

TESTATA: SOLE 24 ORE
DATA: 20 NOVEMBRE 2013

Real estate. La controllata di via Nazionale gestirà oltre 8mila abitazioni e uffici

Maxi-scorporo in una newco degli immobili di Bankitalia

Sarà la maggiore property company italiana, il nodo del rendimento

Paola Dezza
MILANO

Sarà pronta il prossimo gennaio per un'inaugurazione ufficiale quella che sarà la maggiore property company italiana. In quella data **Sidief**, società di proprietà al 100% della Banca d'Italia che oggi gestisce 1.800 unità immobiliari, di cui 1.200 appartamenti a Milano e nel Nord Italia affittati prevalentemente ai dipendenti, avrà ricevuto un conferimento di altre 6.500 unità immobiliari.

L'obiettivo di Banca d'Italia è scorporare tramite il conferimento di ramo d'azienda gli immobili non strumentali direttamente detenuti e che oltre agli appartamenti (il 90% del portafoglio) contano anche piccoli uffici,

ci, box e negozi dislocati in tutto il territorio nazionale. L'operazione è in fase di elaborazione e sarà concretizzata a breve, previo un aumento di capitale che porterà gli attuali 120 milioni di euro a 500 milioni di euro.

Il conferimento del patrimonio, la cui perizia è stata effettuata dal Politecnico di Milano e che dovrebbe valere tra uno e due miliardi di euro, sarà operativo dal primo gennaio prossimo. A quella data sarà completata la start up della nuova **Sidief**, che ha sede a Roma e a regime avrà un organico di 35-40 persone.

La società ha un sistema amministrativo duale: un consiglio di gestione composto da tre membri, tra cui il presidente Mario Breglia, e un consiglio di sorveglianza, composto da cinque persone, di cui è presidente Paolo Piccialli.

Attualmente gli immobili, che nella stragrande maggioranza sono di natura residenziale, rendono poco alla Banca d'Italia. Indiscrezioni dicono poco sopra il 2%. L'obiettivo dell'operazione

è quindi migliorarne la gestione al fine di renderli più redditizi. Anche con qualche intervento di valorizzazione.

A grandi linee il patrimonio è distribuito in 30 città, più della metà è concentrato a Roma. Molte le unità presenti a Milano, Napoli e L'Aquila. Ci sono poi appartamenti di medio taglio a Como e Varese, ma anche a Bolzano e a Firenze. Tra gli oggetti di pregio inseriti in portafoglio ci sono molti palazzi d'epoca situati nel centro di Roma, il palazzo Fontanella Borghese, alcuni edifici a Milano Due-Segrate, parte della Galleria Umberto I di Napoli e il quartiere Banca d'Italia a L'Aquila, oggi tutto restaurato dopo il terremoto.

Banca d'Italia da tempo tenta la strada della razionalizzazione del patrimonio immobiliare e proprio ieri i vertici hanno dato l'ok per l'avvio della seconda fase di vendita di un portafoglio immobiliare che era stato messo sul mercato la primavera scorsa. Ai tempi gli asset in vendita erano valutati circa 400 milioni circa e nel complesso si trattava di

una settantina di immobili, vendibili anche separatamente. Poco è stato venduto di quel pacchetto e oggi si tenta, sempre con il coordinamento di Colliers International, una vendita senza base d'asta. Banca d'Italia comunicherà all'advisor solo quali sono i prezzi minimi al di sotto dei quali non accetterà le proposte di acquisto. La data prevista, ma non definitiva per l'asta è il 7 dicembre prossimo.

In portafoglio sono rimasti asset di pregio ubicati nelle principali città italiane. Da un edificio di circa 14.500 metri quadrati in corso Sempione a Milano allo storico Salone Margherita a Roma e a Palazzo Piccolomini di Siena detto "delle Papesse", vecchia sede della Banca d'Italia nella cittadina toscana. Molte anche le ex sedi locali in vendita, ormai libere, dislocate sul territorio e che comprendevano al piano terreno la filiale e ai piani superiori, con accesso diretto dagli uffici, gli appartamenti del direttore e degli altri dipendenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il patrimonio immobiliare della Banca d'Italia. La Galleria Umberto I di Napoli

IN NUMERI

8.000

Gli immobili dell'operazione

Il conferimento prevede il passaggio a **Sidief**, società già esistente e controllata al 100% da Banca d'Italia, di un pacchetto di 6.500 unità immobiliari, per il 90% di natura residenziale. A regime **Sidief** gestirà oltre 8mila immobili non strumentali - alcuni di pregio - che sono concentrati perlopiù a Milano, Roma, Napoli e L'Aquila. L'operazione nasce per ottimizzare la gestione del patrimonio che al momento ha un basso rendimento.