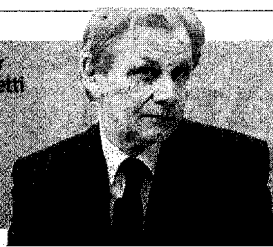


IMMOBILIARE

**Mainetti (Sorgente Group):**  
**«In pista per caserme e porti»**

Giuseppe Latour &gt; pagina 5

Valter  
Mainetti
**REAL ESTATE**  
 IL COLOSSO IMMOBILIARE

**40**  
 Le società immobiliari. Il Gruppo controlla  
 anche 4 società di gestione del risparmio

**Dismissioni.** Guardiamo con attenzione  
 alla cessione di edifici pubblici istituzionali,  
 caserme e porti del Lazio

# «La concessione? Un calvario»

## Valter Mainetti (Sorgente): difficile spiegare all'estero cosa accade a Roma

**Giuseppe Latour**

«A Roma abbiamo 170 mila metri di cubature per le quali aspettiamo le concessioni. Ci sono state assegnate nel 2001, ma stentano parecchio a partire. Abbiamo la forza di fare gli investimenti, ma il Comune non accenna ad andare avanti». Valter Mainetti è amministratore delegato di Sorgente group, un colosso dell'immobiliare che controlla quattro società di gestione del risparmio in Italia, Svizzera, Lussemburgo e Usa e 40 società immobiliari e di servizi. Quando parla della realtà romana sono due le caratteristiche che sottolinea con più forza: le grandi potenzialità del mercato, soprattutto per gli immobili di pregio, e i limiti della burocrazia.

«Si tratta di aree a Boccea, presso la nuova Fiera di Roma e ai confini con Pomezia». Se i lavori dovessero partire, potrebbero convogliare investimenti per 200 milioni. Ma, al momento, il via libera definitivo non arriva. «Abbiamo difficoltà a spiegare ai nostri investitori stranieri la lentezza dell'urbanistica a Roma», prosegue Mainetti, che fa un esempio per spiegarsi meglio: «Quando abbiamo restaurato la nostra sede in via del Tritone abbiamo impiegato un tempo lunghissimo. Nello stesso periodo abbiamo fatto partire un lavoro simile per un edificio a New York: lo abbiamo completato un anno e mezzo prima».

Il lavoro di Mainetti e del suo gruppo consiste, in parole semplici, nel raccogliere capitali in tutto il mondo per convogliarli su investimenti immobiliari dal rendimento costante e sicuro nel tempo: sono gli immobili "trophy", come ama definirli l'ad, i pezzi unici del mercato del mattone.

Tra i gioielli del Gruppo a New York il Flatiron, a Roma la galleria Colonna, il palazzo di via del Tritone 132, la Rinascente a piazza Fiume, l'hotel Regina Baglioni a via Veneto. Pezzi da collezione che non conoscono crisi: «Se noi volessimo vendere la galleria - prosegue Mainetti - potremmo farlo nel giro di un mese. Se volessimo vendere un immobile uso ufficio a Spinaceto, la questione sarebbe piuttosto diversa». La galleria, da sola, è costata 180 milioni nel 2009 e rende il 5% all'anno. In totale, le attività del gruppo a Roma valgono qualcosa come 708 milioni di euro, in prospettiva genereranno un valore di oltre 900 milioni e sono principalmente orientate sul commerciale e sugli uffici, che da soli coprono oltre l'80% degli investimenti fatti nella capitale. Il residenziale si attesta appena al 2 per cento. Roma, insomma, è un pezzo consistente dei 4,5 miliardi di dollari di patrimonio, tra amministrato e posseduto, che Sorgente detiene in tutto il mondo. Al momento l'atten-

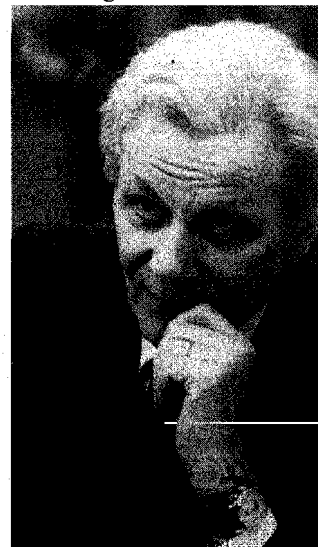
zione del gruppo è focalizzata su Londra. «È uno dei mercati internazionali per eccellenza. Qui abbiamo un ufficio che potremmo per reperire sottoscrizioni di investitori, come fondi sovrani e fondi pensione: Londra, poi, è una porta anche per l'Est». Quindi, Russia, Asia, investitori arabi. In questo contesto, Mainetti sta studiando l'acquisto di un paio di immobili nella capitale britannica.

La presenza sul mercato romano resta, comunque, salda. «Osserviamo sempre il mercato con molta attenzione. Siamo in prima linea nella vicenda della dismissione degli edifici pubblici istituzionali. Ma la questione che seguiamo maggiormente è quella delle caserme, perché si trovano in zone centrali e semi-centrali».

Per la capitale, cioè, si **CONTRA I GIOIELLI DEL GRUPPO «Anche il palazzo della Rinascente di piazza Fiume e il Flatiron a New York»**

ferma il principio che Mainetti applica in tutto il mondo: cercare pezzi unici. Che a Roma si trovano soprattutto nel centro storico. «Qui gli immobili pregiati, che non hanno problemi dal punto di vista fiscale e catastale e che sono affittati bene, non conoscono cali, sono diventati, come l'oro o i diamanti, dei beni ri-

fugio. Anzi, è addirittura difficile riuscire ad acquistarli, perché vengono venduti subito». Tra le prossime mosse di Sorgente group, nel Lazio ma fuori Roma, potrebbe poi esserci qualche investimento sulla costa. «I porti - conclude Mainetti - in questa zona destano grande interesse».


**Sorgente Group** Valter Mainetti  
 amministratore delegato
