LA NOVITÀ

Galleria Colonna, tourbillon di compravendite

Roma

La domanda vera è: perché la famosa Galleria Colonna (ora Galleria Sordi) di Roma passa continuamente di mano? La risposta, ovvia, è che passandosela gli immobiliaristi che ci mettono le mani sopra riescono a guadagnarci, in un crescendo senza fine. L'ultimo a essersela comprata, la scorsa settimana, è un Fondo d'investimento immobiliare, Donatello (comparto David) di Sorgente sgr, uno strumento destinato ai soli investitori istituzionali. Il prezzo pagato - per la sola galleria commerciale, però, visto che gli uffici erano stati a suo tempo scorporati e veduti al demanio dello Stato (oggi sono utilizzati dalla limitrofa presidenza del Consiglio) - è di 180 milioni. Un buon prezzo, visto che c'era stata da poco una perizia per un valore di 200 milioni.

Walter Mainetti presidente Sorgente Sgr

L'operazione del Fondo Donatello è stata fatta pagando 100 milioni di equity e 80 di mutui. Il rendimento è del 5 per cento lordo (ci sono da togliere le *fee* della società di gestione e i costi di manutenzione). A questo rendimento standard - assicurato dai contratti di affitto perché l'acquisto non riguarda soltanto le mura ma anche le licenze dei negozi della galleria commerciale - si deve aggiungere in prospettiva anche la rivalutazione in conto capitale. «Questa operazione - commenta Valter Mainetti, amministratore delegato di Sorgente srg - dimostra che il mercato non si è affatto fermato per gli edifici di valore storico unici e irripetibili». In più, in questo caso, gioca a favore l'attività commerciale che vi è inserita e che non sembra risentire molto della crisi dei consumi.

Nella foto a lato, la Galleria Colonna (ora Galleria Sordi) in Largo Chigi a Roma

La Galleria Colonna, un tempo di Beni Stabili, negli anni Novanta era pervenuta all'Acqua Marcia di Vincenzo Romagnoli. Quest'ultimo, entrato in crisi insieme a molti altri immobiliaristi nella prima metà degli anni Novanta, era stato costretto a cedere questa proprietà a San Paolo-Imi. Dopo la fusione di quest'ultimo con Banca Intesa, l'immobile era stato ceduto alla Lamaro di Pierluigi Toti insieme a Rinascente e al gruppo Agnelli. Dopo l'uscita di Rinascente e degli Agnelli, Toti, abilmente, aveva spezzato in due l'immobile, la parte uffici da una parte e la galleria commerciale dall'altra. La parte uffici era stata venduta al Demanio dello Stato, il resto è stato venduto oggi al Fondo Donatello.

Pierluigi Toti ha venduto la parte commerciale al Fondo Donatello di Sorgente sgr

Il *tourbillon* di compravendite non è ancora finito. Mainetti dichiara di voler provare a ricomprare dal Demanio la parte uffici: «A noi piacerebbe avere l'immobile nella sua interezza. Vediamo se ci riusciremo, certo è che la trattativa con lo Stato andrà per le lunghe. Naturalmente il successo di questa trattativa dipenderà soprattutto da quale reddito sarebbe disposto a pagare lo Stato».

A proposito del rendimento del 5 per cento, che a qualcuno potrebbe sembrare basso, Mainetti ricorda: «A noi non piacciono gli immobili che rendono molto, l'8 o il 9 per cento, perché in questo caso si tratta di beni che si trovano nelle periferie o lontano dai grandi centri. È vero che rendono di più in termini di affitto, ma è anche vero che è difficile sperare in una grande rivalutazione in termini di capitale. Inoltre, in questo momento sono più esposti alla crisi di quanto non lo siano gli immobili di pregio centrali».