

La terza vita del finanziere, scalatore di Bi Invest, Creberg e Popolare di Lecco
Già Mister Sharm per gli insediamenti in Mar Rosso, ora torna alle antiche passioni

di **Fabrizio Massaro**

PREATONI, BANCHE E BORSA GUARDA CHI SI RIVEDE

A 75 anni Ernesto Preatoni — l'inventore di Sharm El Sheikh, già scalatore *ante litteram* di banche negli anni Ottanta con Bi-Invest, Creberg e Popolare di Lecco, poi sviluppatore immobiliare nei Paesi baltici con la quotata estone Pro Kapital, proprietario di una catena alberghiera, **Domina**, diffusa tra Sicilia, Russia, Siberia — è più carico che mai. Ed è sempre in attività. Da qualche anno ha avviato anche un'intensa attività pubblicistica su giornali e tv. E ha scritto ben quattro libri in altrettanti anni: dalla biografia-intervista, «Il pioniere» (con Fabio Tamburini) al recente «Non regalatemi una banca salvo che...» (Rubbettino).

Adesso Preatoni ha due nuove idee. La prima è lo sbarco in Piazza Affari, per la prima volta dopo le scorrerie di trent'anni fa: per febbraio-marzo intende quotare all'Aim la parte siciliana dei suoi alberghi, l'hotel **Domina** Zagarella Sicily, 380 camere sul mare a ridosso di Bagheria, che Preatoni ha rilevato dalla procedura fallimentare rilanciando con 64 milioni di investimento quello che una volta era conosciuto come «l'hotel dei fratelli Salvo», gli ex proprietari delle esattorie siciliane. «Da due stagioni lo stiamo trasformando in un posto dove si vende la comproprietà alberghiera, — a me non piace "multiproprietà", meglio l'americano "timeshare" — offrendo ai clienti un servizio che si avvicina molto al cinque stelle lusso. Ci rivolgiamo a gente disposta a investire 10-15 mila euro per acquistare una settimana che potrà anche scambiare con molte altre destinazioni. Mi è venuto in mente di portarla in Borsa perché i Pir hanno bisogno di legna, e noi portiamo questa legna».

Direzione Aim

Il progetto di Preatoni prevede di far acquistare da Zagarella la società **Domina**, che si occupa della commercializzazione delle comproprietà non solo in Sicilia ma nei vari hotel **Domina** in giro per il mondo, da Sharm fino al lago di Garda. «**Domina** è praticamente una start up, perché ha iniziato un percorso completamente nuovo di vendita di comproprietà. Va a break even con 6,5 milioni di vendite, che è una cifra ridicola. Il nostro business plan sopporterà 100 milioni di vendite e **Domina** guadagnerà probabilmente 50 milioni». **Domina** è ai dettagli con la banca che l'accompagnerà in Borsa: «Stiamo discutendo le procedure. Sarà tutto aumento di capitale, da 15-20 milioni, per sviluppare **Domina** ma anche espandere Zagarella».

Poi c'è il sogno. Preatoni punta a entrare come socio in una banca retail in Italia, per proporre un nuovo modo di investire in capitale di rischio a favore delle imprese: «Le banche non possono più vivere di intermediazione del credito, non possono più assumersi il rischio di prestare direttamente. È da lì che derivano i problemi delle banche: altro che la storia che Mps è andato in crisi perché ha comprato l'Antonveneta; è andato in crisi perché il 30% dei loan non veniva ritornato...».

È qui che vorrebbe intervenire «il pioniere», o «il raider» come era conosciuto: «Vorrei una branch specializzata nel mettere chi ha bisogno di denaro nelle condizioni di riceverlo non più come finanziamento ma come capitale di rischio. Non credo più nell'intermediazione del credito ma credo nello sfruttamento dell'immagine che la banca ha, che conserva un appeal metafisico da usare fino in fondo. Ho scritto più volte che le banche valgono la licenza bancaria, ma sbagliavo: valgono quella, più l'immagine che hanno di poter convogliare danaro e investimenti. Questo è il vero

valore di una banca oggi».

Missione

Ai clienti, la banca dovrebbe proporre investimenti a rischio: «La banca non si assume alcuna responsabilità di finanziamento ma fa una suddivisione dei rischi: per esempio, posso prendere in considerazione il risparmiatore che ha 50 mila euro: potremmo proporgli dieci investimenti da 5 mila euro, sui quali guadagneremo una commissione; di questi deal, cinque andranno in modo normale, in due casi e mezzo potremmo aver scelto imprese destinate a non fare successo, in altri due casi e mezzo assisteremo a un positivo exploit. Poi l'azienda va in Borsa e si può liquidare l'investimento, mentre la banca potrebbe prendere azioni grazie a delle opzioni. Fate i conti: torneranno, statisticamente parlando, molto bene. Poi ci sarà qualcuno più fortunato, qualcuno meno. Ma scusi, chi ve l'ha detto, a voi della vostra generazione, che dovette ricercare la garanzia assoluta? Ma in un mondo capitalista non esiste la garanzia assoluta! Quindi tanto vale dire alla gente le cose come stanno: bisogna assumersi un rischio, e io banca mi assumo il rischio di credibilità di dirti "per me queste società, che ho analizzato, vanno bene"».

Preatoni insomma sta cercando una banca. Ma non quelle bisognose di capitali: «Deve essere una banca non molto grande, ma con una rete di filiali, dove mi permettano di entrare nel capitale, ma non per coprire i buchi degli Npl, ma per varare questa iniziativa. Mi serve solo qualche impiegato da istruire, uno sportellista per filiale. E carta bianca. Se mi facessero entrare in un patto di sindacato... Sto chiacchierando con una-due banche, ma ci vorrà tempo. Magari tra sei mesi.. op-

pure non si farà niente. Ma posso farlo solo io, perché sono un imprenditore, non un burocrate bancario. In Estonia ci avevo provato, con la Preatoni Bank, 16 anni fa. Ma avevo un solo sportello, e poteva funzionare solo in modo li-

mitato. E forse era troppo presto. Ora invece, nonostante l'età, una sfida del genere l'accetterei e la vincerei». Nel frattempo però, non trascura il business più tradizionale. «A gennaio consegniamo a Dubai la Preatoni

Tower. Sono 551 appartamenti e uffici in vendita. Abbiamo investito una decina di milioni subentrando a un costruttore tedesco che era fallito, e porteremo a casa 17-18 milioni. L'80% in quattro anni. Non male, no?».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



● Chi è

Classe 1942, Preatoni inizia la sua carriera nel 1967, come consulente finanziario. Nel 1984, con l'arrivo dei fondi di investimento in Italia, indirizza la propria attività anche al settore delle banche e realizza la sua prima importante operazione finanziaria, partecipando al takeover sulla Bi-Invest e nel 1987 organizza la scalata alla Banca Popolare di Lecco e al Credito Bergamasco. Nei primi anni '90 diventa «l'inventore di Sharm» grazie alla creazione del **Domina Coral Bay** di Sharm El Sheikh, attraverso il suo **Gruppo Domina**. Abbandonati i business italiani, Preatoni si è concentrato negli anni Duemila sullo sviluppo immobiliare nei Paesi Baltici dove opera con la quotata estone Pro Kapital

**Entro marzo
quoterò
sull'Aim di
Piazza Affari
l'Hotel Zagarella
e la rete di
vendite delle
multiproprietà**

