



## Inchiesta. Il riassetto del real estate Rimpasto in Borsa, nuovi volti nei Cda

■ Si è conclusa una stagione per i protagonisti del mercato immobiliare italiano degli ultimi dieci anni. Il 2008 verrà infatti ricordato come l'anno del "cambio della guardia". Escono i nomi che hanno riempito fino a ieri le pagine dei giornali, da Puri Negri a Luca Castelli.

Con grande sorpresa esce anche Filippo Maria Carbonari, l'amministratore delegato di Igd, il gruppo delle cooperative. Le sue dimissioni sono state dettate da motivazioni diverse rispetto a quelle che hanno allontanato, ad esempio, i manager di Pirelli Re e Aedes, più legate al fronte strategico di sviluppo del sistema Coop che alla situazione finanziaria della società. Il profilo del sostituto, Claudio Albertini, in questo senso risponde maggiormente alle nuove esigenze del gruppo.

Il 2008 segna anche la fine di un'epoca caratterizzata da una crescita senza limiti delle remunerazioni del top management del real estate, senza considerare però le cosiddette "buonuscite" che per alcuni hanno raggiunto livelli stellari.

Gli aumenti delle retribuzioni erano accompagnati dal miglioramento dei conti aziendali che, tuttavia, non sempre giustificavano una simile evoluzione. Con l'arrivo della crisi si è quindi fermato il meccanismo e, in tutto questo, il top management non ha saputo prevedere per tempo i suoi effetti che si sono riflessi pesantemente sui conti dell'anno scorso.

Si ridimensiona dunque il livello degli stipendi e i tagli sui compensi, per il secondo anno consecutivo, incidono soprattutto sulla parte variabile, il cosiddetto "bonus", che nel 2008 è stato quasi inesistente. Ma c'è chi anche nel 2008 ha mantenuto il proprio stipendio pressoché invariato, come il Cavalier Zunino nonostante risultati in profondo rosso, e una "continuità aziendale" che pone molti dubbi. Solo con effetto dal 1° gennaio 2009 si è auto-ridotto il compenso annuale da 4 milioni a 1,6 milioni. Un'azione di "generosità" che è proseguita anche nel mese di marzo con un'ulteriore taglio a 900mila euro.

**Maria Adelaide Marchesoni**  
 ► pagina 48

### Le nomine

**Pirelli & C. Re (Ad)**  
 Giulio Malfatto



Nominato dopo le dimissioni di Carlo Alessandro Puri Negri a cui va una buonuscita di 12,4 mln di euro

**Nova Re (Presidente)**  
 Maurizia Squinzi



Ex consigliere della società (in carica solo dal 11/12/08) ha preso il posto di Ezio Anghileri

**Igd (Ad e Dir. Gen.)**  
 Claudio Albertini



Ex consigliere del gruppo, ora ricopre gli incarichi appena lasciati da Filippo Maria Carbonari



**Tra consiglieri e direttori generali.** Escono i nomi storici del settore, da Carlo Puri Negri a Luca Castelli, fino alla recente sorpresa dell'uscita di Carbonari da Igd

# Il real estate italiano cambia faccia

## Chi va e chi viene nei consigli di amministrazione

Le nuove nomine relative al top management e i consiglieri in uscita e in entrata nei consigli di amministrazione delle società quotate. Compensi 2008 in euro e andamento rispetto all'anno precedente (▲ incremento, ▼ decremento). P=presidente; Vp=vice presidente; Ad=amministratore delegato; Dg=direttore generale; C=consigliere

Azienda	CHI SE NE VA				CHI ARRIVA			CHI RESTA		
	Nome	Ex	Compensi	Var.	Nome	Incarico	Nome	Nuovo incarico	Compensi	Var.
Aedes	A. Noto	P	195.000	▼	P. Isoldi	Vp	T. Cartone	P (ex Vp)	168.000	(1)(3)
	L. Castelli	Ad	866.000	▼	N. Cinelli	Ad				
	E. Anghileri	Dg	661.000	▼	R. Facinelli, G. Isoldi,	C				
	L. Anagnostopoulos, C. Castelli,	C	1.022.000	▲(5)	A. Amenduni Gresele,					
C. Garavaglia, E. E. Gnech, E. M. Antonelli,	F. Bonferroni,									
C. d'Urso, R. Mazzotta, M. Preda, F. Redaelli,	P. Ingrassia									
Beni Stabili							C. Ruggieri	P	75.000	▲(2)
							A. Mazzocco	Ad	706.000	▼
Brioschi	D. Fischer	P	17.500	=	L. Pezzoli	P	M. Cabassi	Ad	407.500	=
	R. Gotini, E. Ricci	C	15.000	=(5)	G. Di Giovanna	C				
Gabetti Property Solutions					R. Gavazzi	C	E. Gabetti	P	448.961	▼
							S. Marcegaglia	Vp	15.000	▲(2)
Igd							U. Giordano	Ad	439.705	▲
					G. Boldreghini	C	G. Coffari	P	25.000	=
	F. M. Carbonari	Ad/Dg	294.194	▲	A. Parenti	C	S. Costalli	Vp	25.000	=
							C. Albertini	Ad/Dg (ex C)	15.000	(1)
Ipi							F. Tatò	P/Ad	1.000.000	▲(2)
							F. Ferrato	Dg	263.567	▲
Nova Re	E. Anghileri	P	21.967	(3)	A. M. Ceppi	C	M. Squinzi	P (ex C)	1.093	(1)(2)
							M. Morrone	Ad	Ha rinunciato	(3)
Pirelli & C. Real Estate	C. A. Puri Negri	Vp es.	2.079.562	▼	G. Malfatto	Ad	M. Tronchetti Provera	P	435.000	=
	G. Nassi	Vp	175.000	▼(4)						
	C. Bianco	Vp	58.788	▼(4)						
Risanamento	G. Gatto	Dg/C	654.167	▲	L. Ragno	C	L. Zunino	P/Ad	4.719.250	▼
	F. Taddei, C. Orlandini	C	83.500	▼(5)			U. Tracanella	Vp	334.250	▲
UniLand	E. Montanari	C	12.000	=	G. Cesari	C	A. Marino	P	60.000	▲
							A. Mezzini	Dg	103.000	▲

(1) per il ruolo ricoperto prima del nuovo incarico; (2) in carica da giugno 2007 (da dicembre per Maurizia Squinzi); (3) in carica da maggio 2008; (4) cessata carica dal 14/4/2008; (5) somma dei compensi  
 Fonte: Analisi mercati finanziari - Il Sole 24 Ore



## Rinnovati i vertici delle società quotate e compensi ridimensionati nel 2008

**Maria Adelaide Marchesoni**

■ Cambia fisionomia il real estate italiano. Complice la crisi che ha colpito il settore, dei protagonisti dell'immobiliare degli ultimi dieci anni ben pochi sono ancora al loro posto di comando. L'annuncio più recente, ma anche quello più sorprendente, è l'abbandono di Filippo Maria Carbonari dalla carica di amministratore delegato di Igd. Sorprende perché per gli altri cambi al vertice sono stati fatali i risultati economici dell'ultima gestione, ma nel caso di Igd le dimissioni sono state dettate da altre motivazioni che vanno ricercate più sul fronte strategico.

Il "sostituto" di Carbonari, che in Igd ricopriva oltre al ruolo di ad anche quello di direttore generale e cfo, è Claudio Albertini, un manager del gruppo **Unipol Gruppo Finanziario**: la nomina, secondo quanto affermato dalla società, «risponde all'esigenza di focalizzare in misura sempre maggiore il ruolo di aggregatore e facilitatore dello sviluppo del sistema Coop nel settore immobiliare». In sintesi e, interpretando il comunicato della nomina, il nuovo ad ha un profilo più vicino alle esigenze future delle realtà cooperative. Carbonari che, secondo indiscrezioni, si è preso un periodo sabbatico fuori dai confini nazionali e sta valutando alcune opportunità, percepirà una "buonuscita" pari a tre annualità calcolate sulla base dell'ultimo compenso. Per la carica nel 2008 ha percepito un compenso pari a 294mila euro (il 21% in più dell'an-

no passato). Nessun velo sulla maxi liquidazione di Puri Negri, dal 1991 al vertice di **Pirelli Re**, il gruppo che ha perso negli ultimi dodici mesi il 78% circa (rispetto alla quotazione del 4 maggio). Il manager riceverà 9,4 milioni lor-

di come indennità per le dimissioni anticipate rispetto alla scadenza del mandato da vicepresidente esecutivo e 3 milioni come riconoscimento per un patto di non concorrenza.

Puri Negri rimarrà per due anni consulente del gruppo con un compenso di 800mila euro l'anno. Per la gestione 2008, Puri Negri che, come si ricorderà è stato tra i manager più pagati d'Italia, non ha percepito la parte variabile, i cosiddetti bonus (nel 2007 il bonus è stato pari a 3,47 milioni e corrispondeva al netto dell'onere fiscale, all'1,3% dell'utile netto consolida-

to) e ha intascato complessivamente 2,07 milioni. Il suo sostituto, Giulio Malfatto, conosce bene il gruppo, avendo lavorato nella Sgr fino al 2006 per poi passare al gruppo **Zero Sgr**. A Malfatto faranno capo tutte le responsabilità del business e dovrà traghettare il gruppo fuori della crisi con una struttura patrimoniale più solida, anche grazie alla ricapitalizzazione da 400 milioni che partirà a giugno. Restando sempre in **Pirelli Re**, la Sgr del gruppo ha provveduto a rinnovare il consiglio di amministrazione che rimarrà in carica fino al 2012 per la naturale scadenza

delle cariche. Il nuovo consiglio è composto da Paolo Ferro-Luzzi (presidente e consigliere indipendente), Valter Lazzari (consigliere indipendente), Marco Lacchini (indipendente), Umberto Vitello e Giovanni Nassi. Inoltre è stato nominato il direttore generale, carica non presente precedentemente nella Sgr. Anche in questo caso si tratta di un ritorno: Rodolfo Misitano aveva già lavorato fino al 2007 in **Pirelli Re Sgr** con la qualifica prima di direttore dei fondi e poi di direttore generale.

Una vera rivoluzione, poi, è avvenuta nel panorama delle cari-

che del gruppo **Aedes**. Il nuovo consiglio di amministrazione è infatti lo specchio del nuovo azionariato che, insieme agli istituti di credito, ha permesso la continuità aziendale del gruppo guidato fino a "ieri" (a partire dal 2000) da Luca Castelli, azionista di lungo corso. Nella gestione 2008 che, ricordiamo, si è chiusa con una perdita netta è di 310,7 milioni per svalutazioni e accantonamenti al fondo rischi per 235,2 milioni, Castelli ha percepito un compenso pari a 866mila euro, il 3% circa in meno rispetto all'esercizio precedente, ma non è ancora stata data

notizia di un'eventuale "buonuscita". Il direttore generale, Ezio Anghileri, dimessosi dalla carica nel gennaio di quest'anno, ha percepito un compenso pari a 661mila euro (1,08 milioni nel 2007 di cui 415mila euro per bonus). Si chiude così un capitolo di storia e in cabina di regia siederanno i protagonisti del salvataggio, vale a dire i rappresentanti del tandem **Isoldi-Amenduni**. Il nuovo consiglio è stato nominato per il triennio 2009-2011 è composto da tredici membri, di cui tre indipendenti. Sono stati nominati Pierino Isoldi come nuovo vice presidente, Nicola Cinelli amministratore delegato e, infine, Tommaso Carbone (prima vicepresidente di Aedes) sostituirà come presidente Alfio Noto che ha ricoperto l'incarico dal 2000.

Novità anche per il gruppo **Risanamento**, il cui capitale risulta per il 45% in pegno alle banche. L'assemblea che ha approvato un bilancio in profondo rosso (il deficit è stato di 213 milioni) ha provveduto a nominare il nuovo consiglio di amministrazione che rimarrà in carica solo un esercizio, vale a dire sino all'approvazione del bilancio 2009. Si riduce il numero dei consiglieri da dieci a sette ed escono Franco Taddei, Giuseppe Gatto e Carlo Orlandini. Tra i sopravvissuti, il Cavalier Zunino, confermato nella carica di presidente, e cinque dei sei consiglieri uscenti. Tra le new entry l'accolto Luigi Ragno, messinese con un passato in politica in Alleanza Nazionale dove è stato candidato alla poltrona di sindaco.

E sul versante remunerazione del top management del real estate? Il 2008, come è noto, è stato per l'intero comparto, sia sul fronte dei risultati economici che delle performance di mercato, un'annata da dimenticare. Una dinamica che ha portato le aziende ad attuare una politica retributiva particolarmente restrittiva nei confronti dei manager "tagliando" la componente variabile dello stipendio, il cosiddetto bonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### IL RIASSETTO

Aedes chiude un capitolo con il nuovo Cda: Tommaso Carbone sostituisce Alfio Noto nel ruolo di presidente