

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 immobiliari 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.

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

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



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 sgr - dimostra che il mercato non si è affatto fermato per gli edi-

fici 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.

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 mol-

ti altri immobiliari 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.

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».

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



Walter Mainetti presidente Sorgente Sgr