

---

TESTATA: IL GHIRLANDAIO  
DATA: 24 NOVEMBRE 2014

---

## Bankitalia: Breglia (Sidief), 9000 appartamenti garantiscono le pensioni dei dipendenti

*di Fabio Tamburini*



(Il Ghirlandaio) Roma, 24 nov. - Meglio soli che male accompagnati. La Banca d'Italia controlla il patrimonio privato di edilizia residenziale in affitto più importante del Paese e ha deciso di gestirselo in proprio. Nel complesso vale 1 miliardo e mezzo di euro e si aggira intorno a 600 mila metri quadrati. Il tutto è affidato ad una start up: la Sidief, Società italiana di iniziative edilizie e fondarie, che sta per festeggiare il primo anno di vita e presidia un settore che vale soltanto il 20 per cento del patrimonio residenziale perché l'Italia resta un Paese dove buona parte degli abitanti occupa case di proprietà. “Siamo i primi tra chi investe nell'affitto di residenze e Banca d'Italia non ha alcuna intenzione di smobilitare”, conferma Mario Breglia, presidente della nuova Sidief, nata dalla trasformazione dell'immobiliare preesistente, unico esempio di società partecipata da Bankitalia (tra l'altro al 100 per cento).

Lo hanno fatto, invece, altre associazioni come Enasarco, che ha preferito affidare gli immobili ai fondi, e gli enti previdenziali dei liberi professionisti. L'edilizia residenziale in affitto paga tutta la fiscalità immobiliare e aziendale, senza sconti. Ma nonostante ciò, in tempi d'inflazione vicina allo zero, permette rendimenti non trascurabili. “Può arrivare intorno al 2-3 per cento”, dice Breglia, “e non è poco”. Poi

**TESTATA: IL GHIRLANDAIO**  
**DATA: 24 NOVEMBRE 2014**

---

aggiunge che “il settore meriterebbe di essere incentivato, anche perché più aumenta il numero delle case in affitto e più viene calmierato il mercato delle compravendite. Il tema è di carattere generale: il sistema Paese dovrebbe investire nel residenziale in affitto che, al contrario, è un po’ abbandonato da tutti.”

Come sarebbe utile procedere? “Per esempio aprendo un tavolo di confronto con il governo e le forze politiche”, continua Breglia. “E’ un settore che va promosso perché utile alla società e per la ripresa economica, in quanto può dare risultati importanti. Quello che si fa, peraltro poco, è limitato all’edilizia sociale, per i bassi redditi. Sarebbe necessario, invece, lavorare perché vengano promossi investimenti nelle residenze da affittare, a tutti i livelli.”

Il patrimonio immobiliare di Bankitalia è cresciuto a partire dagli anni Settanta, quando i dipendenti dell’istituto trasferiti nelle filiali sul territorio faticavano a trovare alloggi in affitto. Era difficile soprattutto nelle città del Centro Nord, come Milano, Torino, Bologna, Genova. Così la decisione fu di risolvere il problema puntando sugli immobili residenziali di proprietà. In portafoglio non mancano pezzi pregiati: un pezzo della Galleria Umberto I di Napoli, appartamenti in Piazza Borghese e via Cavour (Palazzo Giolitti) a Roma, via Accademia Albertina a Torino, un palazzo nel Sestiere San Marco a Venezia, Residenza Poggio a Milano 2. Il totale fa 9 mila unità immobiliari, concentrate in 26 città e amministrare da una cinquantina di dipendenti. “Nessuno”, precisa Breglia, “è stato scelto tra figli o parenti del personale della Banca d’Italia.” Metà degli immobili si trova a Roma. Gli altri sono soprattutto nelle regioni settentrionali. “L’obiettivo è il buon mantenimento, conservando e migliorando gli immobili”, dice Breglia, “mentre non c’è alcuna intenzione di vendere, neppure sacrificando alcuni pezzi. La ragione è semplice: sono immobili che garantiscono le pensioni dei dipendenti di Banca d’Italia e, in quanto tali, vengono conservati.”

Il modello di governance è duale, uno dei sopravvissuti in Italia, che affianca il consiglio di sorveglianza al consiglio di gestione. L’amministrazione è affidata al direttore generale, Carola Giuseppetti, quarantenne, arrivata dal Poligrafico dello Stato, in precedenza dipendente Consip e di Deutsche bank. Attualmente coordina quattro aree di attività: asset management, l’area tecnica, amministrazione e finanza, acquisti. In più si sommano le funzioni di staff, dalle risorse umane agli affari legali, dalla comunicazione ai sistemi informativi. Il piano di gestione industriale, approvato dal consiglio di sorveglianza a giugno, è triennale. La priorità è rappresentata dalla manutenzione, ordinaria e straordinaria, ma anche dagli interventi per una maggiore efficienza energetica. Una prima gara, per la manutenzione ordinaria, si è appena conclusa a Roma. Ora ne seguiranno altre due, prima a Milano e successivamente a Napoli.



---

**TESTATA: IL GHIRLANDAIO**  
**DATA: 24 NOVEMBRE 2014**

---

“La scelta dell’azionista è di gestirli in proprio, senza affidarli a terzi”, spiega Breglia, nominato presidente dopo essere stato consigliere della società per una decina d’anni. “Gli investimenti in manutenzione sono troppo spesso trascurati, con il risultato che poi il Paese crolla.” Il secondo obiettivo, aggiunge, “è l’aumento della redditività”, soprattutto per il 20 per cento del patrimonio della Sidief che è rappresentato da negozi e uffici. Ogni intervento, sempre secondo Breglia, “verrà gestito in proprio. E lo start up della società richiederà almeno un paio d’anni.” Da subito, invece, c’è spazio per rotazioni del patrimonio immobiliare, con investimenti in Italia e con la vendita di appartamenti vuoti. “Nessuna operazione”, conclude, “è prevista all’estero”.