

LA SOCIETÀ POTRÀ RIACQUISTARE FINO AL 20%. MA IL 5% DELL'IMMOBILIARISTA RIMANE INDISPONIBILE

# Ipi, buy-back sulla quota di Coppola

L'operazione sulle azioni proprie potrebbe riguardare anche parte del pacchetto del 93% in mano ai Segre. Che è quasi totalmente in pegno al Banco Popolare. I vertici difendono la scelta di lasciare Porta Vittoria

DI ANDREA DI BIASE

**P**otrebbe passare da un riacquisto di azioni proprie da parte della Ipi, la cessione del pacchetto del 5,39% della società immobiliare torinese che Danilo Coppola non è riuscito a consegnare all'opera lanciata nell'ottobre scorso da Franca Bruna e Massimo Segre attraverso il veicolo Ipi Domani. Una mancata adesione dovuta principalmente al fatto che, quando l'offerta a 1,9 euro per azione si è chiusa, il pacchetto del 5,39% di Ipi in portafoglio alla Finpaco Properties di Coppola era sottoposto a sequestro giudiziario. Anche per questa ragione la famiglia Segre, pur riuscendo a mettere assieme una partecipazione del 93,24% e ottenendo così il delisting della società da Piazza Affari, non è riuscita ad acquisire il controllo totalitario di Ipi, dove oltre a Coppola ci sono altri azionisti di minoranza, portatori complessivamente di una quota dell'1,37%.

**Dal punto di vista** giuridico, Ipi è a tutti gli effetti «un'emittente titoli diffusi» e dunque soggetta a particolari obblighi informativi. Anche se nel corso dell'ultima assemblea di bilancio il vicepresidente Massimo Segre ha fatto sapere che «è possibile che l'Ipi chieda alla **Consob** una revisione della sua qualifica di emittente titoli diffusi», considerato che la soglia del 5% di flottante, necessaria (assieme alla presenza di almeno 200 soci) per rientrare in questa categoria, si raggiunge solo con la quota di Coppola, che è stata a lungo posta sotto sequestro. Questo è il punto chiave attorno al quale ruota tutta la vicenda. Se infatti nel corso dell'assemblea, che si è tenuta il 14 aprile scorso, Segre ha informato gli azionisti che «nei giorni passati è stato fatto il dissequestro della quota», tanto che nei giorni seguenti il custode giudiziario Donato Pezzuto si è pure dimesso dal cda di Ipi, sembra invece che ora la partecipazione di Coppola sia stata nuovamente bloccata dalla magistratura, anche se sul punto non ci sono informazioni certe.

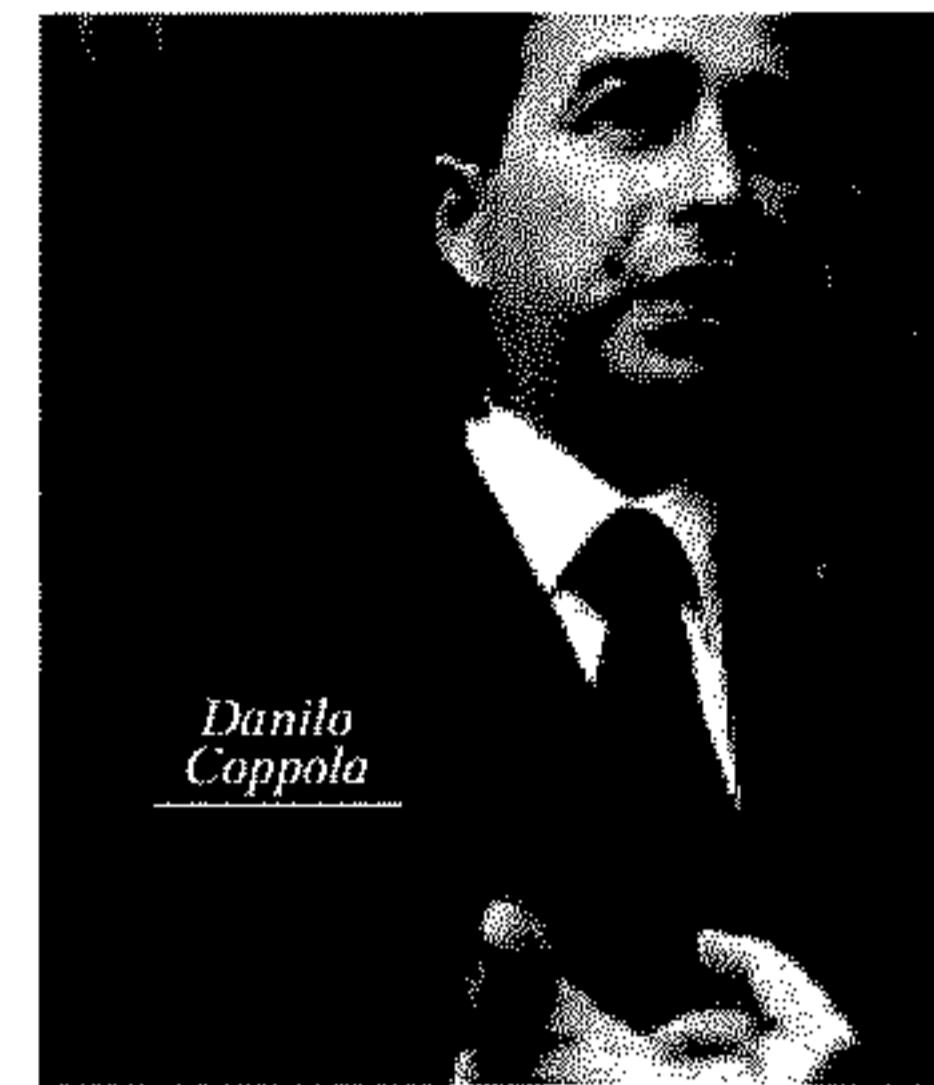
Nel frattempo, però, gli am-

ministratori di Ipi non sono stati con le mani in mano, tanto che si sono fatti approvare dall'assemblea l'autorizzazione ad acquistare azioni proprie fino a un massimo del 20% del capitale. La delibera prevede infatti che «potranno essere acquistate massime 14 milioni di azioni Ipi (su un totale di 71.372.233 titoli, ndr)» a un prezzo compreso «tra un minimo di 0,50 e un massimo di 1,90 euro». L'operazione, che potrà essere eseguita anche a un prezzo inferiore agli 1,90 pagati durante l'opera, «potrà avvenire in una o più volte mediante compravendita diretta o per il tramite di intermediari autorizzati». La scelta di procedere con il buy-back è stata motivata con il fatto che l'azionista di maggioranza «potrebbe ritenere preferibile che sia la società stessa ad acquistare dagli azionisti di minoranza», tra cui Coppola, «le proprie azioni». Non solo, «lo stesso azionista di maggioranza potrebbe essere interessato a monetizzare parte della propria partecipazione» apportandola al buy-back. Anche perché Ipi Domani, il veicolo utilizzato dai Segre per rilevare il controllo della società immobiliare, è gravata da un debito di 118,6 milioni nei confronti del **Banco Popolare**, la cui scadenza è fissata nel mese di dicembre 2010. Mentre l'attivo è rappresentato principalmente dalla partecipazione del 93% di Ipi, iscritta in bilancio a 126 milioni, gran parte della quale (per un valore di 111,19 milioni) data in pegno all'istituto veronese.

Ipi, che proprio grazie alla cessione di Porta Vittoria a Coppola, ha migliorato il proprio indebitamento netto, passato da 226 a 78 milioni, potrebbe dunque riacquistare con minore sforzo le azioni in mano ai soci di minoranza offrendo anche la possibilità all'azionista di maggioranza di recuperare liquidità. Ma se la cessione di Porta Vittoria è servita a mettere in ordine i conti della società, i soci di minoranza presenti in assemblea avrebbero invece preferito la cessione del Lingotto.

Nel corso dell'assemblea, tuttavia, Segre ha fatto presente che «il Lingotto rappresenta il fiore all'occhiello della società e che il valore dello stesso potrebbe

crescere anche in ragione della stazione della Metropolitana». Il vicepresidente di Ipi ha inoltre spiegato le ragioni che hanno portato alla dismissione di Porta Vittoria, a partire dal debito di 80 milioni che, prima della cessione, la società aveva nei confronti di Coppola. Debito, che proprio in virtù del passaggio di Porta Vittoria, si è trasformato in un credito di 54 milioni. Un credito, ha spiegato ancora Segre, «garantito da pegno sulle quote della società (Ipi Porta Vittoria, ndr) e da impegni collaterali come, ad esempio, il fatto che non possano essere assunti mutui senza l'assenso del creditore». Questo credito «è scadenziato a 36 mesi, ed è verso la società e non verso il suo azionista». L'accordo raggiunto lo scorso anno con Coppola prevede inoltre «un mandato di intermediazione a vendere gli immobili che verranno realizzati e che permetterà a Ipi di monitorare il flusso di cassa del debitore. Nel motivare la scelta di cedere Porta Vittoria, Segre ha infine ricordato che il progetto di sviluppo dell'area milanese «non aveva possibilità di redditività tali da giustificare l'investimento con capitale proprio e ancor meno con capitale preso a prestito. Un ragionamento condiviso dall'ad di Ipi, Vittorio Moscatelli, secondo il quale «aggiungendo al costo di acquisto dell'area di Porta Vittoria il costo di costruzione e sottraendo tale somma dal presumibile ricavato dalla vendita degli immobili emerge chiaramente come, allo stato attuale, non ci sono margini di guadagno rilevanti». (riproduzione riservata)



Danilo Coppola

