



08

IL TESORO IMMOBILIARE DI BANKITALIA

Un portafoglio di 9.000 unità
a cura di Guglielmo Pelliccioli

Mario Breglia siamo abituati a vederlo a Santa Margherita Ligure per il suo annuale Forum o in uno dei numerosi convegni che la sua Scenari Immobiliari organizza da oltre vent'anni a beneficio degli operatori del real estate. Incontrarlo nelle vesti di manager di una società immobiliare, oltretutto controllata da Banca d'Italia, ci fa un certo (piacevole) effetto. Conosciamo da sempre la serietà e la preparazione di Mario Breglia, che ha sempre coniugato la sua attività di ricercatore a quella di consulente e fornitore di servizi per il real estate. La nomina a **presidente di Sidief**, che amministra il patrimonio non strumentale di Banca d'Italia, è un riconoscimento a quanto detto sopra. Lo affianca in questa newco **Carola Giuseppetti**, che svolge le mansioni di **direttore generale**. Nei nuovissimi uffici di via dei Due Macelli a Roma, ci accolgono per spiegarci come intendono gestire questo patrimonio che rende la società una delle più patrimonializzate in Italia.

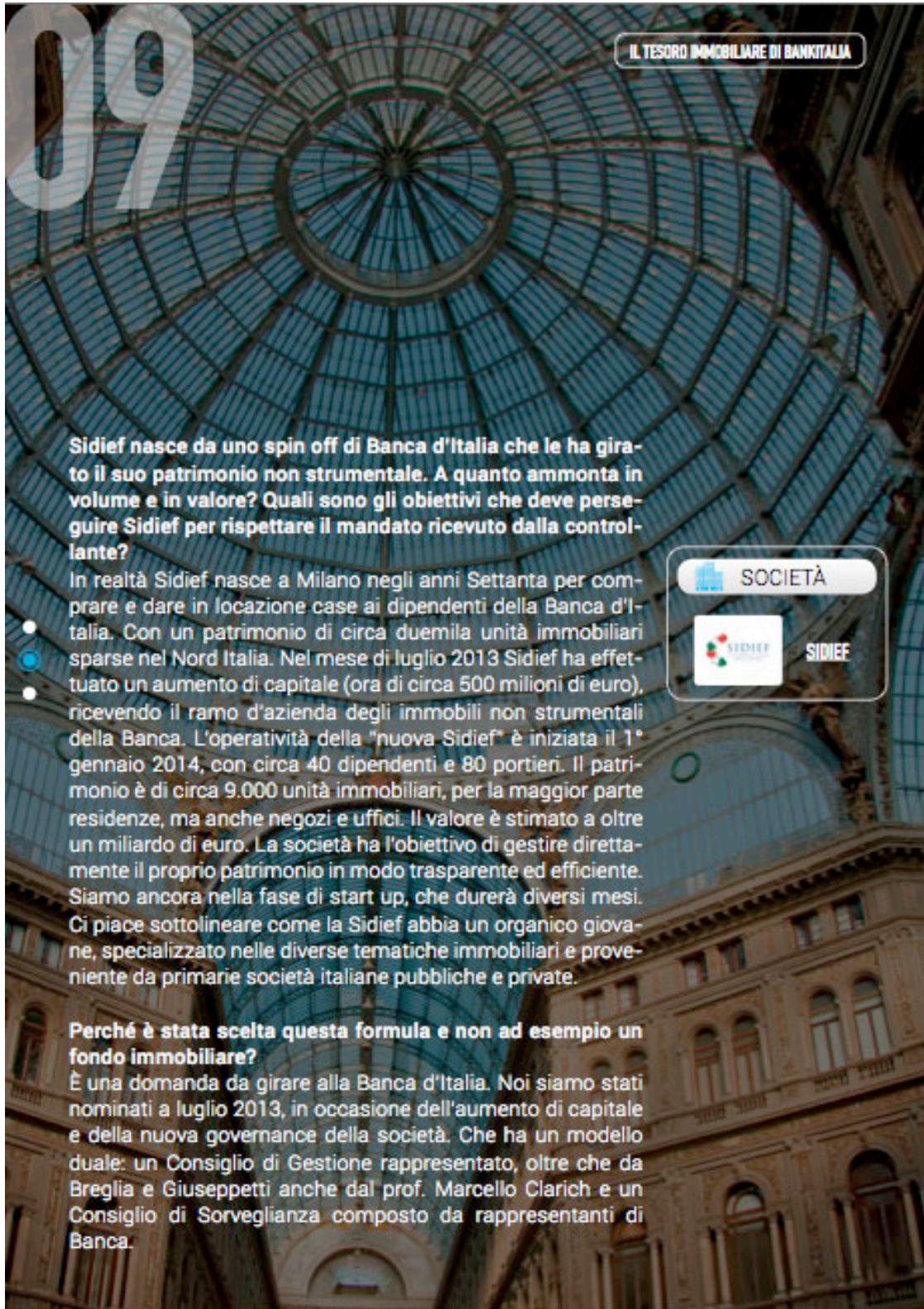
 PERSONA

 **MARIO BREGLIA**

 PERSONA

 **CAROLA GIUSEPPETTI**

TESTATA: SETTIMANALE DI QI
DATA: 28 FEBBRAIO 2014




IL TESORO IMMOBILIARE DI BANKITALIA

09

Sidief nasce da uno spin off di Banca d'Italia che le ha girato il suo patrimonio non strumentale. A quanto ammonta in volume e in valore? Quali sono gli obiettivi che deve perseguire Sidief per rispettare il mandato ricevuto dalla controllante?

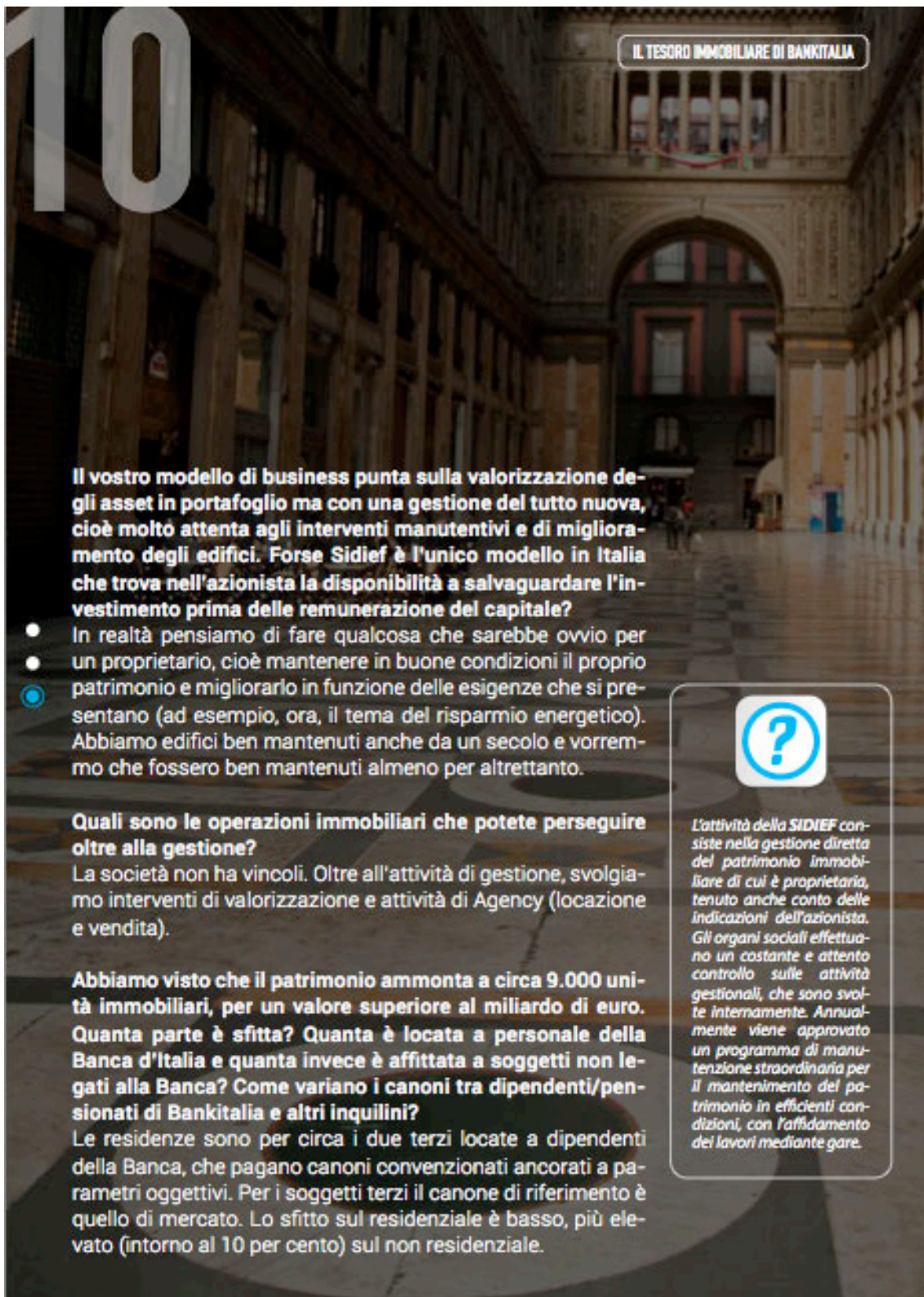
In realtà Sidief nasce a Milano negli anni Settanta per comprare e dare in locazione case ai dipendenti della Banca d'Italia. Con un patrimonio di circa duemila unità immobiliari sparse nel Nord Italia. Nel mese di luglio 2013 Sidief ha effettuato un aumento di capitale (ora di circa 500 milioni di euro), ricevendo il ramo d'azienda degli immobili non strumentali della Banca. L'operatività della "nuova Sidief" è iniziata il 1° gennaio 2014, con circa 40 dipendenti e 80 portieri. Il patrimonio è di circa 9.000 unità immobiliari, per la maggior parte residenze, ma anche negozi e uffici. Il valore è stimato a oltre un miliardo di euro. La società ha l'obiettivo di gestire direttamente il proprio patrimonio in modo trasparente ed efficiente. Siamo ancora nella fase di start up, che durerà diversi mesi. Ci piace sottolineare come la Sidief abbia un organico giovane, specializzato nelle diverse tematiche immobiliari e proveniente da primarie società italiane pubbliche e private.

SOCIETÀ
 **SIDIEF**

Perché è stata scelta questa formula e non ad esempio un fondo immobiliare?

È una domanda da girare alla Banca d'Italia. Noi siamo stati nominati a luglio 2013, in occasione dell'aumento di capitale e della nuova governance della società. Che ha un modello duale: un Consiglio di Gestione rappresentato, oltre che da Breglia e Giuseppetti anche dal prof. Marcello Clarich e un Consiglio di Sorveglianza composto da rappresentanti di Banca.

TESTATA: SETTIMANALE DI QI
DATA: 28 FEBBRAIO 2014



10

IL TESORO IMMOBILIARE DI BANKITALIA

Il vostro modello di business punta sulla valorizzazione degli asset in portafoglio ma con una gestione del tutto nuova, cioè molto attenta agli interventi manutentivi e di miglioramento degli edifici. Forse Sidief è l'unico modello in Italia che trova nell'azionista la disponibilità a salvaguardare l'investimento prima delle remunerazione del capitale?


- In realtà pensiamo di fare qualcosa che sarebbe ovvio per un proprietario, cioè mantenere in buone condizioni il proprio patrimonio e migliorarlo in funzione delle esigenze che si presentano (ad esempio, ora, il tema del risparmio energetico). Abbiamo edifici ben mantenuti anche da un secolo e vorremo che fossero ben mantenuti almeno per altrettanto.
-
-
-

Quali sono le operazioni immobiliari che potete perseguire oltre alla gestione?

La società non ha vincoli. Oltre all'attività di gestione, svolgiamo interventi di valorizzazione e attività di Agency (locazione e vendita).

Abbiamo visto che il patrimonio ammonta a circa 9.000 unità immobiliari, per un valore superiore al miliardo di euro. Quanta parte è sfitta? Quanta è locata a personale della Banca d'Italia e quanta invece è affittata a soggetti non legati alla Banca? Come variano i canoni tra dipendenti/pensionati di Bankitalia e altri inquilini?

Le residenze sono per circa i due terzi locate a dipendenti della Banca, che pagano canoni convenzionati ancorati a parametri oggettivi. Per i soggetti terzi il canone di riferimento è quello di mercato. Lo sfritto sul residenziale è basso, più elevato (intorno al 10 per cento) sul non residenziale.



L'attività della SIDIEF consiste nella gestione diretta del patrimonio immobiliare di cui è proprietaria, tenuto anche conto delle indicazioni dell'azionista. Gli organi sociali effettuano un costante e attento controllo sulle attività gestionali, che sono svolte internamente. Annualmente viene approvato un programma di manutenzione straordinaria per il mantenimento del patrimonio in efficienti condizioni, con l'affidamento dei lavori mediante gare.