

Carriere, come si forgiavano i top manager del mattone

La richiesta è per figure con forte competenza in ambito finanziario, da abbinare alle esperienze più tecniche. Ma le università stentano a fornire figure ad hoc

DI TERESA CAMPO

Quello che ha fatto più rumore è stato l'arrivo di Olivier De Poulpique a Pirelli real estate in qualità di direttore generale. Ma molti altri sono stati negli ultimi mesi i giri di poltrone all'interno delle società del mattone. Soprattutto per quanto riguarda i vertici. Sempre per rimanere al caso Pirelli re poco tempo prima erano arrivati anche Rodolfo Petrosino, anche lui come de Poulpique ex Morgan Stanley, e Bruno Vetore, direttore operativo nel franchising, proveniente da Tecnocasa e messo a capo della nuova rete. Mentre First Atlantic, braccio italiano di Goldman Sachs nell'immobiliare, ha visto l'arrivo di Antonio Mustacchi, neoamministratore-delegato, proveniente da Rio Nuovo spa, joint venture tra Deutsche bank e Sei (gruppo Enel). Andando più indietro poi non si possono dimenticare Ugo Debernardi, passato da Pirelli re alla vice-direzione generale di Generali properties, piuttosto che di Giovanni Maria Paviera, top manager di Ipi traslocato in Agos. E sicuramente non è finita, considerando che a Morgan Stanley ancora aspettano qualcuno che vada a occupare appunto la poltrona di De Poulpique. Così come in altre società, per fuoriuscita dei manager precedenti, o a seguito di un rinnovamento di pelle piuttosto che alla creazione di realtà nuove. Come nel caso di Ras, che ha appena creato la propria società immobiliare, reclutando risorse dai vari competitor (direttore generale è Marco Plazzotta proveniente dalla borsa immobiliare della Camera di commercio di Milano), o in precedenza di Generali properties.

Al top con l'asset. Ma quali caratteristiche devono avere oggi i manager del mattone? Quali le figure preponderanti e con quale background alle spalle? A questo proposito vanno fatte alcune considerazioni che valgono un po' a tutti i livelli. Premesso che non esistono ancora scuole professionali o corsi di laurea con quest'indirizzo specifico, di certo si può dire che la specializzazione tecnica sull'immobiliare si accompagna sempre più a una forte competenza sulla finanza applicata al mattone, «anzi quest'ultima componente sta diventando preponderante rispetto all'altra, in una proporzione che potremmo definire di 70 a 30», sostiene Debernardi. Tanto è vero che, se prima il manager del

mattone era un tecnico (ingegnere o architetto) che in seguito acquisiva competenze finanziarie, oggi con le nuovissime generazioni spesso avviene il contrario.

Altrettanto importante è poi sottolineare che se è vero che nell'ultimo decennio si è assistito a una proliferazione e segmentazione delle varie attività legate al mattone, dal property al

facility management, altrettanto vero è che la fucina dei futuri direttori generali, amministratori delegati è l'area dell'asset management, una sorta di prova generale prima dell'assegnazione della guida di un'intera azienda. È stato così per Debernardi di Generali properties, come per De Poulpique e molti altri. Anche all'interno dell'asset management comunque si possono seguire due percorsi differenti. In Pirelli re, per esempio, c'è chi fa sviluppo e parte quindi con una competenza tecnica che arricchisce poi con una formazione finanziaria, un passaggio nel project management per poi tornare nell'asset. Oppure in parallelo c'è chi fa asset management di portafoglio (trading) che parte da un background economico, per passare poi al property management, nella finanza, e ancora nell'asset, ma come junior, occupandosi cioè di pianificazione, oppure nell'advisoring. I due percorsi sono di uguale importanza e prospettive, e si concludono dopo cinque-sei anni, con un rientro nell'asset management in posizioni rilevanti. I giovani in questa posizione (arrivati come neolaureati o meglio ancora con un paio d'anni di esperienza alle spalle in una società di costruzioni) in Pirelli re sono oggi una ventina, mentre in Generali properties quattro o cinque.

Corsi e master. Come accennato mancano corsi di specifici. Anche se nel frattempo si moltiplicano iniziative più frammentarie: Pirelli re organizza master con la Bocconi col Politecnico di Milano, Generali properties lavora sempre con la Bocconi, nonché col Politecnico di Milano e con quello di Torino. E infine proprio in questi giorni Deutsche bank fondimmobiliari ha dato il via, insieme all'università di Roma, al 1° corso strutturato di finanza immobiliare, che durerà dal 12 marzo al 21 maggio, per fornire competenze e tecniche basilari di approccio finanziario alla realtà degli investimenti immobiliari. (riproduzione riservata)

