

MILANO FINANZA - 15/07/06 - di Teresa Campo

DALLA FONDAZIONE DI SORGENTE SGR, NEL '99, MAINETTI E NISTRI HANNO LANCIATO SEI FONDI IMMOBILIARI E FATTO INVESTIMENTI PER 2,5 MILIARDI DI EURO. IN ITALIA E, ORA, ANCHE IN USA. DOVE HANNO SCALATO DUE FAMOSI GRATTACIELI. PER FARNE... DUE ITALIANI IN AMERICA

Nel mattone ci bazzica da sempre, Ma certo l'aver issato il tricolore su due dei grattacieli storici di New York ha sollecitato l'attenzione di molti su Valter Mainetti e sulla sua Sorgente, holding che controlla l'omonima società di gestione di fondi immobiliari che nel suo patrimonio include appunto i grattacieli Flatiron e Chrysler Building di Manhattan, Di Sorgente Mainetti è l'amministratore delegato ma anche il principale azionista (circa l'80%) insieme con la sua famiglia.

La quota rimanente è in mano a Paolo Emilio Nistri e famiglia, imprenditore con cui a fine anni '90 ha appunto costituito Sorgente sgr. In comune i due del resto avevano molti punti: esperienze imprenditoriali, conoscenza del mercato americano, voglia di esplorare l'allora nascente mercato dei fondi immobiliari chiusi. Mainetti, 55 anni, il mattone ce l'ha nel sangue: il nonno Luigi Binda nei primi anni '20 vendette tutto quello che possedeva in Italia e si trasferì negli Stati Uniti dove in pochi anni si affermò come operatore nel campo delle grandi costruzioni, in particolare le infrastrutture portanti in ferro dei grattacieli. Suo, tra gli altri, è il famoso Chrysler Building, grattacielo icona di New York, capolavoro dell'art decò, lo stesso di cui il nipote Valter, attraverso il fondo Michelangelo di Sorgente sgr ha acquisito il 27,7% lo scorso novembre. Luigi Binda si spense appena quarantenne, ma non l'interesse della famiglia per il mattone, portato avanti dalla figlia italoamericana Ancilla Teresa e dal marito Sergio Mainetti, e poi da Valter e oggi anche dalla figlia Veronica. L'idea di creare fondi immobiliari Mainetti l'accarezzava dagli anni '80, quando cominciò a conoscerli proprio negli Usa come strumento per la gestione di grandi patrimoni immobiliari. Concretizzata con Nistri, 82 anni, anche lui esperto del mercato americano dove ha operato attraverso la sua società Omi (Ottica meccanica italiana). Oggi la batteria di fondi targata Sorgente (Michelangelo, Raffaello, Caravaggio, Donatello, Tiziano e Baglioni) ha all'attivo investimenti immobiliari per 2,5 miliardi di euro. In Italia come all'estero (Baglioni ha in portafoglio gli hotel della catena omonima, di cui cinque in Francia).

L'approccio al mercato americano, in particolare al settore terziario cui appartengono i due grattacieli acquisiti, deriva dal fatto che «in America i prezzi degli uffici sono in linea con i rendimenti che offrono. La bolla speculativa colpisce solo il settore residenziale», spiega Mainetti. «L'interesse per gli edifici storici invece, oltre che dall'amore per il bello, nasce dal fatto che, proprio in quanto storici, come uffici risultano un po' obsoleti sotto il profilo tecnico e quindi potrebbero essere riconvertiti in immobili residenziali. E a quel punto il loro valore raddoppierebbe». Al momento la prospettiva appare più concreta per il Flatiron, acquistato per 6 mila dollari al metro quadro, la cui trasformazione potrebbe essere cosa fatta nel giro di una decina d'anni, un po' più diluita nel tempo per il Chrysler, ma in cui Mainetti vuole comunque aumentare la partecipazione considerando che ha l'opzione per salire fino al 75%. Non previsti invece altri acquisti negli States anche se, dopo il Chrysler, molte sono le proposte di grattacieli del neogotico newyorkese giunte sulla sua scrivania, con in più la benedizione dell'amministrazione pubblica, molto interessata a salvaguardare un patrimonio edilizio così prezioso. I progetti in vista però non si esauriscono qui.

In pentola già bolle l'acquisto di un importante centro commerciale a Roma, alla firma la prossima settimana, più altre operazioni per un totale di 200 milioni per fine anno. E poi l'idea di realizzare un fondo di private equity immobiliare specializzato in grandi opere pubbliche come porti e aeroporti. E infine la costituzione di una sgr speculativa, attraverso cui realizzare lo sviluppo di intere aree.