al metro quadro (tutto sommato una cifra modesta) per un valore complessivo di mezzo miliardo e ha un rendimento lordo di circa 60 milioni di dollari all'anno, cioè del 12%,

quando in Italia é difficile andare oltre il 7%. Certo per comprare a New York bisogna conoscere bene la città, altrimenti si rischia di prendere delle cantonate".

Non avete paura della bolla immobiliare?

"La bolla immobiliare di cui ha parlato Greenspan esiste, ma soprattutto nella provincia americana. Certamente non nell'area di Midtown o Downtown Manhattan, in particolare non attorno a Wall Street, dove abbiamo fatto ottimi affari: lì si può ancora comprare a 2.000-2.500 dollari a metro quadro, con prospettive di rendimenti notevoli soprattutto se si riesce a scovare edifici obsoleti ma storici, da trasformare poi in case d'abitazione. Proprio in questi giorni, ad esempio abbiamo fatto un'offerta per il Trinity Center, un bellissimo complesso di uffici del primo Novecento accanto alla Trinity Church e quasi di fronte a Wall Street. Dopo l'attentato alle torri gemelle Downtown Manhattan é diventata quasi una zona depressa, ma é destinata a rinascere in fretta, ora che si stanno avviando i lavori per la costruzione della Freedom Tower. É un'area in cui crediamo molto"