



SIDIEF
SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE
EDILIZIE E FONDARIE

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019





BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019



INFORMAZIONI GENERALI

SIDIEF S.p.A. Società Italiana di Iniziative Edilizie e Fondiarie

Società soggetta a direzione e coordinamento di BANCA D'ITALIA
Sede Legale: via degli Scialoja, 20 - 00196 Roma
Partita IVA e Codice Fiscale: 02627770155
Capitale Sociale: deliberato e sottoscritto euro 567.000.000,00 i.v.

CARICHE SOCIALI

Consiglio di Sorveglianza

Presidente	Dott. Paolo Piccialli
Vice Presidente	Dott. Luigi Donato
Consiglieri	Dott.ssa Valeria Schininà Avv. Maria Patrizia de Troia Dott.ssa Maria Giacona

Consiglio di Gestione

Presidente	Dott. Mario Breglia
Consiglieri	Arch. Carola Giuseppetti Prof. Fabrizio Di Lazzaro

Organismo di Vigilanza

Presidente	Dott. Nunzio Minichiello
Membri	Dott.ssa Valeria Schininà Avv. Francesco De Biasi

Società di Revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
-----------------------------	-------------------------------



INDICE

	Pag.
1. Relazione sulla Gestione	7
2. Prospetti di Bilancio al 31.12.2019	35
3. Rendiconto Finanziario	41
4. Nota Integrativa	45
5. Relazione della Società di Revisione	
6. Relazione del Consiglio di Sorveglianza all'Assemblea degli Azionisti	



CESARE BALBO
NATO IN TORINO IL 20 MARZO 1790
MORTO IL 29 GIUGNO 1845
ALBERTINIS
ARCHELAVI

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Spett.le Consiglio di Sorveglianza,

sottoponiamo ad approvazione il Bilancio della Società al 31 dicembre 2019, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Il Bilancio chiude con un utile netto di € 7.251.624 rispetto a € 3.105.443 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver imputato un ammontare di imposte pari a € 7.581.589 al risultato prima delle imposte pari a € 14.833.213.

Il Patrimonio netto è di € 630.657.624 e sopravanza ampiamente l'ammontare del totale attivo immobilizzato pari a € 532.901.177.

MISSIONE DELLA SOCIETÀ

La missione della Sidief è di gestire, amministrare e valorizzare beni immobili di proprietà in un'ottica di lungo periodo, in modo efficiente e trasparente.

SINTESI DEI RISULTATI DELL'ANNO

Valori in migliaia di euro ¹

	2019	2018
Dati Economici		
Valore della produzione	46.102	40.928
di cui:		
- Ricavi da locazione	31.274	31.353
- Ricavi dalle vendite	10.928	4.567
- Altri ricavi	3.900	5.008
Costo della produzione	31.677	31.823
Proventi e oneri finanziari	408	325
Risultato prima delle imposte	14.833	9.430
Risultato netto dell'esercizio	7.252	3.105
Dati Patrimoniali		
Immobili	532.063	524.643
Rimanenze	11.342	13.162
Posizione finanziaria netta	96.296	32.577
Patrimonio netto	630.658	563.406

¹ Nelle tabelle del presente documento eventuali differenze nei totali e nelle variazioni sono dovute agli arrotondamenti.

SCENARIO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Andamento economico generale

Nel corso del 2019 la crescita globale è rimasta contenuta. Il commercio internazionale è tornato a espandersi nel terzo trimestre, ma i rischi sono ancora orientati al ribasso: si sono attenuati quelli di un inasprimento delle dispute tariffarie fra Stati Uniti e Cina, ma le prospettive rimangono incerte e sono in aumento le tensioni geopolitiche. Aspettative meno pessimistiche sulla crescita, favorite dall'orientamento accomodante delle banche centrali, hanno tuttavia sospinto i corsi azionari e agevolato un moderato recupero dei rendimenti a lungo termine.

Nell'area dell'euro l'attività economica è frenata dalla debolezza della manifattura, particolarmente accentuata in Germania nonostante un andamento superiore alle attese in novembre; permane il rischio che ne risenta anche la crescita dei servizi, rimasta finora più solida. L'andamento dell'economia incide sull'inflazione, prevista bassa nel prossimo triennio. Il Consiglio direttivo della BCE ha riconfermato la necessità di mantenere l'attuale orientamento accomodante.

In Italia l'attività economica, lievemente cresciuta nel terzo trimestre dello scorso anno, è rimasta pressoché stazionaria nel quarto, continuando a risentire soprattutto della debolezza del settore manifatturiero. Nelle indagini dell'Istat e della Banca d'Italia le imprese esprimono valutazioni appena più favorevoli sugli ordini e sulla domanda estera, ma continuano a considerare l'incertezza e le tensioni commerciali come fattori che ostacolano la propria attività.

COVID-19

A fine dicembre 2019, è iniziata un'epidemia della malattia respiratoria COVID-19, comunemente indicata come epidemia di Coronavirus, nella città di Wuhan, capoluogo della provincia cinese dell'Hubei, e successivamente diffusasi in numerose nazioni del mondo, Italia compresa; alla data di preparazione del presente documento il virus sta contagiando migliaia di persone, provocando numerosi decessi e l'Organizzazione mondiale della sanità ha dichiarato il Coronavirus pandemia.

A partire dal mese di gennaio 2020, Wuhan ed alcune altre importanti città nel Paese sono state isolate, al fine di contenere l'epidemia e proteggere la popolazione; analoghe limitazioni e controlli sono stati adottati in molte zone del mondo, inclusi i paesi occidentali e l'Italia.

Stante l'aggravarsi dell'emergenza epidemiologica legata alla diffusione del Coronavirus, a partire dalla fine del mese di febbraio 2020 anche il Governo italiano ha emanato diverse disposizioni contenenti misure urgenti di contenimento del contagio da COVID-19, applicabili all'intero territorio nazionale.

L'impatto negativo dell'epidemia sul sistema economico-finanziario italiano e internazionale è di proporzioni molto serie, al momento non quantificabili. Questa circostanza tuttavia, come meglio specificato nella nota integrativa nel paragrafo "fatti di rilievo intervenuti dopo la

chiusura dell'esercizio", non incide i risultati del 2019 della Società né rappresenta un fattore di incertezza sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, tenuto conto del patrimonio detenuto e dell'attività svolta.

Il mercato immobiliare in Italia

Nel 2019 il fatturato complessivo del mercato immobiliare italiano è cresciuto del 3,8% rispetto al 2018 e sono aumentati i volumi transati, ma non c'è stata la ripresa delle quotazioni. È un mercato che non riesce ancora a stare al passo con il ritmo di crescita degli altri Paesi europei e solo nell'area milanese si registra un andamento allineato alle migliori piazze del continente. Le altre grandi città vivono una fase di stasi nella progettazione di nuove iniziative e di cantieri e l'offerta non si adatta ancora alla domanda di ecosostenibilità ed efficientamento degli edifici, con effetti negativi su tutti i comparti, dall'abitare agli uffici, alla logistica o al turistico. I *driver* fondamentali dei prossimi anni continueranno a essere i processi di riqualificazione urbana e sostituzione edilizia.

Nel settore residenziale continua il buon andamento delle compravendite, ancora lontane però dai numeri dei primi anni del secolo. La ripresa è tuttavia concentrata nelle zone più attrattive delle grandi città e ha un effetto modesto sulle quotazioni, che sono in una fase di stabilità, sebbene si evidenzia una riduzione degli sconti in sede di trattativa. Anche se i tassi sui mutui sono ai minimi storici, non c'è un incremento dei prestiti per l'abitazione.

Il comparto della locazione residenziale resta caratterizzato da una domanda forte e da un'offerta carente in termini di prodotto; mancano soprattutto gli appartamenti di piccole dimensioni nelle grandi città. Le nuove forme di residenzialità (dall'affitto breve alla coabitazione, agli alloggi per gli studenti, al *senior living*) si confermano sempre più attrattive per gli investitori istituzionali. Manca invece il prodotto per la locazione destinata alle famiglie e ai lavoratori.

Il mercato terziario - uffici è sempre più polarizzato verso Milano e alcuni quartieri della capitale. In queste zone è la nuova offerta, di alta qualità e di *standard* internazionali, che attira la domanda delle grandi aziende. In queste zone sono in corso molti spostamenti e sono anche in rialzo i canoni di locazione, mentre i rendimenti sono in linea con le grandi capitali europee. Al di fuori di queste aree però il mercato è molto debole, con realizzazioni solo "su misura" e sempre di classe A. Nel complesso non aumenta la domanda di spazi, c'è una forte tendenza di spostamenti verso edifici nuovi e più funzionali ma con spazi per addetto sempre più ridotti. Le quotazioni si sono ancora contratte nel 2019.

Il settore alberghiero ha avuto nel 2019 un andamento eccellente, con una crescita del fatturato attorno al 15% rispetto all'anno precedente. Questo comparto continua ad essere molto attrattivo per gli investitori esteri.

Il mercato immobiliare residenziale nelle principali città

Roma

Il 2019 è stato un anno positivo per il mercato immobiliare residenziale della Capitale. Il mercato cittadino continua a crescere (più 10% delle compravendite rispetto al 2018), complice una domanda dinamica, fortemente orientata all'acquisto dell'abitazione, anche per investimento. L'assorbimento delle superfici residenziali è cresciuto di circa 20 punti percentuali in un quinquennio, con una preferenza della domanda, circa il 70% delle transazioni, per bilocali e trilocali. Prevale la domanda di sostituzione e miglioramento abitativo e crescono gli acquisti di abitazioni nuove.

Lo scorso anno la città, come è avvenuto per poche altre realtà nel panorama nazionale, ha mostrato un *trend* positivo dei valori delle quotazioni. I prezzi tendono ad aumentare principalmente nelle zone del centro e del semicentro, ma l'andamento a due velocità si sta ridimensionando e le periferie stanno riducendo la perdita dei valori.

L'andamento dei canoni di locazione negli ultimi dieci anni ha rispecchiato quello dei prezzi con un lieve incremento positivo, nello scorso biennio, per le zone semicentrali.

Milano

Gli indicatori del mercato residenziale milanese evidenziano un andamento molto positivo, con tutte le quotazioni in crescita lo scorso anno, comprese quelle relative agli immobili situati in zone periferiche. I valori medi sono, tuttavia, ancora inferiori rispetto a quelli "pre-crisi". Negli ultimi cinque anni le compravendite sono aumentate di quasi il 60% e il fatturato di oltre il 42%. La dinamicità del mercato residenziale del capoluogo e l'esiguità dell'offerta hanno portato il tasso di assorbimento a fine 2019 oltre il 90%. La città è attualmente interessata da numerosi interventi urbanistici che riguardano il recupero di grandi aree dismesse tra cui il sistema degli scali ferroviari e le *ex* caserme militari. Il nuovo Piano di Governo del Territorio prevede meccanismi di incentivo alla rigenerazione urbana e di disincentivo all'abbandono e al degrado degli edifici, attraverso un sistema combinato di premialità e compensazioni dei diritti volumetrici.

Torino

Lo scorso anno l'andamento del mercato residenziale di Torino è stato positivo, con le compravendite cresciute rispetto all'anno precedente e le quotazioni nelle aree centrali in leggero aumento. In centro città la domanda è animata sia da residenti che desiderano cambiare casa, sia da investitori che acquistano per mettere a reddito; la domanda degli investitori si concentra su unità immobiliari di taglio medio-piccolo, da destinare a studenti universitari o per affitto breve. Nelle aree periferiche continuano a contrarsi sia i prezzi medi di vendita, sia i canoni di locazione.

Napoli

Il mercato residenziale di Napoli si conferma stabile, anche se con un andamento “a più velocità”. Si rafforza la domanda d’acquisto nelle zone del centro storico, con effetti positivi sui prezzi delle case. Le zone di Posillipo, Vomero e Chiaia, continuano ad avere un ottimo riscontro e quotazioni in lieve aumento. In generale, sia i prezzi medi di vendita che i canoni di locazione restano stabili nel 2019. Prevale la domanda di prima casa su unità immobiliari da 3-4 vani, ma si consolida la tendenza ad investire in unità più piccole da destinare ad attività ricettive, in particolare nel centro storico.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Distribuzione del patrimonio e consistenze

Il patrimonio della Sidief, alla data del 31 dicembre 2019, si compone di 103 aggregati² immobiliari (che comprendono 7.863 unità immobiliari di cui 3.074 residenze), distribuiti sul territorio nazionale per una superficie commerciale complessiva di circa 430.000 mq; il 91% del totale è concentrato nelle regioni Lazio (71%), Lombardia (8,5%), Abruzzo (5,9%) e Campania (5,6%).

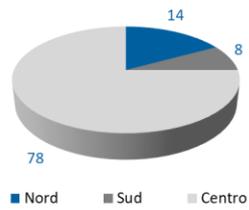
Del totale degli aggregati immobiliari il 26% è stato costruito prima del 1900, il 29% tra il 1900 e il 1960 e alcuni immobili sono sottoposti al vincolo della Soprintendenza.

Di seguito si riportano due grafici inerenti rispettivamente la distribuzione del patrimonio immobiliare della Società nel territorio nazionale e l’analisi delle sue caratteristiche principali.



² Complessi immobiliari, edifici cielo terra, unità immobiliari riconducibili a un unico indirizzo.

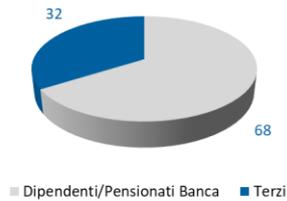
DISTRIBUZIONE TERRITORIALE*



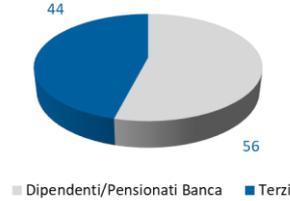
DESTINAZIONE D'USO*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI**

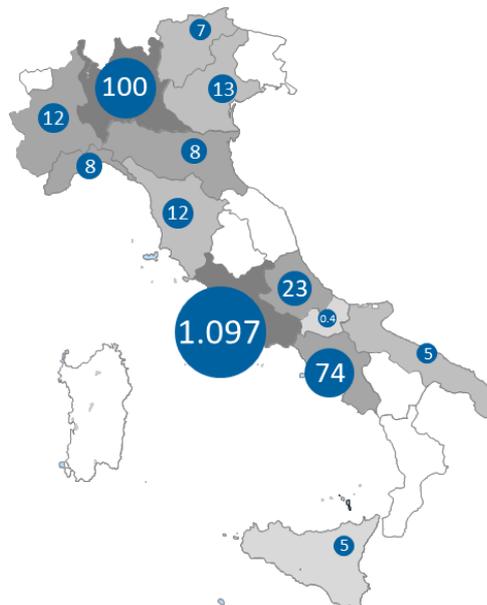


I valori sono espressi in percentuale. * Base di calcolo: superficie commerciale. ** Base di calcolo: canoni di locazione

Valutazione del patrimonio

Il valore di mercato totale ammonta a circa 1,36 miliardi di euro (1,39 miliardi di euro al 31 dicembre 2018), derivante dalla stima effettuata alla data del 31 dicembre 2017 dalla società K2Real S.r.l. a cui era stato affidato il compito di valutare l'intero patrimonio immobiliare in vista della redazione del Piano Industriale 2018-2022, e aggiornata alla data del 31 dicembre 2018 e successivamente alla data del 31 dicembre 2019 dalla società Praxi S.p.A. esclusivamente per gli immobili oggetto di vendita e, secondo quanto previsto dalla *policy* aziendale, per accertare la rispondenza del valore di libro degli immobili di proprietà al valore di mercato; il 93,1% del valore complessivo è concentrato nelle regioni Lazio (80,4%), Lombardia (7,3%) e Campania (5,4%).

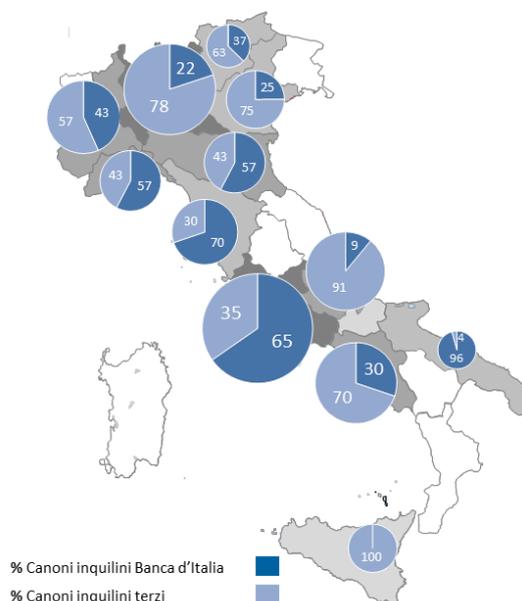
Di seguito si riporta un grafico che illustra la distribuzione del valore immobiliare sul territorio nazionale (€/mln):



Ricavi da canoni di locazione del patrimonio

L'ammontare dei ricavi da canoni di locazione al 31 dicembre 2019 è pari a circa € 31,3 milioni (€ 31,4 milioni al 31 dicembre 2018); circa il 92,9% del totale proviene dalle regioni Lazio (73,9%), Lombardia (12,7%) e Campania (6,3%).

Di seguito si riporta un grafico con la distribuzione per regione dei ricavi da canoni sul territorio nazionale (Banca d'Italia e terzi).



Al 31 dicembre 2019 le unità principali libere per la locazione risultano essere 350, pari al 10,2% delle 3.438 unità principali totali (residenze e usi diversi), di cui 123 (il 3,6%) presenti nella procedura di bando della Banca d'Italia e 227 (il 6,6%) disponibili per il mercato.

Ricavi da vendite

Nel 2019, come previsto nel Piano Industriale, è stata avviata la commercializzazione delle unità libere e locatate a terzi presso gli aggregati di: Bologna via Fondazza 13, Como via Giovio 43, Firenze via Marangoni 7 e Segrate (MI) Milano 2 Residenza Poggio.

Riguardo gli edifici inagibili a L'Aquila, nel primo trimestre dell'esercizio 2019 è stata venduta la palazzina inagibile "P1" per un valore di vendita complessivo di 250.000 euro (e una plusvalenza di 70.421 euro). In seguito alla ricezione di un'offerta vincolante di vendita delle palazzine "P2-P3" in via Giovanni XXIII 11-13, per un valore di vendita complessivo di 865.000 euro (con una potenziale plusvalenza di 271.351 euro), il Consiglio di Gestione del 2 luglio 2019 ha approvato la relativa vendita; in data 16 settembre è stato incassato l'acconto sul prezzo per la vendita di dette unità immobiliari di 173.000 euro; il rogito è previsto nel 2020.

Nel corso del 2019 sono state effettuate le vendite di 171 unità immobiliari di cui 73 unità principali e 98 unità accessorie, per un valore di vendita complessivo di 15,74 milioni di euro circa.

In particolare, sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2018 (€)	Plusvalenza (€)
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	76	10.769.721	2.088.325	8.681.396
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	20	507.130	313.502	193.628
Como, via Grazia Deledda, 15-21	16	615.710	455.632	160.078
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea, 14	14	555.576	201.120	354.456
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	12	722.880	355.410	367.470
Brescia, viale del Piave, 64	11	530.468	306.723	223.745
Pioltello (MI), San Felice, Seconda Strada	10	702.060	256.036	446.024
Como, via Giovio, 43	4	294.600	158.608	135.992
L'Aquila, via Giovanni XXIII, 11	2	250.000	179.579	70.421
Bologna, via Fondazza, 13/2	2	337.500	315.827	21.673
Firenze, via Matteo Marangoni, 7/2	2	179.900	53.980	125.920
Salerno, viale Richard Wagner, 2	2	275.000	127.935	147.065
Totale	171	15.740.545	4.812.677	10.927.868 (*)

(*) Le plusvalenze realizzate di € 10.927.868 comprendono € 422 di minusvalenze da alienazione.

Bando alloggi ai sensi della Convenzione tra la Banca d'Italia e la Sidief

Nel corso dell'esercizio la Sidief ha collaborato alle procedure di assegnazione disciplinate dalla normativa interna di Banca d'Italia per complessivi 109 alloggi, di cui 95 già assegnati, nelle città di Roma, Bari, Bolzano, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Piacenza, Salerno, Torino, Trento, Venezia.

PROGETTI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

La pianificazione, il controllo e il monitoraggio degli investimenti per il fabbisogno manutentivo continuano a beneficiare dell'applicazione della metodologia sviluppata internamente e denominata Building Maintenance Index (BMI), tramite l'utilizzo del sistema gestionale attualmente in disponibilità della Sidief, unitamente ai principali *report* periodici effettuati dagli uffici preposti dell'Area Tecnica.

Allo scopo di provvedere a uniformare la condizione di conservazione dell'intero patrimonio immobiliare a una condizione di medio livello è stato definito l'indice RECA (Real Estate Condition Assessment) che rappresenta il riferimento utilizzato per la definizione della strategia di pianificazione degli investimenti su di un orizzonte pluriennale. La pianificazione della strategia del ciclo manutentivo ha pertanto indirizzato gli investimenti sugli aggregati aventi

minori valori dell'indice BMI nell'insieme del patrimonio, con la finalità di raggiungere nei tempi programmati la condizione di equilibrio del ciclo manutentivo.

La pianificazione annua può contemplare modifiche e variazioni in funzione della imprevedibile variabilità dello stato di conservazione degli aggregati, per tali motivi al termine di ogni anno vengono verificate le condizioni di priorità degli aggregati che presentano rischi maggiori derivanti da eventuali aggravii delle condizioni di degrado. Non si segnalano a riguardo sensibili scostamenti nelle attività programmate.

Sono stati effettuati numerosi investimenti per il rinnovo tecnologico dei fabbricati; in particolare con valenza di eco sostenibilità sono da evidenziare gli interventi effettuati presso gli aggregati siti in Roma viale Mazzini 106, via Cagliari 14-16 e via dell'Arco di San Calisto 32 dove sono stati completamente rinnovati gli impianti termici centralizzati. Sono inoltre proseguiti i programmati rinnovamenti degli impianti citofonici, radiotelevisivi ed elevatori del patrimonio di Roma.

Per un'adeguata prevenzione del degrado causato dagli agenti atmosferici e dal fisiologico invecchiamento dei materiali, sono stati pianificati ed eseguiti numerosi interventi su specifici componenti edilizi consentendo di ridurre la possibilità di manifestazione di future criticità e a maggiore salvaguardia della conservazione funzionale degli elementi tecnici stessi (cornici, balconi e terrazze). Sono stati ultimati gli interventi di restauro dell'involucro per gli aggregati siti in Roma piazza della Chiesa Nuova 18, piazza Manfredo Fanti 30, via Ghirza 2 e viale Trastevere 131. In linea con la pianificazione sono in completamento, entro il 2020, gli interventi di restauro involucro e copertura per gli aggregati di via Conte Rosso 24, viale Trastevere 115 e via Monte Macereto 13.

Nella città di Napoli proseguono le opere di risanamento e consolidamento delle facciate per l'aggregato in via Marcantonio 24, che saranno completate nel 2020.

IL PROCESSO DI RIASETTO DELLE UNITÀ ABITATIVE

Sull'intero territorio nazionale prosegue l'attività di riassetto delle unità immobiliari soggette alle nuove procedure di gara per l'assegnazione a dipendenti di Banca d'Italia ed alle nuove modalità di composizione delle vetrine, nelle quali sono inseriti unicamente alloggi completati e collaudati.

Parallelamente continua l'attività di riassetto sulle unità immobiliari destinate al libero mercato.

Nei processi di riassetto delle unità immobiliari è stata messa a punto una nuova standardizzazione per garantire migliori livelli di finitura e di distribuzione funzionale.

Complessivamente le unità abitative ristrutturare, in linea con le previsioni del piano industriale, ammontano a 121; di queste, su 99 destinate ai bandi, 80 sono ubicate nella città di Roma.

IMMOBILE SITO IN ROMA VIA CARLO FELICE 69

Successivamente alla ripresa del possesso dell'aggregato sito in Roma via Carlo Felice 69, sono state concluse nell'anno le attività di sgombero di oltre 1000 metri cubi di rifiuti ad elevato rischio sia igienico che d'incendio abbandonati dagli occupanti.

Sono state anche concluse le attività propedeutiche all'inizio dei lavori di riqualificazione ed è stata avviata la relativa fase di progettazione.

Con riferimento a tale immobile, con sentenza n. 20977, il Tribunale di Roma ha definito il giudizio introdotto dalla Sidief, dalla stessa riassunto a seguito della declinatoria della propria giurisdizione da parte del Tar Lazio, rigettando la richiesta di esenzione dal pagamento del canone di occupazione del suolo pubblico (OSP) per il ponteggio installato per motivi di sicurezza. in costanza di illegittima occupazione dell'immobile.

Avuto riguardo a tale pronuncia e stante il parere del legale che segue il contenzioso, la Società ha inteso, nelle more dell'istaurando giudizio di appello, appostare nel bilancio 2019 a fondo per rischi e oneri 523.860 euro a fronte di una eventuale soccombenza relativa al pagamento della tassa di OSP da parte di Sidief per il periodo intercorrente tra il 31 luglio 2014 e il 5 agosto 2016, ossia quando i ponteggi erano posizionati a terra. Per il periodo successivo non è stato accantonato nessun importo al fondo per rischi e oneri perché è stata posizionata dalla Società una mantovana aerea.

CANONE CONCORDATO

Dopo un ampio e costruttivo confronto, lo scorso 28 ottobre si è raggiunta, tra la Sidief rappresentata da Confedilizia e i sindacati degli inquilini, l'intesa che stabilisce i livelli dei canoni e le regole contrattuali per oltre 5.000 unità immobiliari del patrimonio in 17 province italiane.

Si tratta del primo Accordo integrativo quadro nazionale che disciplina la stipula dei contratti abitativi a canone concordato, per studenti universitari e transitori.

Si tratta, inoltre, del primo accordo di questo tipo siglato con una grande proprietà dopo il rinnovo della Convenzione Nazionale tra Associazioni della Proprietà e Organizzazioni degli inquilini recepita dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017. L'Accordo è stato protocollato presso tutti i Comuni (Roma, Bologna, Bolzano, Bari, Brescia, Firenze, L'Aquila, Milano, Cassina de' Pecchi, Pioltello, Segrate, Genova, Napoli, Ercolano, Padova, Piacenza, Salerno, Trento, Torino, Rivoli, Verona, Venezia) e le Regioni interessate e ivi consultabile.

Nel corso dell'esercizio 2020 la Sidief procederà con un piano di stipula dei contratti a canone concordato secondo la naturale scadenza; ha inoltre individuato i contratti per cui anticipare la trasformazione da canone libero a canone concordato.

RISORSE UMANE

Organizzazione

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società ha proseguito l'attività di riorganizzazione e potenziamento della struttura operativa in termini di personale, procedure e sistemi informativi, al fine di migliorare ulteriormente le attività di gestione, amministrazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, e di assicurare gli obiettivi definiti all'interno del piano industriale.

La struttura organizzativa nel suo complesso risulta confermata su tre diversi livelli, che identificano tre differenti famiglie professionali:

- Direttori e Responsabili, ai quali viene assegnata la titolarità di un'Area;
- Coordinatori ai quali viene affidato il coordinamento diretto di attività con responsabilità sui risultati e con possibilità di coordinamento di risorse;
- Staff, distinto tra specialisti e addetti in funzione del contenuto tecnico professionale del ruolo, della *seniority* del titolare e del livello di inquadramento, cui sono demandate le attività di natura operativa.

Non vi è stata alcuna variazione nell'organigramma di primo livello mentre nell'organigramma di secondo livello nell'Area Tecnica è stata identificata una funzione preposta alla realizzazione dei Progetti Speciali presenti nel piano industriale e all'interno dell'Area Asset Management è stata centralizzata in un unico ruolo la funzione di Agency per tutto il territorio nazionale. Sono state inoltre identificate all'interno dell'Area Asset Management e dell'Area Tecnica due nuove figure di "Project Manager", preposte alla realizzazione di alcuni progetti immobiliari specifici presenti nel piano industriale.

Struttura aziendale

L'organico aziendale, ripartito per categoria, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31-12-2019	31-12-2018	Variazioni
Dirigenti	5	5	0
Quadri	12	11	1
Impiegati	54	53	1
Portieri	64	65	-1
Totale	135	134	1

Nel corso dell'esercizio sono stati registrati due ingressi ed un'uscita nella categoria Quadri, otto ingressi e sette uscite nella categoria Impiegati ed una uscita nella categoria dei Portieri.

I Contratti nazionali di lavoro attualmente applicati sono:

- CCNL Dirigenti di aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi;
- CCNL Dipendenti da aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi;
- CCNL Dipendenti da proprietari di fabbricati (per i portieri).

La ricerca di personale, assistita da società specializzate, si è orientata verso l'individuazione di un *mix* di professionisti provenienti dal settore pubblico e privato, con l'obiettivo di creare un *team* di esperienze e capacità diverse e articolate.

I 71 dipendenti diversi dai portieri in forza al 31 dicembre 2019 risultano suddivisi per area e ruolo professionale come segue:



Contenzioso sul lavoro

Il 26 novembre 2018 si è concluso il secondo grado di giudizio del ricorso promosso nel 2014 da 60 portieri transitati dalla Banca d'Italia alla Sidief unitamente al conferimento del patrimonio immobiliare. La Corte d'Appello ha respinto il ricorso, con condanna in solido degli appellanti alla refusione delle spese di lite. Contro la sentenza pronunciata dalla Corte d'Appello, i Portieri hanno proposto ricorso alla Suprema Corte di Cassazione e si è in attesa della definizione della data di inizio del terzo grado di giudizio. Allo stato attuale si ritiene, per la Sidief, remoto il rischio di esito negativo del ricorso.

In data 8 novembre 2018 si è concluso in primo grado il giudizio nel quale la Sidief era convenuta da un ex dipendente di una società appaltatrice per il pagamento, in solido con quest'ultima, di somme a titolo di trattamento retributivo. Il Tribunale di Roma ha condannato la Società appaltatrice e la Sidief al pagamento. Le due società avevano peraltro sottoscritto nel 2017 un accordo in forza del quale la Sidief è manlevata da ogni responsabilità al riguardo. In ogni caso l'importo trova copertura in accantonamenti a suo tempo effettuati nel Fondo rischi e oneri.

Con ricorso ex art. 433 c.p.c. n. R.G. 1906/2014, un portiere ha convenuto Sidief S.p.A. e Banca d'Italia avanti la corte di appello di Napoli, per richiedere in riforma della sentenza n° 16307/2013 emessa dal tribunale di Napoli sezione lavoro nel giudizio RG 28574/2012,

depositata in data 5 novembre 2013, “la nullità e/o inefficacia e/o illegittimità del trasferimento ordinato con lettera del 2 febbraio 2012, consentendo al ricorrente di rendere la propria prestazione lavorativa presso l’unità produttiva di Napoli in via Marcantonio 41”. La prima udienza, dopo un triplice rinvio, è stata fissata al 2 luglio 2020. Allo stato attuale si ritiene remoto il rischio di esito negativo per la Sidief del ricorso.

Formazione

Nel 2019 sono stati organizzati n. 22 corsi su varie aree tematiche (aggiornamento tecnico-professionale, crediti formativi per l’esercizio delle professioni, linguistica, informatica, sicurezza ex. art. 81/08).

Il numero complessivo delle ore di formazione erogate, considerando anche seminari e convegni tematici, è stato pari a 687 per una media di circa 10 ore per ciascuna delle risorse componenti l’organico di staff. L’investimento in termini economici è stato pari a 22.968 euro. Il piano di formazione annuale è stato per la popolazione Dirigenti, in parte realizzato attraverso la partecipazione all’avviso Fondir Prot.194_2017 che si è concluso il 22 aprile 2019 e la bacheca di iniziative di Formazione Continua Fondir, mentre quello della popolazione di Quadri ed Impiegati è stato marginalmente realizzato attraverso la Formazione Finanziata EBIT Lazio.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

D.Lgs. 231/2001 - Modello Organizzativo e Codice Etico

Nel mese di Aprile 2019 il Consiglio di Gestione della Sidief ha approvato il nuovo Codice Etico aziendale, prevedendo riferimenti più focalizzati sulle attività operative tipiche di una società di gestione immobiliare residenziale nonché sulle tematiche della responsabilità sociale di impresa e della tutela ambientale. Il documento prevede una dichiarazione formale di accettazione dei suoi contenuti, finalizzata ad attestare l’impegno formale dei destinatari alla osservanza delle relative disposizioni.

Nel mese di dicembre 2019 il Consiglio di Gestione ha approvato l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOGC), per la necessità di recepire i cambiamenti intercorsi nella normativa ex. D.Lgs. 231/2001 e s.m.i. e nell’organizzazione aziendale.

Normativa in materia di Privacy

Nel corso del 2019 sono stati posti in essere gli adempimenti previsti dalla normativa in vigore con particolare riferimento alle informative da fornire agli interessati nonché alla ricezione, quando richiesto, del consenso al trattamento, tenendo conto dei cambiamenti intervenuti nei processi aziendali.

Legge 6 novembre 2012 n. 190 in materia di anticorruzione

Nel corso del 2019 il Responsabile per la Prevenzione della Corruzione ha presentato la Relazione annuale 2018 e monitorato lo stato di attuazione del Piano Triennale. Il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione include le linee guida per l'attività del Responsabile incaricato e la mappatura dei rischi reato e delle misure preventive. I documenti sono stati pubblicati nella sezione "Etica e Trasparenza" del sito aziendale.

D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'ambiente) e s.m.i.

Nel corso dell'esercizio 2019 non si sono verificati danni causati all'ambiente e alla Società non sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

D.Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza

Nel corso dell'anno 2019 la valutazione dei rischi e il relativo documento (DVR), elaborato nel rispetto delle modalità previste dalla normativa (artt. 17 e 28 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.; D.Lgs. 3 agosto 2009, n.106), è stato revisionato a seguito della nuova nomina del Medico Competente con conseguente aggiornamento della sorveglianza sanitaria nonché di una valutazione dei rischi per l'area omogenea 'Relazione Clienti'.

E' continuamente svolto il monitoraggio e l'esecuzione degli adempimenti da cronoprogramma per l'attuazione delle azioni correttive e/o migliorative per aggregati contenenti materiali con rischio ambientale.

Si segnala inoltre che nel corso dell'esercizio 2019 il datore di lavoro ha adempiuto a tutti gli obblighi normativi previsti dal D.Lgs. 81/08 in materia di formazione e sicurezza.

Certificazione di Qualità

Nel mese di maggio 2019 l'Ente di certificazione DNV GL ha effettuato, con esito positivo, le verifiche annuali finalizzate a riscontrare la conformità del Sistema di Gestione della Qualità, implementato sul Processo di "Gestione del cliente e del patrimonio immobiliare", ai requisiti delle norme UN EN ISO 9001:2015.

APPROVAZIONE DEL PIANO INDUSTRIALE

Il Piano Industriale 2018-2022, deliberato dal Consiglio di Gestione in una prima versione in data 24 aprile 2018 e definitivamente in data 11 marzo 2019 è stato nel mese di aprile 2019, per le decisioni di competenza, approvato dal Consiglio di Sorveglianza che ha provveduto a informare l'azionista unico.

AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE

In data 7 maggio 2019 l'Assemblea straordinaria della Società ha deliberato l'aumento di capitale sociale a pagamento da € 507.000.000 ad € 567.000.000 mediante emissione di n. 60.000 nuove azioni del valore nominale di € 1.000 ciascuna, riservato all'azionista unico Banca d'Italia, fissando un termine di trenta giorni dal deposito della delibera presso il Registro delle Imprese, per la sottoscrizione delle nuove azioni e il relativo versamento.

In data 6 giugno 2019 l'azionista Banca d'Italia ha provveduto a sottoscrivere e versare, con efficacia in pari data, il deliberato aumento di capitale sociale.

Tale rafforzamento patrimoniale è finalizzato a sostenere la copertura degli interventi di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare della Società programmati nel Piano Industriale 2018-2022.

APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Nella seduta del 3-4 aprile 2019 il Consiglio di Sorveglianza ha approvato il Bilancio al 31 dicembre 2018, precedentemente deliberato dal Consiglio di Gestione in data 19 marzo 2019.

In data 19 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la seguente destinazione dell'utile di esercizio 2018:

- a riserva legale (5%) per € 155.272;
- a riserva straordinaria per € 2.950.171.

NOMINA ORGANI SOCIALI TRIENNIO 2019-2021

In data 19 aprile 2019 l'Assemblea ordinaria dei soci della Sidief ha nominato il nuovo Consiglio di Sorveglianza della Società per il triennio 2019-2021, confermando quale Presidente il dott. Paolo Piccialli e quali consiglieri il dott. Luigi Donato, l'avv. Maria Patrizia de Troia, la dott.ssa Maria Giacona e la dott.ssa Valeria Schinà.

In data 29 aprile 2019 il Consiglio di Sorveglianza ha confermato il consigliere dott. Luigi Donato nella carica di Vice-Presidente del Consiglio di Sorveglianza; ha altresì confermato quali componenti del Consiglio di Gestione per il triennio 2019-2021 il dott. Mario Breglia, l'arch. Carola Giuseppetti e il prof. Fabrizio Di Lazzaro.

Nella medesima data del 29 aprile 2019 il Consiglio di Gestione della Sidief ha confermato il dott. Mario Breglia quale Presidente del Consiglio di Gestione con gli stessi poteri conferiti nel precedente triennio. Ha altresì confermato i poteri del Direttore Generale.

In data 11 giugno 2019 il Consiglio di Sorveglianza della Sidief ha nominato il nuovo Organismo di Vigilanza per il triennio 2019-2021 designando come Presidente il dott. Nunzio Minichiello e quali membri la dott.ssa Valeria Schininà e l'avv. Francesco De Biasi.

EVENTI DI COMUNICAZIONE E RELAZIONI ESTERNE

L'11 novembre 2019 si è tenuto a Roma, presso il centro Carlo Azeglio Ciampi per l'educazione monetaria e finanziaria, il seminario di studio "Investire nella locazione. Limiti e opportunità", organizzato da Sidief in collaborazione con la Banca d'Italia. Il seminario ha ripercorso i temi emersi nei convegni degli anni precedenti, focalizzando l'attenzione sulle nuove domande di locazione e sulle opportunità per il nostro Paese di un nuovo e moderno mercato dell'affitto, sul modello degli altri Paesi europei.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO E DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 dicembre 2019 la Società ha registrato un utile netto di esercizio pari a € 7.252 mila.

I dati del Conto Economico riclassificato sono stati elaborati per fornire una migliore rappresentazione del risultato aziendale. A tale fine sono state riclassificate le seguenti voci:

- la variazione delle rimanenze di prodotti finiti, pari a € 239 mila, rappresentata dall'adeguamento al minore tra il valore di mercato e il valore di libro delle singole unità immobiliari, è stata classificata nei costi per Ammortamenti e Svalutazioni della gestione immobiliare;
- le plusvalenze derivanti dall'alienazione degli immobili, pari a € 10.928 mila (€ 4.566 mila nel 2018), sono state classificate nella voce ricavi da vendite;
- le sopravvenienze attive e passive sono state riclassificate nelle componenti non ricorrenti del conto economico per evidenziare il risultato della gestione non ordinaria.

Valori in migliaia di Euro

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi gestione immobiliare			
- Ricavi da locazione	31.217	31.396	-179
- Ricavi da vendite	10.928	4.566	6.362
- Altri ricavi	187	638	-451
Totale ricavi gestione immobiliare (A)	42.332	36.601	5.731
Costi Gestione immobiliare			
- Costi ripetibili a carico della proprietà	-1.711	-2.063	352
- Manutenzioni e servizi a carico della proprietà	-3.361	-3.723	362
- Costi assicurativi netti	-207	-205	-2
- Accantonamento a fondo svalutazione crediti e rischi	-693	-341	-352
- Imposte immobiliari a carico della società	-11.449	-11.665	216
- Costi di commercializzazione immobiliari	-569	-328	-241
- Altri costi a carico delle proprietà	-240	-34	-206
- Amm. e svalutazioni gestione immobiliare	-1.971	-2.602	631
Totale costi gestione immobiliare (B)	-20.201	-20.961	760
Margine della gestione immobiliare	22.131	15.640	6.491
Margine della gestione immobiliare esclusi ricavi da vendita	11.203	11.073	130
Costo del servizio Sidief			
- Spese societarie incluso personale	-6.738	-5.937	-801
- Amm., Accantonamenti e Svalutazioni	-378	-357	-21
Totale costi societari (D)	-7.116	-6.294	-822
Risultato Operativo (C) - (D)	15.015	9.345	5.670
Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita	4.087	4.779	-692
- Proventi / Oneri finanziari	397	311	86
- Proventi e oneri non ricorrenti	-579	-226	-353
Risultato ante imposte	14.833	9.430	5.403
- Imposte di competenza dell'esercizio	-7.581	-6.325	-1.256
Risultato netto dell'esercizio	7.252	3.105	4.147

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 36.601 mila nell'esercizio 2018 a € 42.332 mila nell'esercizio 2019, registrando un incremento di € 5.731 mila.

Tale incremento è imputabile per € 6.362 mila alle maggiori plusvalenze ottenute dalle vendite delle unità immobiliari realizzate nell'esercizio (le vendite del 2018 erano relative a 72 unità principali con un fatturato, che include anche le unità accessorie, di € 8.852 mila mentre nel 2019 hanno riguardato 73 unità principali con un fatturato, anch'esso comprensivo delle unità accessorie, di € 15.740 mila), per € 179 mila ai minori ricavi da locazione per riduzione di canoni

da locazione in particolare correlati al processo di vendita, per € 451 mila per minori altri ricavi collegati alla maggiore rifatturazione effettuata nel 2018 alla Banca d'Italia del costo di ristrutturazione di alcune unità di cui si è riservata l'uso. In particolare, nel 2018 era presente anche la rifatturazione della ristrutturazione di due unità destinate a un progetto di abitazioni condivise per i dipendenti della Banca che aveva generato ricavi per € 334 mila.

I costi della gestione immobiliare sono diminuiti di € 760 mila rispetto al 2018.

Tale decremento è principalmente riconducibile all'effetto combinato dei seguenti fattori:

i) per € 631 mila alle minori svalutazioni immobiliari rilevate a fine esercizio sulla porzione di patrimonio destinato alla vendita (nel 2018 le svalutazioni erano state pari a € 876 mila mentre nel 2019 sono state pari a € 239 mila), oltre a una variazione residuale sull'ammortamento. Le svalutazioni immobiliari rilevate nel Bilancio 2019 hanno avuto a oggetto esclusivamente l'adeguamento al valore di mercato delle rimanenze di magazzino su unità destinate alla vendita e non sono state relative a perdite durevoli di valore di immobili non in vendita (tale tipologia di svalutazione era presente nel 2018);

ii) per € 352 mila al minore costo per oneri ripetibili a carico della proprietà riconducibile ai minori costi manutentivi collegati sia alla rinegoziazione dei relativi contratti manutentivi, sia all'avanzare del processo di vendita, sia alla prosecuzione del processo di rinnovo dei contratti di locazione e quindi delle collegate regole di ripetizione degli oneri agli inquilini;

iii) per € 362 mila ai minori costi per manutenzioni e servizi a carico della proprietà determinati prevalentemente da minori interventi a guasto riscontrati e da minori interventi per messa in sicurezza residui necessari nel corso dell'esercizio;

iv) per € 216 mila alle minori imposte immobiliari a carico della proprietà prevalentemente riconducibili alla riduzione del costo sostenuto per il pro rata IVA;

tali risparmi sono stati parzialmente compensati da:

v) maggiori costi per € 352 mila dovuti ad accantonamenti a fronte di rischi e svalutazione crediti. In particolare si rilevano accantonamenti per € 524 mila per rischi legati a una eventuale soccombenza in un contenzioso con il Comune di Roma circa la corresponsione della tassa di O.S.P. relativamente all'immobile occupato di via Carlo Felice 69, parzialmente compensati da minori accantonamenti a fronte di altri rischi e per la svalutazione dei crediti verso conduttori come risultato dell'intensa attività di monitoraggio dei crediti;

vi) maggiori costi di commercializzazione e vendita per € 241 mila, in relazione ai maggiori volumi negoziati;

vii) maggiori oneri relativi alla prosecuzione delle liberazioni degli immobili dedicati ai progetti di valorizzazione, per € 206 mila.

In conseguenza di quanto sopra descritto il margine della gestione immobiliare aumenta di € 6.491 mila passando da € 15.640 mila del 2018 a € 22.131 mila del 2019.

Il costo del servizio Sidief passa da € 6.294 mila del 2018 a € 7.116 mila del 2019 registrando un aumento di € 822 mila, determinato sostanzialmente dall'incremento dei costi collegati al personale dipendente per € 801 mila (pari al 13,5%) riconducibile all'entrata a regime delle variazioni avute nel corso del 2018 e ai nuovi inserimenti effettuati nell'anno.

Il risultato operativo registra un incremento di € 5.670 mila passando da € 9.345 mila del 2018 a € 15.015 del 2019.

I proventi finanziari aumentano del 28% nel 2019 rispetto al 2018 per effetto dell'incremento della liquidità riscontrato nel corso dell'esercizio a seguito del versamento da parte dell'Azionista unico dell'aumento di capitale sociale, avvenuto il 6 giugno. Tale effetto è stato parzialmente compensato da una riduzione dei tassi di interesse attivi riscontrata a decorrere dal 1° ottobre 2019.

I proventi e gli oneri non ricorrenti registrano una variazione negativa di € 353 mila determinati dalla variazione del saldo riscontrato nelle sopravvenienze attive e passive.

Il reddito ante imposte aumenta di € 5.403 mila coerentemente con l'incremento del risultato operativo pari a € 5.670 mila.

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2018 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2019.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2019	2018	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	13.702	12.227	1.475
Altre attività e passività correnti	-10.863	-5.659	-5.204
Capitale circolante	2.839	6.568	-3.729
Immobilizzazioni tecniche	532.691	525.269	7.422
Immobilizzazioni finanziarie	210	214	-4
Attività e passività per imposte anticipate	3.281	3.141	140
Capitale immobilizzato netto	536.182	528.625	7.557
TFR	-2.515	-2.359	-156
Altri fondi	-2.145	-2.004	-140
TFR e Altri fondi	-4.660	-4.364	-296
CAPITALE INVESTITO NETTO	534.362	530.829	3.532
Posizione finanziaria netta a breve	-96.296	-32.577	-63.720
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
Posizione finanziaria netta	-96.296	-32.577	-63.720
Mezzi propri	630.658	563.406	67.252
TOTALE COPERTURE	534.362	530.829	3.532

Si segnala che la posizione finanziaria netta passa da € 32.577 mila nel 2018 a € 96.296 mila nel 2019, con un incremento di € 63.720 mila principalmente per effetto dell'aumento del capitale sociale di € 60.000 mila. I mezzi propri passano da € 563.406 mila nel 2018 a € 630.658 mila nel 2019 per effetto sia dell'aumento del capitale sociale sia dell'utile dell'esercizio 2019.

Lo Stato Patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario, utile per condurre un'analisi di solvibilità/liquidità della Società è il seguente:

ANALISI SOLVIBILITÀ/SOLIDITÀ

Valori in migliaia di Euro

IMPIEGHI	2019	%	2018	%
Immobilizzazioni immateriali	133	0,02	128	0,02
Immobilizzazioni finanziarie	210	0,03	214	0,04
Immobilizzazioni materiali	532.559	81,51	525.142	90,35
Rimanenze	11.342	1,74	13.162	2,26
Crediti a breve	12.788	1,96	9.977	1,72
Liquidità	96.296	14,74	32.577	5,61
Totale impieghi	653.326	100,00	581.201	100,00
FONTI	2019	%	2018	%
Mezzi propri	630.658	96,53	563.406	96,94
TFR e altri fondi	4.660	0,71	4.364	0,75
Altre passività a breve	18.009	2,76	13.431	2,31
Totale fonti	653.326	100,00	581.201	100,00

Il prospetto dei flussi di liquidità, quest'ultima costituita da disponibilità liquide e attività finanziarie non immobilizzate, è il seguente:

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA

Valori in migliaia di Euro

	2019	2018
Posizione Finanziaria Netta Iniziale	32.577	33.066
RISULTATO ANTE IMPOSTE	14.833	9.430
Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni	2.110	2.503
(Plusvalenze/Minusvalenze)	1	-
Utilizzo dei fondi	-1.037	-1.201
Accantonamenti fondi	1.474	1.142
Vendite delle immobilizzazioni materiali	-	-
Variazione delle rimanenze	4.791	4.600
Variazione crediti verso clienti	-2.498	2.199
Variazione debiti verso fornitori	-443	133
Variazione altri componenti ccn	4.828	-361
CASH FLOW GESTIONE CORRENTE	24.060	18.444
(Oneri finanziari netti)	-	-
(Imposte pagate)	-7.844	-5.794
CASH FLOW NETTO REDDITUALE	16.217	12.651
Investimenti in immobilizzazioni	-12.502	-13.182
FLUSSO MONETARIO PER INVESTIMENTI	-12.502	-13.182
Disinvestimenti immobilizzazioni materiali	4	42
FLUSSO MONETARIO PER DISINVESTIMENTI	4	42
Debiti verso banche a lungo	-	-
Debiti verso banche a breve	-	-
FLUSSO MONETARIO PER PRESTITI LUNGO TERMINE	-	-
Variazione mezzi propri	60.000	-
Dividendi	-	-
CASH FLOW COMPLESSIVO	63.720	-489
Posizione Finanziaria Netta Finale	96.296	32.577

In sintesi il prospetto di cui sopra può essere rappresentato nel modo seguente:

Valori in migliaia di Euro

	2019	2018
Flusso gestione reddituale ante variazioni CCN	9.540	6.080
Variazione CCN	6.678	6.571
Flussi attività d'investimento	-12.498	-13.140
FREE CASH FLOW	3.720	-489
Debiti v/banche lungo termine	-	-
Debiti v/banche breve termine	-	-
Mezzi propri versati al netto dividendi pagati	60.000	-
Flusso liquidità	63.720	-489

L'analisi evidenzia un *cash flow della gestione corrente* dell'esercizio 2019 positivo per € 24.060 mila a fronte di un risultato positivo di € 18.444 mila del precedente esercizio; il *cash flow netto reddituale* è positivo per € 16.217 mila mentre nell'esercizio precedente risultava positivo per € 12.651 mila.

Si evidenzia pertanto che il flusso di cassa generato dalla gestione immobiliare ordinaria è risultato maggiore rispetto al fabbisogno finanziario derivante dai costi immobiliari, dai costi di struttura e da imposte e tasse.

I flussi netti derivanti dall'attività di investimento e di disinvestimento risultano negativi per € 12.498 mila e si riferiscono in particolare agli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società, rappresentati prevalentemente da manutenzioni straordinarie e rifacimento alloggi. Nel precedente esercizio tali flussi risultavano negativi per € 13.140 mila.

Il *cash flow complessivo* è positivo per € 63.720 mila mentre nel precedente esercizio risultava negativo per € 489 mila; il miglioramento è prevalentemente riconducibile al versamento da parte dell'azionista unico di € 60.000 mila a seguito dell'aumento del capitale sociale, alle maggiori dismissioni effettuate nel corso del 2019 e ai minori investimenti sul patrimonio immobiliare rispetto all'esercizio 2018.

ANALISI PER INDICI

Indici di Bilancio

Gli indici sono stati calcolati sulla base dei dati del Conto Economico riclassificato.

I principali indici di redditività, solidità e liquidità sono i seguenti:

	2019	2018
Redditività		
ROE (RN/MP)	1,15%	0,55%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	2,35%	1,67%
ROI (RO/CI)	2,81%	1,76%
ROS (RO/RIC)	35,47%	25,53%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	7,92%	6,89%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	41,02%	33,62%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	15,92%	16,22%
Solidità		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,18	1,07
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,19	1,08
Indice di indebitamento (D/MP)	3,59%	3,16%
Liquidità		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	6,69	4,15

AC: Attivo circolante

AF: Attivo Fisso

CI: Capitale investito netto

D: Debiti

MOL: Margine operativo lordo (Risultato Operativo + Ammortamenti e Svalutazioni)

MP: Mezzi propri

Pcons: Passivo consolidato (debiti a lungo termine + TFR + Fondi)

Pcorr: Passivo corrente (debiti a breve termine)

RN: Risultato netto

RO: Risultato operativo

CL: Costo del lavoro

RIC: Ricavi operativi

Gli indici riportati nella tabella evidenziano, dal 2018 al 2019, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice ROE, in aumento, rispettivamente da 0,55% a 1,15%; il medesimo indice, calcolato sul risultato ante imposte, evidenzia un incremento, passando da 1,67% a 2,35%.

In termini di redditività, il ROI risulta pari a 2,81%, in aumento rispetto al 2018 (1,76%), evidenziando un miglioramento della *performance* operativa della Società.

Il ROS era pari a 25,53% nel 2018 mentre nel 2019 risulta pari a 35,47%, per effetto dell'incremento dei ricavi dovuti alle maggiori plusvalenze da vendite e del decremento dei costi della gestione immobiliare; questa tendenza risulta confermata anche dall'indice MOL/Ricavi, che passa da 33,62% a 41,02%. Il rapporto Costo del lavoro/Ricavi risulta in diminuzione rispetto al precedente esercizio, passando da 16,22% a 15,92%.

Sotto il profilo della solidità, nel 2019 i quozienti primario e secondario di struttura permangono ambedue superiori a 1, confermando così la copertura delle attività immobilizzate già con i mezzi propri.

L'indice di indebitamento è pari a 3,59% nel 2019 mentre era pari a 3,16% nel 2018.

La Società non ha contratto debiti di natura finanziaria in quanto le passività sono esclusivamente di funzionamento.

Per quanto concerne la solvibilità, il rapporto attività correnti rispetto alle passività aventi la medesima scadenza si mantiene nel 2019 su valori ampiamente superiori a 1 (6,69 nel 2019).

Indici gestionali

I principali indici in merito alla redditività degli immobili sono i seguenti:

	2019	2018
Indice di redditività da bilancio (IRB)	3,38%	2,95%
Indice di redditività gestionale (IRG)	3,09%	2,59%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,29%	2,26%
Indice di incremento di valore (IIV)	251,03%	257,59%

LEGENDA

IRB: valore della produzione/valore di mercato degli immobili

IRG: ricavi da locazione +ricavi da vendite/valore di mercato degli immobili

IRL: ricavi da locazione/valore di mercato degli immobili

IIV: valore di mercato degli immobili/valore contabile

Al riguardo si rileva che l'indice di redditività da Bilancio è in aumento, passando da 2,95% a 3,38%, prevalentemente per l'effetto combinato dell'aumento del valore della produzione e dell'aggiornamento del valore di mercato degli immobili; quest'ultimo andamento influenza inoltre la variazione dell'indice di incremento di valore.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Per quanto attiene ai Rapporti con parti correlate, si rinvia a quanto descritto nella Nota Integrativa.

FATTORI DI RISCHIO

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 2 punto 6 *bis* del Codice Civile di seguito si forniscono le informazioni in merito alla gestione delle politiche e del rischio finanziario e all'utilizzo di strumenti finanziari inerenti le seguenti attività e passività finanziarie:

- Disponibilità liquide
- Diritto contrattuale di ricevere denaro (crediti verso clienti)
- Obbligo contrattuale di consegnare denaro (debiti)
- Titoli che non costituiscono obbligazioni.

Nell'ambito delle diverse tipologie di rischio si identificano le seguenti fattispecie:

Fabbisogno finanziario e rischio di tasso di interesse

Al riguardo non si rilevano rischi, in quanto il fabbisogno finanziario della Società è coperto esclusivamente con mezzi propri.

Rischio di liquidità

La Sidief si garantisce una sufficiente liquidità in ogni momento attraverso una prudente gestione della tesoreria che implica il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità. Inoltre la Società non possiede attività finanziarie per le quali non esista un mercato liquido.

Rischio di cambio

La Società non ha in essere operazioni in valuta estera.

Relativamente al patrimonio immobiliare la Società è esposta ai seguenti rischi specifici del settore:

Rischio di credito

La Società si è dotata di procedure atte a valutare il merito di credito del potenziale inquilino in fase di concessione in locazione e/o estensione della locazione delle unità immobiliari e/o di rinegoziazione dei canoni.

La Società inoltre monitora costantemente i crediti commerciali per fronteggiare il rischio di inadempimento contrattuale da parte degli inquilini ed intraprende le opportune azioni per il recupero della morosità.

Rischio mercato

Il rischio di mercato cui la Società è esposta è sostanzialmente riconducibile al rischio relativo ai valori di mercato degli immobili di proprietà della Società. Al riguardo la Sidief si è dotata di una *policy* per monitorare eventuali perdite di valore dei propri immobili.

Altri rischi d'impresa

La Società ha attuato una idonea politica di gestione dei rischi mediante la sottoscrizione di polizze assicurative. Complessivamente non sono individuabili dei rischi che abbiano il potenziale di impedire la continuazione dell'attività della Società.

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

La Società non ha effettuato nell'esercizio 2019 alcuna operazione di copertura attuata mediante strumenti finanziari derivati.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2019 la Società non possedeva azioni proprie e non può detenere ai sensi di legge quote dell'Istituto controllante.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Per quanto attiene ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto descritto nella Nota Integrativa.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società prevede di continuare a gestire le attività ordinarie di locazione, quelle straordinarie di dismissione delle unità immobiliari ritenute non strategiche e di proseguire, al contempo,

nelle attività di valorizzazione degli immobili previste nel Piano Industriale 2018-2022, con l'obiettivo di preservare il valore del patrimonio e ottimizzarne la gestione in funzione dell'equilibrio economico e finanziario.

La pianificazione delle varie attività previste per il 2020, definite nel Budget 2020, si pone in continuità con le azioni intraprese nel corso dell'esercizio in chiusura e in coerenza con gli obiettivi di lungo termine indicati nel Piano Industriale 2018 - 2022.

Con riferimento agli eventuali impatti di breve e medio termine legati alla diffusione anche in Italia del Coronavirus e alle disposizioni messe in atto dal governo, non è al momento possibile effettuare una stima ragionevole in considerazione della continua evoluzione della situazione, tuttavia si ritiene che tale circostanza non rappresenti un elemento di incertezza sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2019 evidenzia un utile netto di € 7.251.624, dopo aver scontato imposte per complessivi € 7.581.589. Per contribuire agli impegni finanziari previsionali a medio termine, si propone di non procedere alla distribuzione dei dividendi e di effettuare la seguente destinazione dell'utile:

a riserva legale (5%)	€ 362.581
a riserva straordinaria	€ 6.889.043

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Mario Breglia)

PROSPETTI DI BILANCIO

AL 31.12.2019

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

ATTIVO	31-12-2019	31-12-2018	Variazione
A) Crediti v/so soci per versamenti dovuti	-	-	-
B) Immobilizzazioni			
I. immateriali			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	37.181	37.101	80
7) Altre	95.348	90.523	4.825
Totale immobilizzazioni immateriali	132.529	127.624	4.905
II. materiali			
1) Terreni e fabbricati	532.062.950	524.643.363	7.419.587
2) Impianti e macchinari	8.539	12.763	-4.224
3) Attrezzature industriali e commerciali	63.997	56.383	7.614
4) Altri beni	423.109	429.262	-6.153
Totale immobilizzazioni materiali	532.558.595	525.141.771	7.416.824
III. finanziarie			
2) Crediti			
d) -bis verso altri	210.053	214.455	-4.402
Totale immobilizzazioni finanziarie	210.053	214.455	-4.402
Totale attivo immobilizzato (B)	532.901.177	525.483.850	7.417.327
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci	11.341.538	13.162.325	-1.820.787
Totale Rimanenze	11.341.538	13.162.325	-1.820.787
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	8.328.333	5.811.506	2.516.827
4) Crediti verso Controllante			
- entro 12 mesi	578.346	366.532	211.814
5 bis) Crediti tributari			
- entro 12 mesi	170	5.572	-5.402
5 ter) Imposte anticipate			
- entro 12 mesi	3.280.756	3.140.997	139.759
5 quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	401.227	395.880	5.347
Totale Crediti	12.588.832	9.720.487	2.868.345
IV. disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	96.291.277	32.569.540	63.721.737
2) Assegni	82	1.485	-1.403
3) Danaro e valori in cassa	4.657	5.488	-831
Totale disponibilità liquide	96.296.016	32.576.513	63.719.503
Totale attivo circolante (C)	120.226.386	55.459.325	64.767.061
D) Ratei e risconti	198.863	257.407	-58.544
Totale Attivo	653.326.426	581.200.582	72.125.844

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

PASSIVO	31-12-2019	31-12-2018	Variazione
A) Patrimonio Netto			
I. Capitale Sociale	567.000.000	507.000.000	60.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	-
III. Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
IV. Riserva legale	4.570.602	4.415.330	155.272
VI. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	13.944.243	10.994.072	2.950.171
IX. Utile (perdita) di esercizio	7.251.624	3.105.443	4.146.181
Totale patrimonio netto	630.657.624	563.406.000	67.251.624
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	1.183.094	1.555.172	-372.078
4) altri	961.795	449.283	512.512
Totale B) Fondi per rischi e oneri	2.144.889	2.004.455	140.434
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.514.889	2.359.389	155.500
D) Debiti			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	252.732	128.199	124.533
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	6.517.418	7.107.392	-589.974
12) Debiti verso controllante			
- entro 12 mesi	28.303	5.688	22.615
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	1.445.196	1.332.119	113.077
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	282.861	230.037	52.824
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	5.476.914	4.282.298	1.194.616
Totale D) Debiti	14.003.424	13.085.733	917.691
E) Ratei e risconti	4.005.600	345.005	3.660.595
Totale Passivo	653.326.426	581.200.582	72.125.844

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2019	31-12-2018	Variazione
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.274.303	31.352.548	-78.245
5) Altri ricavi e proventi vari	14.827.903	9.575.110	5.252.793
Totale Valore della produzione A)	46.102.206	40.927.658	5.174.548
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	115.717	62.711	53.006
7) Per servizi	9.774.678	9.902.455	-127.777
8) Per godimento di beni di terzi	218.472	197.122	21.350
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	4.888.682	4.582.696	305.986
b) Oneri sociali	1.450.450	1.301.726	148.724
c) Trattamento di fine rapporto	389.111	381.779	7.332
d) Trattamento di quiescenza e simili	49.580	44.376	5.204
e) Altri costi	8.731	39.690	-30.959
Totale spese per il personale	6.786.554	6.350.267	436.287
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	80.580	65.168	15.412
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.029.233	2.018.370	10.863
c) Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	419.069	-419.069
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	142.871	335.465	-192.594
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.252.684	2.838.072	-585.388
11) Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	239.052	457.141	-218.089
12) Accantonamento per rischi	527.469	9.200	518.269
14) Oneri diversi di gestione	11.762.262	12.005.596	-243.334
Totale Costi della produzione B)	31.676.888	31.822.564	-145.676
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	14.425.318	9.105.094	5.320.224
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
d) proventi diversi dai precedenti			
- altri	437.983	336.445	101.538
Totale altri proventi finanziari	437.983	336.445	101.538
17) Interessi e altri oneri finanziari			
- altri	30.088	11.292	18.796
Totale Proventi e oneri finanziari C)	407.895	325.153	82.742

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2019	31-12-2018	Variazione
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
19) Svalutazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)	-	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)	14.833.213	9.430.247	5.402.966
20) Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) <i>Imposte correnti</i>	8.087.130	7.032.119	1.055.011
b) <i>Imposte differite</i>	-372.077	-229.476	-142.601
c) <i>Imposte anticipate</i>	-139.759	8.937	-148.696
d) <i>Imposte esercizi precedenti</i>	6.295	-486.776	493.071
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	7.581.589	6.324.804	1.256.785
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	7.251.624	3.105.443	4.146.181



RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro

	2019	2018
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.251.624	3.105.443
Imposte sul reddito	7.581.589	6.324.804
Interessi passivi/(interessi attivi)	-407.895	-325.153
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	1.174	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	14.426.492	9.105.094
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.474.301	1.141.688
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.109.813	2.083.538
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	419.069
Rettifiche attività e passività finanziarie da strumenti derivati	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	-	-
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	18.010.606	12.749.389
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	4.790.689	4.600.018
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-2.498.387	2.199.165
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-442.826	132.779
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	58.544	-74.071
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	3.660.595	36.385
Altre variazioni del capitale circolante netto	1.110.284	-322.293
<i>Totale Variazioni del capitale circolante netto</i>	6.678.899	6.571.983
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	24.689.505	19.321.372
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	407.895	325.153
(imposte sul reddito pagate)	-7.843.637	-5.793.950
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-1.036.544	-1.201.100
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	16.217.219	12.651.475
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	16.217.219	12.651.475

RENDICONTO FINANZIARIO (segue)

Importi in Euro

	2019	2018
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-12.416.718	-13.101.521
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Dismissioni	86	22.258
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	-85.486	-80.512
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	4.402	19.271
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>(Acquisizione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)</i>		
<i>Cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-12.497.716	-13.140.504
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	-
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	60.000.000	-
(Rimborso di capitale)	-	-
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	60.000.000	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	63.719.503	-489.029
Disponibilità liquide Iniziali	32.576.513	33.065.542
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	32.569.540	33.064.854
<i>assegni</i>	1.485	-
<i>denaro e valori in cassa</i>	5.488	688
Disponibilità liquide Finali	96.296.016	32.576.513
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	96.291.277	32.569.540
<i>assegni</i>	82	1.485
<i>denaro e valori in cassa</i>	4.657	5.488



NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Struttura e contenuto del Bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario, dalla presente Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione. Esso è stato predisposto in base alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute e in osservanza dei criteri e dei principi previsti dalla normativa civilistica vigente in materia.

In particolare, i criteri applicati nella valutazione delle voci del Bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi agli artt. 2423 *bis* (principi di redazione del Bilancio) e 2426 (criteri di valutazione) del Codice Civile.

Le norme di legge sono state integrate dai principi contabili emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e dai documenti emessi dall'OIC stesso.

Lo Stato Patrimoniale rappresenta la situazione patrimoniale e finanziaria della Società; in esso sono indicate le attività, le passività e il patrimonio netto della Società alla data di chiusura dell'esercizio.

Il Conto Economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio; esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.

Il contenuto dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è disciplinato rispettivamente dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

Il contenuto della Nota Integrativa è disciplinato dagli articoli 2427 e 2427 *bis* del Codice Civile.

Il contenuto del Rendiconto Finanziario, previsto dall'articolo 2425 *ter* del Codice Civile, è conforme a quello indicato nel documento OIC 10 "Rendiconto Finanziario"; tale documento è un prospetto contabile che presenta le cause di variazione, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute in un determinato esercizio.

La valutazione delle voci è effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività.

I saldi di Bilancio sono confrontati con quelli relativi all'esercizio precedente.

Si precisa, inoltre, che:

- le principali voci che figurano nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono commentate nella presente Nota Integrativa;
- non esistono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di Bilancio;
- si è tenuto conto degli eventuali rischi e delle eventuali perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Deroghe

Nel corso dell'esercizio 2019 non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4.

Revisione legale dei conti

Per effetto della delibera assembleare del 26 aprile 2017 il Bilancio, per il triennio 2017-2019, è soggetto all'esame della Società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. alla quale è stato conferito l'incarico di revisione legale dei conti.

Moneta di conto adottata

Il Bilancio presenta valori espressi in unità di Euro.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

In aderenza al disposto dell'art. 2423 del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono osservati i postulati generali della chiarezza, neutralità e rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio. Si sono inoltre osservati i principi statuiti dall'art. 2423 *bis* del Codice Civile; in particolare, la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività nel breve e nel medio termine, considerando che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito.

I dati espressi in contabilità in centesimi di Euro sono stati arrotondati in Bilancio all'unità di Euro, secondo quanto disposto dall'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

I criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio sono stati determinati nell'osservanza del disposto dall'art. 2426 del Codice Civile, interpretato e integrato dai principi contabili di riferimento.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti diretti calcolati sistematicamente in relazione alla presunta utilità futura. Qualora il loro valore economico risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare, si procede alla loro svalutazione. Negli esercizi successivi, al venir meno delle ragioni che ne hanno determinato la svalutazione, si procede al ripristino del valore originario.

Le concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono ammortizzate in quote costanti nell'arco di tre esercizi; i costi per migliorie su beni di terzi sono ammortizzati con aliquote dipendenti dalla durata del contratto sottostante.

Immobilizzazioni materiali

IMMOBILI

Gli immobili sono iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, delle spese incrementative e delle rivalutazioni di cui alle Leggi 72/83 e 413/91, e sono esposti al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Qualora alla data di Bilancio il loro valore di recupero risulti durevolmente inferiore al costo di iscrizione, questi sono svalutati a tale minor valore. Ove negli esercizi successivi venissero meno i motivi di tale svalutazione, verrà ripristinato il valore originario.

Spese incrementative

I costi sostenuti per ampliare, ammodernare o migliorare gli elementi strutturali di una immobilizzazione materiale, incluse le modifiche apportate per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui essa è stata acquisita, sono capitalizzabili se producono un aumento della capacità produttiva, sicurezza o vita utile; se tali costi non producono questi effetti sono considerati come costi di manutenzione ordinaria e addebitati al Conto Economico.

Ammortamenti

Gli ammortamenti sono calcolati in base all'utilizzo, alla destinazione e alla durata economico-tecnica dei cespiti cui si riferiscono, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Gli immobili sono stati suddivisi dalla Società in strumentali, ovvero quelli impiegati per lo svolgimento dell'attività d'impresa, ovvero quelli in cui viene svolta una attività lavorativa, e non strumentali, ovvero quelli che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari.

Gli immobili non strumentali sono stati a loro volta suddivisi in:

- a. immobili il cui valore residuo, ovvero il presumibile valore di realizzo del bene al termine del periodo di vita utile, è pari o superiore al valore netto contabile (immobili ad uso abitativo);
- b. immobili il cui valore residuo potrebbe non essere superiore al valore netto contabile (immobili ad uso diverso).

Detta suddivisione deriva dalla considerazione che mentre per la prima categoria di immobili si assume che i ricorrenti lavori di manutenzione consentano di mantenere inalterata nel tempo la possibilità di utilizzazione degli stessi e non sono pertanto ammortizzati, per la seconda tipologia, quando la manutenzione non è effettuata con la stessa sistematicità o è demandata all'affittuario, occorrerà procedere a una politica di ammortamento.

Gli immobili sono ammortizzati sistematicamente, sulla base di un piano d'ammortamento funzionale alla residua possibilità di utilizzazione economica del cespite. La determinazione del piano di ammortamento presuppone la conoscenza dei seguenti elementi: (a) valore da ammortizzare, (b) residua possibilità di utilizzazione, (c) metodi di ammortamento.

In coerenza con la prassi ormai consolidata, e definita "preferibile" dai principi contabili nazionali, si è deciso di adottare il metodo delle quote di ammortamento costanti che si fonda sull'ipotesi semplificatrice che l'utilità economica del bene oggetto di ammortamento si ripartisca nella stessa misura per ogni anno di vita economica utile del bene stesso. L'ammortamento a quote costanti è ottenuto ripartendo il valore da ammortizzare per il numero degli anni di vita utile.

Sulla base di tale criterio è possibile che il valore residuo al termine del periodo di vita utile risulti uguale o superiore al costo della immobilizzazione; in questo caso, così come avviene per gli immobili a uso abitativo, il bene non viene più ammortizzato (art. 62 OIC 16).

Nel 2017, con l'ausilio di una Società di valutazione immobiliare indipendente, si è provveduto a revisionare il piano di ammortamento in essere attraverso l'aggiornamento delle stime della vita utile residua per tutte le unità immobiliari. Tale attività ha determinato, per effetto dell'allungamento della vita utile, un coefficiente di ammortamento medio utilizzato nell'esercizio 2017 pari a 2,2%, applicato al valore contabile residuo delle unità immobiliari, contro il 3% utilizzato nel precedente esercizio, applicato al costo storico del cespite. Tale coefficiente era pari a 2,3% nell'esercizio 2018 ed è pari al 2,36% nell'esercizio 2019.

Si precisa che, in base a quanto previsto dall'OIC 16 in particolare in merito all'immobilizzazione materiale che comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale, è stato definito:

- a. per le unità immobiliari non inserite in un fabbricato interamente di proprietà (ad esempio in condominio), di non calcolare l'ammortamento dei componenti separatamente dal cespite principale, quindi di non scorporare né la quota terreno, né la quota impianto;

- b. per gli edifici di cui si ha la proprietà cielo-terra, di scorporare unicamente la quota terreno, che non è ammortizzata, ma non la quota impianto, in quanto non significativa.

Immobili destinati alla vendita

Gli immobili destinati alla vendita non sono più oggetto di ammortamento, sono riclassificati tra le “rimanenze” dell’attivo circolante e valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall’andamento del mercato.

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo d’acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e sistematicamente ammortizzate. Vengono esposte al netto dei relativi fondi di ammortamento e delle eventuali perdite di valore durevoli.

Gli ammortamenti sono calcolati in base all’utilizzo, alla destinazione e alla durata economico-tecnica dei cespiti cui si riferiscono, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

I coefficienti di ammortamento utilizzati, per le altre immobilizzazioni materiali, non modificati rispetto al precedente esercizio e dimezzati nell’esercizio di entrata in funzione del bene, sono i seguenti:

▪ impianti di allarme, di ripresa fotografica, cinematografica e televisiva	30%
▪ macchinari e apparecchi	15%
▪ attrezzature	15%
▪ macchine elettroniche	20%
▪ mobili	12%
▪ arredamento	15%
▪ arredi d’arte	0%

Rimanenze di prodotti finiti

Accolgono gli immobili destinati alla vendita, che vengono valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall’andamento del mercato.

Crediti e Debiti

I crediti sono rilevati tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Sono contabilizzati inizialmente al loro *fair value* che nella maggioranza dei casi gestiti da Sidief coincide con il relativo valore nominale.

Il metodo del costo ammortizzato non viene utilizzato in quanto il portafoglio crediti è costituito principalmente da crediti verso inquilini a breve termine che non producono interessi attivi, pertanto l’applicazione del criterio dell’interesse effettivo è ritenuto trascurabile.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presumibile realizzo è ottenuto, ove necessario, mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione sia le indicazioni sullo stato del contenzioso fornite dall'ufficio legale e dai legali esterni della Società, sia sulla base di considerazioni statistiche ritenute rappresentative del rischio di inesigibilità del credito. I crediti verso clienti si riferiscono all'importo maturato che alla data del Bilancio risulta ancora da incassare.

I crediti di natura finanziaria a medio e lungo termine sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie.

I debiti sono esposti al valore nominale ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione o *fair value*.

Anche dopo la loro rilevazione iniziale, i debiti sono valutati al valore nominale. Il metodo del costo ammortizzato non viene utilizzato in quanto i debiti sono di breve durata e non producono interessi passivi, pertanto l'applicazione del criterio dell'interesse effettivo è ritenuto trascurabile.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzo; gli interessi maturati a fine esercizio sono contabilizzati in base al criterio della competenza economico-temporale.

Trattamento di fine rapporto

Rappresenta l'effettivo debito per trattamento di fine rapporto maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il debito per trattamento di fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti a fine esercizio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro a tale data.

Crediti e debiti tributari, imposte correnti, differite e anticipate

I crediti e debiti tributari tengono conto delle imposte sul reddito, calcolate sulla base del reddito imponibile di competenza, al netto degli acconti versati e delle ritenute d'acconto subite, e delle imposte da versare all'Erario anche in qualità di sostituto d'imposta e sono iscritti nell'attivo e nel passivo dello Stato Patrimoniale nelle voci "*crediti tributari*" e "*debiti tributari*".

Le imposte correnti sono calcolate in base al reddito imponibile determinato in applicazione della normativa fiscale vigente e sono contabilizzate al valore nominale secondo il principio della competenza temporale.

Le imposte differite e anticipate sono rilevate in Bilancio sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali. La rilevazione è eseguita nel rispetto del principio della prudenza e nella ragionevole certezza dell'esistenza, nei futuri esercizi, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Ratei e risconti attivi e passivi

Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale e si riferiscono a proventi e costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e a costi e ricavi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi, comunque comuni a due o più esercizi e la cui entità varia in ragione del tempo.

Fondi per rischi e oneri

Accolgono gli oneri stanziati a fronte di rischi destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esigibilità certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data della sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima della passività sulla base degli elementi a disposizione. Eventuali rischi per i quali il manifestarsi di una passività è solo possibile vengono indicati in Nota Integrativa.

Non si tiene conto di rischi di natura remota.

Costi e ricavi

I ricavi e i costi sono contabilizzati secondo il principio della prudenza e dell'effettiva competenza economico-temporale.

I ricavi derivanti dalla locazione di immobili sono contabilizzati quando maturati, sulla base del criterio della competenza temporale, seguendo le indicazioni contrattuali di riferimento; nel caso in cui i contratti prevedano periodi di locazione gratuita oppure una scalettatura temporale del canone, la contabilizzazione del ricavo è effettuata sulla base delle indicazioni formali del contratto.

I ricavi provenienti dalla vendita di immobili sono contabilizzati al momento del trasferimento all'acquirente dei relativi rischi e benefici connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile. Tali ricavi sono classificati nella voce A5 "Altri ricavi e proventi" del Conto Economico in quanto considerati come accessori della gestione caratteristica.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B) I. Immobilizzazioni immateriali

Ammontano a complessivi € 132.529 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 4.905.

Di seguito il dettaglio della movimentazione della voce registrata nel periodo:

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
COSTO DI ACQUISIZIONE			
Saldo al 31-12-2018	224.980	163.600	388.580
Incrementi / Acquisti	32.986	52.500	85.486
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2019	257.966	216.100	474.066
AMMORTAMENTI CUMULATI			
Saldo al 31-12-2018	187.879	73.077	260.956
Ammortamenti dell'esercizio	32.906	47.675	80.581
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2019	220.785	120.752	341.537
VALORE NETTO			
Saldo al 31-12-2019	37.181	95.348	132.529

Le “concessioni, licenze, marchi e diritti simili” si riferiscono prevalentemente all’acquisto di licenze *software*.

Le “altre immobilizzazioni immateriali” si riferiscono ai costi di ristrutturazione sostenuti nella nuova sede di Milano e agli sviluppi realizzati sul *software* gestionale REF entrambi ammortizzati in quote costanti sulla base della durata dei relativi contratti.

B) II. Immobilizzazioni materiali

Ammontano a complessivi € 532.558.595 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 7.416.824. Nel dettaglio si riferiscono a:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Terreni e fabbricati	532.062.950	524.643.363	7.419.587
Impianti e macchinari	8.539	12.763	-4.224
Attrezzature industriali e commerciali	63.997	56.383	7.614
Altri beni	423.109	429.262	-6.153
Totale immobilizzazioni materiali	532.558.595	525.141.771	7.416.824

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Totale esistenza iniziale	180.143.197	487.415.813	667.559.010
Movimentazione dell'esercizio:			
Acquisti	-	-	-
Costi incrementativi	-	12.305.089	12.305.089
Riclassificazioni	-	-	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-2.982.414	-2.982.414
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	172.867	172.867
Svalutazioni	-	-	-
Dismissioni	-	-	-
Totale esistenza finale lorda (a)	180.143.197	496.911.355	677.054.552
Fondi di ammortamento			
Esistenza iniziale	20.094.945	122.820.701	142.915.646
Riclassificazioni	-	-	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	157.991	157.991
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
Vendite	-	-	-
Ammortamenti del periodo	-	1.917.965	1.917.965
Totale fondi di ammortamento (b)	20.094.945	124.896.657	144.991.602
Saldo in bilancio al 31-12-2019 (a) - (b)	160.048.252	372.014.698	532.062.950

L'incremento della voce "terreni e fabbricati" di € 12.305.089 è da imputare alle spese incrementative sostenute sugli immobili.

Nel corso dell'esercizio si è provveduto a riclassificare da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze" il valore contabile netto di € 2.824.423 relativamente alle unità immobiliari destinate alla vendita in quanto riferite ad aggregati ritenuti non più strategici ovvero localizzati in centri minori e di ridotto interesse ai fini della missione aziendale.

Le riclassifiche dalle rimanenze si riferiscono al passaggio dalla voce "rimanenze" alla voce "terreni e fabbricati" di alcune unità immobiliari non più destinate alla vendita.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle Leggi 72/83 e 413/91 e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie; tra le riserve del patrimonio netto è iscritta la corrispondente voce denominata "riserva di rivalutazione", esposta al netto delle imposte sostitutive e al lordo delle vendite effettuate.

Le immobilizzazioni materiali diverse dai terreni e dai fabbricati hanno fatto registrare nell'esercizio le seguenti movimentazioni:

	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Totale
COSTO DI ACQUISIZIONE				
Saldo al 31-12-2018	27.748	82.208	836.101	946.057
Incrementi / Acquisti	1.375	21.562	86.827	109.764
Disinvestimenti/Cessioni	-	-	-1.273	-1.273
Saldo al 31-12-2019	29.123	103.770	921.655	1.054.548
AMMORTAMENTI CUMULATI				
Saldo al 31-12-2018	14.985	25.825	406.839	447.649
Ammortamenti dell'esercizio	5.599	13.948	91.721	111.268
Disinvestimenti/cessioni	-	-	-14	-14
Saldo al 31-12-2019	20.584	39.773	498.546	558.903
VALORE NETTO				
Saldo al 31-12-2019	8.539	63.997	423.109	495.645

Gli incrementi dell'esercizio di € 109.764 si riferiscono all'acquisto di mobilio per € 42.702, di attrezzature industriali e commerciali per € 21.562, di macchine d'ufficio elettromeccaniche per € 24.695, di apparecchi di telefonia e sistemi telefonici per € 17.224, di arredi d'arte per € 1.725, di impianti e macchinari per € 1.375, e arredi vari per € 481.

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
210.053	214.455	-4.402

Si riferiscono per € 155.761 a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza, per € 45.292 a depositi cauzionali versati al Comune di Roma a copertura di eventuali danni al suolo pubblico con riferimento a interventi su alcuni edifici e per € 9.000 a depositi sulla locazione della sede di Milano.

C) I. Rimanenze

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
11.341.538	13.162.325	-1.820.787

L'importo di € 11.341.538 è relativo al valore contabile delle unità immobiliari destinate alla vendita, pari a € 11.580.590, rettificato delle minusvalenze, pari a € 239.052, risultanti dalla valutazione al minore tra il costo d'acquisto e il relativo valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti vendite relative alla voce "rimanenze":

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2018 (€)	Plusvalenza (€)
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	76	10.769.721	2.088.325	8.681.396
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	20	507.130	313.502	193.628
Como, via Grazia Deledda, 15-21	16	615.710	455.632	160.078
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea, 14	14	555.576	201.120	354.456
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	12	722.880	355.410	367.470
Brescia, viale del Piave, 64	11	530.468	306.723	223.745
Piolello (MI), San Felice, Seconda Strada	10	702.060	256.036	446.024
Como, via Giovio, 43	4	294.600	158.608	135.992
L'Aquila, via Giovanni XXIII, 11	2	250.000	179.579	70.421
Bologna, via Fondazza, 13/2	2	337.500	315.827	21.673
Firenze, via Matteo Marangoni, 7/2	2	179.900	53.980	125.920
Salerno, viale Richard Wagner, 2	2	275.000	127.935	147.065
Totale	171	15.740.545	4.812.677	10.927.868 (*)

(*) Le plusvalenze realizzate di € 10.927.868 comprendono € 422 di minusvalenze da alienazione.

C) II. Crediti

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Crediti verso clienti	8.328.333	5.811.506	2.516.827
Crediti per imposte anticipate	3.280.756	3.140.997	139.759
Crediti verso controllante	578.346	366.532	211.814
Crediti verso altri	401.227	395.880	5.347
Crediti tributari	170	5.572	-5.402
Totale	12.588.832	9.720.487	2.868.345

Di seguito una tabella di dettaglio dei crediti verso clienti:

Fatture e avvisi di pagamento emessi	9.966.679
Fatture da emettere	1.876.474
Fondo svalutazione crediti	-3.514.820
Saldo finale	8.328.333

Le fatture e gli avvisi di pagamento emessi si riferiscono principalmente a canoni da locazione e oneri accessori.

Le fatture da emettere si riferiscono principalmente all'importo da addebitare agli inquilini per il conguaglio degli oneri accessori.

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo iniziale	3.745.074
Accantonamenti	142.871
Decrementi	-373.125
Saldo finale	3.514.820

I decrementi sono riconducibili all'utilizzo per copertura di perdite realizzate per lo stralcio di vecchie posizioni creditorie.

L'incremento della voce "Crediti verso clienti" è sostanzialmente riconducibile all'emissione nel mese di dicembre 2019 delle fatture e avvisi di pagamento per canoni da locazione di competenza del mese di gennaio 2020 o del primo trimestre 2020, mentre nell'esercizio 2018 le fatture e avvisi di pagamento dei medesimi periodi dell'esercizio 2019 erano state emesse nel mese di gennaio 2019. Tali crediti trovano adeguata contropartita nei risconti passivi al fine di assicurare conformità al principio della competenza economica.

I crediti per imposte anticipate sono relativi a differenze temporanee deducibili e nel dettaglio hanno fatto registrare la seguente movimentazione:

Descrizione della voce ad origine del credito	Saldo iniziale	Incrementi	Assorbimenti	Saldo finale
Fondo rischi controversie legali	29.525	527.469	-12.200	544.794
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.494.226	-	-31.183	10.463.043
Compensi società di revisione	48.000	48.000	-48.000	48.000
Fondo premi dipendenti staff	419.758	417.000	-419.758	417.000
Totale	10.991.509	992.469	-511.141	11.472.837

Di seguito una tabella esplicitiva delle differenze temporanee deducibili che danno origine al credito per imposte anticipate:

Descrizione della voce ad origine del credito	Imponibile delle differenze temporanee origine del credito	Effetto IRES (24%)	Effetto IRAP (4,79%)	Totale credito
Fondo rischi controversie legali	544.794	130.751	26.095	156.846
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.463.043	2.511.130	501.180	3.012.310
Compensi società di revisione	48.000	11.520	-	11.520
Fondo premi dipendenti staff	417.000	100.080	-	100.080
Totale	11.472.837	2.753.481	527.275	3.280.756

La rilevazione del credito per imposte anticipate è eseguita nel rispetto del principio della prudenza e nella ragionevole certezza dell'esistenza, nei futuri esercizi, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

I crediti verso altri, pari a € 401.227, si riferiscono principalmente a crediti per anticipi a fornitori per € 313.809, a crediti in via di definizione relativi al pagamento di utenze per € 38.850, a crediti

per note di credito da ricevere per € 41.590 e a crediti verso il personale per anticipi erogati per € 5.277.

I crediti verso la controllante per € 578.346 si riferiscono per € 485.073 alla fatturazione anticipata del I semestre 2020 per i contratti di locazione in essere mentre per € 93.273 ai crediti per fatture da emettere verso la Banca d'Italia principalmente riferiti ai costi di riordino alloggi sostenuti sugli aggregati di Roma in viale Vittorio Emanuele II 287 per € 52.357 e di L'Aquila via Peligni 1 per € 10.049 e per € 30.867 ai conguagli per oneri accessori relativi agli anni 2017, 2018 e 2019.

C) IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Depositi bancari e postali	96.291.277	32.569.540	63.721.737
Assegni	82	1.485	-1.403
Danaro e valori in cassa	4.657	5.488	-831
Totale	96.296.016	32.576.513	63.719.503

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2019 si riferiscono per € 96.291.277 ai saldi disponibili sui conti correnti bancari, per € 4.657 a danaro e valori in cassa (di cui € 3.645 relativi a disponibilità sulla carta aziendale di pagamento prepagata) e per € 82 ad assegni ricevuti e incassati nel 2020.

L'incremento di tale voce rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile all'aumento del capitale sociale per € 60 milioni avvenuto nel mese di giugno 2019.

D) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Ratei e risconti attivi	198.863	257.407	-58.544

Rappresentano e misurano i proventi e gli oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Nel dettaglio la composizione della voce al 31 dicembre 2019 è la seguente:

Imposte registrazione contratti locazione	124.260
Canoni di noleggio software	12.044
Canoni per servizi di assistenza tecnica	11.061
Tassa occupazione suolo pubblico	9.302
Altro	42.196
Totale Risconti attivi	198.863

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) Patrimonio Netto

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazioni
Capitale Sociale	567.000.000	507.000.000	60.000.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	-
Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
Riserva legale	4.570.602	4.415.330	155.272
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	13.944.243	10.994.072	2.950.171
Utile (perdita) di esercizio	7.251.624	3.105.443	4.146.181
Totale Patrimonio Netto	630.657.624	563.406.000	67.251.624

Nel dettaglio, le variazioni intervenute nella consistenza della voce negli ultimi due esercizi sono state le seguenti:

	Capitale sociale	Riserva legale	Sovraprezzo azioni	Riserva Straordinaria	Riserva di Rivalutazione	Risultato di esercizio	Totale
Apertura esercizio 2018	507.000.000	4.214.040	21.222.851	7.169.565	16.668.304	4.025.797	560.300.557
Destinazione del risultato di esercizio 2017							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		201.290		3.824.507		-4.025.797	
Altre variazioni							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2018						3.105.443	3.105.443
Chiusura esercizio 2018 e apertura esercizio 2019	507.000.000	4.415.330	21.222.851	10.994.072	16.668.304	3.105.443	563.406.000
Destinazione del risultato di esercizio 2018							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		155.272		2.950.171		-3.105.443	
Altre variazioni							
- aumento capitale sociale	60.000.000						60.000.000
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2019						7.251.624	7.251.624
Chiusura esercizio 2019	567.000.000	4.570.602	21.222.851	13.944.243	16.668.304	7.251.624	630.657.624

Al 31 dicembre 2019 il capitale sociale della Società, interamente sottoscritto e versato, ammonta a € 567.000.000 ed è composto da n. 567.000 azioni ordinarie, del valore nominale di € 1.000 ciascuna.

Azioni Ordinarie/Quote	Numero	Valore nominale
Azioni ordinarie	567.000	567.000.000

Al 31 dicembre 2019 tutte le azioni ordinarie sono detenute dalla Banca d'Italia.

Si segnala che in data 6 giugno 2019 l'azionista Banca d'Italia ha provveduto a sottoscrivere e versare un aumento di capitale sociale pari a € 60 milioni, deliberato dall'Assemblea straordinaria della Società in data 7 maggio 2019, con emissione di n. 60.000 nuove azioni del valore nominale di € 1.000 ciascuna.

Prospetto delle voci di patrimonio netto ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 7 bis del Codice Civile

Segue una tabella esplicativa delle poste del patrimonio netto distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione dei tre esercizi precedenti:

Natura e descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Utilizzo per copertura perdite	Utilizzo per altre ragioni
Capitale Sociale	567.000.000	B			
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.222.851	A,B,C°	21.222.851		
Riserve di rivalutazione	16.668.304	A,B,C*	16.668.304		
Riserva legale	4.570.602	B	4.570.602		
Altre riserve	13.944.243	A,B,C	13.944.243		
Totale	623.406.000		56.406.000		
Quota non distribuibile			4.570.602		
Residua quota distribuibile **			51.835.398		

A: per aumento capitale sociale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

° solo se la riserva legale ha raggiunto il quinto del capitale sociale

* con pagamento imposta piena

** con pagamento imposta piena relativamente alle riserve di rivalutazione

La composizione della voce di patrimonio netto denominata "riserve di rivalutazione" è la seguente:

Riserva di rivalutazione Legge 72/83	6.341.456
Riserva di rivalutazione Legge 413/91	10.326.848
Totale riserve di rivalutazione monetaria	16.668.304

B) Fondi per rischi e oneri

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Fondo per imposte, anche differite	1.183.094	1.555.172	-372.078
Fondo rischi controversie legali	544.795	29.525	515.270
Fondo incentivi al personale	417.000	419.758	-2.758
Totale	2.144.889	2.004.455	140.434

Al fondo per imposte, anche differite sono imputati (i) gli importi accantonati a fronte delle plusvalenze rivenienti dalle vendite delle unità immobiliari classificate nelle immobilizzazioni, la cui tassazione è stata differita a norma dell'articolo 86 del TUIR e (ii) le differenze temporanee generate dalla deduzione delle spese di manutenzione e conservazione sostenute sulle unità abitative degli immobili di interesse storico. Il fondo si è incrementato per € 114.107 in relazione alle spese di conservazione degli immobili di interesse storico sostenute nel 2019 (già al netto di un adeguamento registrato per il 2017 per € 9.913), mentre si è ridotto di € 486.184 per il rilascio delle differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazioni dei cespiti dal 2015 al 2017.

Il fondo incentivi al personale, pari a € 417.000 al 31 dicembre 2019, è costituito dalla stima dei compensi variabili per il personale dipendente comprensivi dei relativi oneri sociali e della quota del trattamento di fine rapporto. Il fondo al 31 dicembre 2018 era pari a € 419.758, di cui € 395.895 utilizzati nel corso dell'esercizio per l'erogazione del premio ai dipendenti generando per il residuo una sopravvenienza attiva pari a € 23.863.

Il fondo rischi controversie legali è stato istituito per far fronte a futuri impegni derivanti da controversie in corso. La variazione intervenuta nell'esercizio, pari a € 515.270, è dovuta all'adeguamento del fondo sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dai legali esterni incaricati, pari a € 527.470, al netto degli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio per € 12.200.

Si segnala in particolare che, come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione nel paragrafo riguardante l'immobile sito in Roma via Carlo Felice 69, la Società relativamente a questo aggregato nell'esercizio 2019 ha appostato nel fondo per rischi e oneri € 523.860 legati ad una eventuale soccombenza dovuta al pagamento della tassa di occupazione suolo pubblico OSP da parte di Sidief per il periodo intercorrente tra il 31 luglio 2014 e il 5 agosto 2016.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
2.514.889	2.359.389	155.500

Nel dettaglio le variazioni intervenute nell'esercizio nella consistenza del fondo sono state le seguenti:

Esistenza iniziale	2.359.389
Accantonamento del periodo	345.811
Rivalutazione TFR	41.150
Liquidazioni	-134.593
Anticipi	-25.720
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-40.430
Contributi Fondo Pensioni Lav. Dip.	-23.723
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-6.995
Esistenza finale	2.514.889

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2019 rappresenta l'effettivo debito della Società alla stessa data verso i dipendenti, al netto degli anticipi e delle liquidazioni corrisposti al personale per contratti di lavoro cessati.

D) Debiti

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Debiti verso fornitori	6.517.418	7.107.392	-589.974
Altri debiti	5.476.914	4.282.298	1.194.616
Debiti tributari	1.445.196	1.332.119	113.077
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	282.861	230.037	52.824
Acconti	252.732	128.199	124.533
Debiti verso controllanti	28.303	5.688	22.615
Totale	14.003.424	13.085.733	917.691

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare; i debiti tributari si riferiscono per € 199.201 a debiti verso l'erario per l'IVA mensile versata nel mese di gennaio 2020, per € 779.039 al debito verso l'erario per l'imposta sul reddito della società (IRES) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 6.888.150) al netto degli acconti già versati (pari a € 5.996.306) e dei crediti per ritenute d'acconto subite (pari a € 112.805), per € 241.908 al debito per l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) maturata nell'esercizio (pari a € 1.198.980) al netto degli acconti già versati (pari a € 957.072), per € 208.156 a debiti per ritenute operate su salari e compensi di dipendenti e collaboratori e per € 16.892 ai debiti verso l'erario per l'imposta di bollo virtuale sulle fatture; i debiti verso istituti di previdenza e sicurezza si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali versati nel mese di gennaio 2020; la voce acconti si riferisce principalmente per € 173.000 all'acconto prezzo per un'offerta vincolante di vendita delle palazzine "P2-P3" site a L'Aquila in via Giovanni XXIII 11-13 il cui rogito è previsto nel 2020 e per € 76.282 agli anticipi ricevuti da inquilini per

canoni e oneri accessori; i debiti verso la controllante si riferiscono alle note di credito da emettere relativamente ai conguagli per oneri accessori degli anni 2017, 2018 e 2019 per alcune unità immobiliari locate alla Banca d'Italia.

Gli altri debiti si riferiscono a:

Depositi cauzionali rilasciati da inquilini	4.332.098
Debiti verso inquilini	1.101.509
Debiti diversi	36.635
Altri debiti minori	6.670
Totale altri debiti	5.476.912

E) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Ratei e risconti passivi	4.005.600	345.005	3.660.595

I ratei passivi si riferiscono per € 366.618 a debiti verso i dipendenti relativi all'accantonamento della quota di competenza sugli oneri del personale (14ma mensilità, ferie e permessi non goduti) e per € 9.516 alle quote di competenza del 2018 dei canoni demaniali.

I risconti passivi, pari a € 3.629.466, si riferiscono a canoni da locazione e per recupero oneri accessori fatturati nel mese di dicembre ma di competenza dell'esercizio 2020.

Ratei passivi	
Retribuzioni differite	257.776
Contributi retribuzioni differite	108.842
Ratei passivi su tasse	9.516
Totale ratei passivi	376.134
Canoni di locazione anticipati	3.191.477
Oneri accessori anticipati	437.989
Totale risconti passivi	3.629.466
Totale ratei e risconti passivi	4.005.600

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
31.274.303	31.352.548	-78.245

Si riferiscono per € 29.679.309 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà e per € 1.594.994 a indennità di occupazione relativa prevalentemente a contratti scaduti.

La ripartizione geografica di tali ricavi al 31 dicembre 2019 è la seguente:

Provincia	Canoni	Indennità	Totale
BARI	100.253	5.681	105.934
BOLOGNA	176.239	7.835	184.074
BOLZANO	80.414	1.280	81.694
BRESCIA	15.182	1.372	16.554
CATANIA	-	200.764	200.764
COMO	42.074	2.071	44.145
FIRENZE	257.536	13.034	270.570
GENOVA	209.279	3.872	213.151
L'AQUILA	455.084	14.098	469.182
MILANO	3.852.453	47.800	3.900.253
NAPOLI	1.886.235	12.511	1.898.746
PADOVA	50.209	1.747	51.956
PIACENZA	70.874	5.779	76.653
ROMA	21.878.648	1.232.866	23.111.514
SALERNO	58.184	11.606	69.790
TORINO	317.344	4.561	321.905
TRENTO	75.142	743	75.885
VENEZIA	97.356	21.069	118.425
VERONA	56.803	6.305	63.108
Totale complessivo	29.679.309	1.594.994	31.274.303

Il decremento della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile alla riduzione dei canoni da locazione correlata alle vendite programmate delle unità immobiliari oltre che ad alcuni rilasci per iniziare i Progetti di Valorizzazione.

Si segnala che la voce accoglie anche sopravvenienze attive e passive per canoni da locazione per un ammontare rispettivamente di € 75.997 e di € 19.886.

A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variatione
14.827.903	9.575.110	5.252.793

Il dettaglio della voce è composto come segue:

Plusvalenza da alienazione rimanenze	10.928.290
Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	3.689.588
Lavori riordino alloggio	160.125
Altri ricavi per prestazioni di formazione e convegni	49.900
Saldo finale	14.827.903

La voce plusvalenze da alienazione accoglie le plusvalenze derivanti dalla cessione di alcune unità immobiliari classificate nella voce "Rimanenze", come esposto nella seguente tabella.

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2018 (€)	Plusvalenza (€)
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	76	10.769.721	2.088.325	8.681.396
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	20	507.130	313.502	193.628
Como, via Grazia Deledda, 15-21	16	615.710	455.632	160.078
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea, 14	14	555.576	201.120	354.456
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	12	722.880	355.410	367.470
Brescia, viale del Piave, 64	11	530.468	306.723	223.745
Pioltdello (MI), San Felice, Seconda Strada	10	702.060	256.036	446.024
Como, via Giovio, 43	4	294.600	158.608	135.992
L'Aquila, via Giovanni XXIII, 11	2	250.000	179.579	70.421
Bologna, via Fondazza, 13/2	2	337.500	315.827	21.673
Firenze, via Matteo Marangoni, 7/2	2	179.900	53.980	125.920
Salerno, viale Richard Wagner, 2	2	275.000	127.935	147.065
Totale	171	15.740.545	4.812.677	10.927.868 (*)

(*) Le plusvalenze realizzate di € 10.927.868 comprendono € 422 di minusvalenze da alienazione.

La voce recupero oneri accessori e altri costi da locatari si riferisce ai riaddebiti agli inquilini nella misura prevista dalla normativa vigente e dagli accordi contrattuali con la controparte.

I ricavi per i lavori di riordino degli alloggi si riferiscono prevalentemente alla rifatturazione alla Banca d'Italia dei costi di ristrutturazione di alcune unità di cui si è riservata l'uso.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 280.450 e di € 1.118.639 relative principalmente alla definizione dei riaddebiti agli inquilini degli oneri accessori di competenza degli esercizi precedenti.

B) Costi della produzione

B)6. Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
115.717	62.711	53.006

La voce comprende il costo di acquisto di cancelleria e di altri materiali di consumo; nella voce in esame è compreso l'importo di € 65.730 riferito a spese ripetibili agli inquilini degli immobili di proprietà locati per l'acquisto delle divise dei portieri, di materiali di pulizia, per la raccolta rifiuti e sgombero neve.

B)7. Per servizi

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
9.774.678	9.902.455	-127.777

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

Spese di gestione e manutenzione ripetibili	3.766.318
Spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà	3.271.535
Spese per consulenze	786.631
Mediazioni immobiliari	347.717
Spese per uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	257.761
Spese per organi collegiali	237.628
Spese per recupero crediti	143.875
Indennità a conduttori	142.442
Premi assicurativi diversi	135.428
Buoni pasto	87.653
Spese per viaggi e trasferte	80.371
Formazione personale	52.152
Compenso revisori dei conti	48.000
Selezione personale	33.819
Commissioni Bancarie	32.685
Lavoro Interinale	32.401
Spese Varie	318.262
Totale	9.774.678

Le spese di gestione e manutenzione ripetibili sono costituite dai costi di manutenzione, servizi al fabbricato, oneri condominiali e utenze che, unitamente ad altri costi riclassificati in altre voci del Conto Economico, vengono riaddebitati agli inquilini nella misura prevista dalla normativa vigente e dagli accordi contrattuali con la controparte.

Le spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà includono i costi direttamente imputabili agli immobili di proprietà e che non sono riaddebitabili agli inquilini. La suddetta voce accoglie prevalentemente costi per interventi di manutenzione non capitalizzabili, oneri condominiali, premi assicurativi e prestazioni professionali.

Le spese per consulenze comprendono prevalentemente i costi relativi a consulenze fiscali, legali, amministrative e per la gestione del personale.

Le spese per organi collegiali comprendono i compensi spettanti al Consiglio di Sorveglianza, al Consiglio di Gestione e all'Organismo di Vigilanza, oltre ai relativi oneri previdenziali.

Le spese per uffici si riferiscono ai costi e spese sostenuti dalla Società per manutenzioni, servizi e utenze degli uffici presso i quali viene svolta l'attività sociale.

Le spese varie accolgono principalmente gli altri costi per servizi per € 228.764 (in particolare costi per l'assistenza tecnica dei *software* gestionale e contabile, i costi per attività di ricerca, i costi relativi ad attività di comunicazione e relazioni esterne e i costi di postalizzazione), spese postali per € 68.010 e spese di rappresentanza per € 6.923.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 678.824 e di € 422.132 relative principalmente a utenze e oneri condominiali di precedenti esercizi.

B)8. Per godimento beni terzi

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
218.472	197.122	21.350

Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni licenze software	105.209
Noleggio autovetture aziendali	57.891
Affitti	36.456
Canoni noleggio attrezzature	18.916
Saldo finale	218.472

I canoni delle licenze *software* si riferiscono prevalentemente a programmi integrati di contabilità e gestione immobiliare utilizzati per l'attività tipica della Società.

B)9. Per il personale

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Salari e Stipendi	4.888.682	4.582.696	305.986
Oneri sociali	1.450.450	1.301.726	148.724
Trattamento fine rapporto	389.111	381.779	7.332
Trattamento di quiescenza e simili	49.580	44.376	5.204
Altri costi	8.731	39.690	-30.959
Totale	6.786.554	6.350.267	436.287

L'incremento del costo del personale rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile all'ingresso di nuove risorse, all'effetto sull'intero esercizio delle assunzioni fatte nell'anno precedente e agli aumenti retributivi derivanti dalla applicazione della politica retributiva aziendale.

L'importo complessivo include € 1.943.653 di costo di portierato direttamente imputabile agli immobili di proprietà che è riaddebitato agli inquilini nella misura prevista dalla normativa vigente e dalla Convenzione stipulata tra Sidief e Banca d'Italia.

B)10. Ammortamenti e Svalutazioni

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	80.580	65.168	15.412
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.029.233	2.018.370	10.863
Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	419.069	-419.069
Svalutazione crediti	142.871	335.465	-192.594
Totale	2.252.684	2.838.072	-585.388

Per quanto concerne gli ammortamenti si rimanda al commento fornito alla voce "immobilizzazioni immateriali" e "immobilizzazioni materiali" dell'attivo dello Stato Patrimoniale.

La svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante si riferisce all'accantonamento effettuato nell'esercizio al fondo svalutazione crediti per adeguare il valore nominale dei crediti commerciali al valore presunto di realizzo al netto degli utilizzi del fondo svalutazione effettuati nell'esercizio. L'accantonamento è stato effettuato sia sulla base delle indicazioni sullo stato del contenzioso fornite dall'ufficio legale e dai legali esterni della Società, sia sulla base di considerazioni statistiche ritenute rappresentative del rischio di inesigibilità del credito.

B)11. Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
239.052	457.141	-218.089

L'importo si riferisce alle risultanti della valutazione al minore tra il costo d'acquisto e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato relativamente alle unità immobiliari classificate nelle "rimanenze".

B)12. Accantonamenti per rischi

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
527.469	9.200	518.269

L'accantonamento effettuato nell'esercizio si riferisce all'adeguamento di € 527.469 del fondo rischi per controversie legali, determinato sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dal legale esterno incaricato.

La Società ha effettuato un accantonamento per € 523.860 a fronte dei rischi legati ad una eventuale soccombenza per il pagamento della tassa di occupazione suolo pubblico OSP, per il periodo intercorrente tra il 31 luglio 2014 e il 5 agosto 2016, relativamente all'immobile sito in Roma via Carlo Felice 69. Per quanto riguarda la controversia in essere con i lavoratori con mansioni di portiere, esposta nella Relazione sulla Gestione, il rischio specifico di Sidief, secondo le indicazioni fornite dall'area risorse umane e dal legale esterno incaricato, è considerato al momento remoto e pertanto non è stato ritenuto necessario effettuare un accantonamento al fondo rischi.

B)14. Oneri diversi di gestione

Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
11.762.262	12.005.596	-243.334

Il dettaglio della voce è il seguente:

IMU	8.480.314
Iva indetraibile - pro rata	2.186.783
TASI	537.565
Imposta di registro	288.819
Imposta di bollo	71.362
Perdita su crediti	70.579
Altre imposte e tributi vari	62.030
Tassa raccolta rifiuti	25.391
Contributi ad associazioni di categoria	17.806
Libri giornali e riviste	8.219
Multe ammende e sanzioni	5.945
Minusvalenza da alienazione cespiti	1.174
Minusvalenza da alienazione rimanenze	420
Altri oneri	5.855
Saldo finale	11.762.262

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
Altri proventi finanziari	437.983	336.445	101.538
Altri oneri finanziari	-30.088	-11.292	-18.796
Totale	407.895	325.153	82.742

Gli altri proventi finanziari si riferiscono per € 432.948 a interessi attivi maturati su conti correnti bancari, per € 3.703 a interessi attivi di mora verso clienti e per € 1.332 a interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono per € 28.355 a interessi passivi maturati sui depositi cauzionali versati dagli inquilini, per € 1.733 a interessi passivi vari.

Imposte sul reddito dell'esercizio

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Imposte correnti	8.087.130	7.032.119	1.055.011
Imposte differite	-372.077	-229.476	-142.601
Imposte anticipate	-139.759	8.937	-148.696
Imposte esercizi precedenti	6.295	-486.776	493.071
Totale imposte sul reddito	7.581.589	6.324.804	1.256.785

IMPOSTE CORRENTI

IRES (24%)	6.888.150
IRAP (aliquota media 4,79%)	1.198.980
Totale imposte correnti	8.087.130
Imposte differite	
IRES	-372.077
IRAP	-
Totale imposte differite	-372.077
Imposte anticipate	
IRES	-115.519
IRAP	-24.240
Totale imposte anticipate	-139.759
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	7.575.294

Sono state rilevate tutte le imposte di competenza dell'esercizio.

Le imposte differite e anticipate sono state calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverteranno. Esse sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Si segnala che la voce "Imposte esercizi precedenti" è interamente attinente alla sopravvenienza passiva determinatasi per effetto della presentazione della dichiarazione del modello Unico 2019 relativamente ai redditi 2018.

Di seguito si fornisce la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione nonché l'assorbimento delle imposte differite e anticipate:

	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale IRES	Effetto fiscale IRAP
Imposte Anticipate			
Accantonamento a Fondo controversie legali	527.469	126.593	25.266
Accantonamento a Fondo premi dipendenti	417.000	100.080	-
Compensi società di revisione 2019	48.000	11.520	-
Compensi società di revisione 2018 corrisposti	-48.000	-11.520	-
Adeguamento Fondo rischi legali per aumento aliquota da 4,78 a 4,79	21.111	-	2
Adeguamento Rivalutazione Fabbricati per aumento aliquota da 4,78 a 4,79	10.463.043	-	1.046
Utilizzo Fondo premi dipendenti	-419.758	-100.742	-
Utilizzo Fondo controversie legali	-12.200	-2.928	-583
Utilizzo Ammortamento Rivalutazione Fabbricati	-31.183	-7.484	-1.491
Rettifica aliquota IRAP	-	-	-
Totale imposte anticipate		115.519	24.240
Imposte Differite			
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2019	-516.748	-124.019	
Adeguamento 2017	41.304	9.912	
Assorbimento plusvalenze immobiliari 2015/2017	2.025.764	486.184	
Totale imposte differite		372.077	-

Di seguito si riporta il prospetto di riconciliazione per l'imposta IRES e IRAP tra aliquota ordinaria e quella effettiva:

IRES	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	14.833.213	
Onere fiscale teorico (24%)		3.559.971
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Plusvalenza immobiliare 2019	-	
	-	
Differenze temporanee deducibili (imponibili) in esercizi successivi		
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi	-516.748	
Accantonamento a fondi tassati	944.469	
Compensi revisori non corrisposti	48.000	
	475.721	
Differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondi tassati	-781.220	
Utilizzo ammortamento rivalutazione fabbricati	-	
Compensi revisori	-48.000	
Plusvalenze realizzate 2015/2017	2.025.764	
	1.196.544	
Differenze permanenti		
Spese e canoni immobili abitativi	3.424.374	
Imposte indeducibili	7.457.461	
Costi indeducibili	1.983.633	
Ricavi non imponibili	-23.863	
Deduzioni	-621.824	
	12.219.781	
Imponibile fiscale IRES	28.725.259	
Imposta corrente IRES sul reddito di esercizio		6.894.062
Detrazione 65% per interventi di risparmio energetico	-5.911	
Imposta corrente IRES definitiva		6.888.150

IRAP	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	21.882.212	
Onere fiscale teorico (4,79%)		1.048.158
Variazioni in aumento:		
- Costi assimilabili a lavoro dipendente	217.433	
- IMU	8.473.384	
- Altre variazioni	1.409.144	
Totale variazioni in aumento	10.099.961	
Variazioni in diminuzione:		
- Utilizzo fondo rischi e oneri tassati	-12.200	
Totale variazioni in diminuzione	-12.200	
Valore della produzione lorda	31.969.973	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	-6.914.107	
Imponibile fiscale IRAP	25.055.866	
Imposta corrente IRAP		1.198.980

(*) al lordo del costo del personale, accantonamenti e svalutazioni

COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018	Variazione
Altri conti d'ordine	7.557.819	6.988.194	569.625
Totale Conti d'Ordine	7.557.819	6.988.194	569.625

Il dettaglio della voce è il seguente:

Fideiussioni rilasciate da fornitori per lavori	1.071.352
Fideiussioni bancarie ricevute da inquilini	5.775.381
Fideiussioni assicurative ricevute da inquilini	404.125
Garanzie personali da inquilini	288.961
Fideiussioni a garanzia della locazione della sede di Milano	18.000
Saldo finale	7.557.819

Gli altri conti d'ordine, pari ad € 7.557.819, riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 6.468.467 a fidejussioni (di cui € 5.775.381 bancarie, € 404.125 assicurative e € 288.961 personali) rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate, per € 1.071.352 a fidejussioni rilasciate alla Società dai fornitori a fronte di contratti di appalto e per € 18.000 a fidejussioni rilasciate dalla Società a garanzia della locazione della nuova sede di Milano.

ORGANICO MEDIO AZIENDALE

(art. 2427 CC 1° comma n.15)

Di seguito si riportano i dati dell'organico medio aziendale ripartiti per categoria per gli esercizi 2019 e 2018:

Organico	31-12-2019	31-12-2018	Variazioni
Dirigenti	5,00	4,50	0,50
Quadri	11,33	10,58	0,75
Impiegati	52,83	48,17	4,66
Portieri	64,75	65,83	-1,08
Totale	133,91	129,08	4,83

AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI SORVEGLIANZA, DEL CONSIGLIO DI GESTIONE E AL SOGGETTO INCARICATO DELLA REVISIONE CONTABILE

(art. 2427 CC 1° comma n.16 e 16 bis)

L'ammontare dei compensi spettanti ai membri del Consiglio di Sorveglianza, del Consiglio di Gestione e al soggetto incaricato della revisione contabile per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, al netto degli oneri contributivi a carico della Sidief ove applicabili, sono rispettivamente:

Consiglio di Sorveglianza	€	66.250
Consiglio di Gestione	€	116.000
Società di Revisione	€	48.000

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

(art. 2427 CC 1° comma n. 22 bis)

Nei confronti della Sidief la controllante Banca d'Italia esercita un'attività di direzione e coordinamento che si esplica prevalentemente con riguardo alle strategie aziendali, senza pregiudizio della sfera di autonomia gestionale della Società.

Un'apposita convenzione disciplina i rapporti tra la Banca e la SIDIEF, regola le politiche locative da applicare ai dipendenti e ai terzi e stabilisce le condizioni economiche secondo le quali la Banca può chiedere in locazione alla SIDIEF immobili da utilizzare per proprie finalità.

Nel corso dell'esercizio 2019 sono intercorsi, tra la SIDIEF e l'Azionista Unico, i seguenti rapporti:

- n. 21 contratti di locazione relativi a unità immobiliari abitative e uso diverso site principalmente nella città di Roma per i quali la Società ha registrato ricavi di competenza dell'esercizio per canoni da locazione pari a € 862.234 e per altri oneri pari € 103.312;
- rimborso da parte della Banca d'Italia delle spese sostenute per riordino alloggi negli immobili siti a Roma, viale Vittorio Emanuele II 287 per € 79.770 e via Libero Leonardi 183 per € 46.689, a L'Aquila in via Peligni 1 per € 10.049, e per i lavori sostenuti presso la sede della Cassa Sovvenzione Risparmio di Roma in via Cavour 71 per € 4.730.

Tra la Società Scenari Immobiliari S.r.l., il cui Presidente e proprietario è il dott. Mario Breglia, e la Sidief S.p.a. sono intercorsi, nell'anno 2019, rapporti di natura commerciale, a condizioni di mercato, relativamente alla fornitura di servizi di formazione e di materiale informativo (es. abbonamento a pubblicazioni di settore, accesso a banche dati) per un valore complessivo di € 12.200.

ALTRE INFORMAZIONI

(art. 2427 CC 1° comma n. 19 e 22ter, art. 2427 bis CC 1° comma n.1)

La Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 non ha emesso strumenti finanziari, non ha in essere accordi che non risultino dalle evidenze dello Stato Patrimoniale e non possiede strumenti finanziari derivati.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Si comunica che, successivamente al 31 dicembre 2019 e fino alla data di approvazione del presente documento di bilancio, non si è verificato alcun accadimento che possa determinare

conseguenze rilevanti sui risultati patrimoniali ed economici rappresentati, come determinati dall'OIC 29.

COVID-19

Come descritto nella Relazione sulla gestione, va tuttavia evidenziato che alla data di redazione del presente bilancio si è manifestato un fattore di instabilità macroeconomica correlato alla diffusione della malattia respiratoria COVID-19 (di seguito "Coronavirus") che, nelle prime settimane del 2020, ha inizialmente impattato l'attività economica in Cina e successivamente in altri Paesi, compresa l'Italia. Tale emergenza sanitaria globale, già dalle prime disposizioni messe in atto dai diversi Paesi, compresa l'Italia, inciderà anche sensibilmente sulle prospettive globali di crescita futura, influenzando il quadro macroeconomico generale e i mercati finanziario e immobiliare.

Tale fattore rappresenta un evento intervenuto dopo la data di riferimento del bilancio che non comporta delle rettifiche sui saldi dello stesso, ai sensi dell'OIC 29 § 59 (b), in quanto sebbene il Coronavirus si sia manifestato nella Repubblica Popolare Cinese a ridosso della data di riferimento del bilancio, è solo a partire da fine gennaio 2020 che l'Organizzazione Mondiale della Sanità ha dichiarato l'esistenza di un fenomeno di emergenza internazionale, ad oggi classificato come "pandemia"; e sempre a partire da fine gennaio 2020 sono stati diagnosticati casi anche in altri Paesi, determinando l'adozione di specifiche decisioni sia in Cina sia in altre nazioni, compresa l'Italia.

Allo stato attuale, fatte le valutazioni sulla base del quadro informativo disponibile, non essendo possibile determinare con un sufficiente grado di affidabilità gli eventuali impatti che possano influenzare l'economia e il settore di riferimento nel primo trimestre 2020 e nei mesi successivi, si ritiene che tale circostanza non rappresenti un elemento rilevante per il Bilancio al 31 dicembre 2019, né un fattore di incertezza sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, attesi la dimensione del patrimonio e l'attività svolta.

INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

(ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del Codice Civile)

L'unico azionista della Società è la Banca d'Italia, con sede in Roma, via Nazionale 91.

I dati essenziali della controllante Banca d'Italia, esposti nel prospetto riepilogativo che segue richiesto dall'articolo 2497 *bis* del Codice Civile, sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Banca d'Italia al 31 dicembre 2019, nonché del risultato economico conseguito dall'Istituto nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato della relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

STATO PATRIMONIALE

Importi in unità di Euro

ATTIVO	31-12-2019
Oro e crediti in oro	106.742.387.445
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	49.286.756.069
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	967.045.342
Crediti verso non residenti nell'area Euro	1.845.579.221
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area euro relativo a operazioni di politica monetaria	220.141.230.000
Altri crediti verso istituzioni creditizie dell'area Euro	51.227.967
Titoli emessi da residenti nell'area Euro	452.029.846.830
Crediti verso la pubblica amministrazione	13.682.273.552
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	52.149.206.820
Partite da regolare	-
Altre attività	63.488.008.468
Totale	960.383.561.714

PASSIVO	31-12-2019
Banconote in circolazione	201.628.969.740
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	101.775.196.674
Altre passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro	57.110.100
Passività verso altri residenti nell'area Euro	37.028.331.857
Passività verso non residenti nell'area Euro	1.946.107.542
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	344.366.113
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	2.578.339
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	8.114.263.622
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	437.846.064.987
Partite da regolare	738.927
Altre passività	3.787.704.176
Accantonamenti	7.496.454.376
Conti di rivalutazione	97.747.363.984
Fondo rischi generali	28.213.675.075
Capitale e Riserve	26.147.786.606
Utile netto da ripartire	8.246.849.596
Totale	960.383.561.714

CONTO ECONOMICO

Importi in unità di Euro

	31-12-2019
Interessi attivi netti	8.595.030.666
Risultato netto da operazioni finanziarie, svalutazioni e trasferimenti ai/dai fondi rischi	-1.278.916.184
Risultato netto da tariffe e commissioni	23.178.699
Rendite da partecipazioni	484.177.497
Risultato netto della redistribuzione del reddito monetario	1.372.852.174
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	1.873.613.320
Altri utilizzi dei fondi	-
Altre rendite	83.640.335
Spese e oneri diversi	-1.897.515.564
Altri accantonamenti ai fondi	-
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	-1.009.211.347
Utile netto dell'esercizio	8.246.849.596

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2019 evidenzia un utile netto di € 7.251.624, dopo aver scontato imposte per complessivi € 7.581.589. Per contribuire agli impegni finanziari previsionali a medio termine, si propone di non procedere alla distribuzione dei dividendi e di effettuare la seguente destinazione dell'utile:

a riserva legale (5%)	€ 362.581
a riserva straordinaria	€ 6.889.043

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Mario Breglia)





Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Sidief SpA

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019



Relazione della società di revisione indipendente *ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39*

All'Azionista unico della
Sidief SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sidief SpA (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità dei componenti del Consiglio di Gestione e dei componenti il Consiglio di Sorveglianza per il bilancio d'esercizio

I componenti del Consiglio di Gestione sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

I componenti del Consiglio di Gestione sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. I componenti del Consiglio di Gestione utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

I componenti del Consiglio di Sorveglianza hanno la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dai componenti del Consiglio di Gestione, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dei componenti il Consiglio di Gestione del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli

elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010

I componenti del Consiglio di Gestione della Sidief SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sidief SpA al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sidief SpA al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sidief SpA al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 6 aprile 2020

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio De Dominicis
(Revisore legale)

Relazione del Consiglio di Sorveglianza all'Assemblea degli azionisti art. 2409 terdecies, primo comma, lett.f) Codice Civile.

Spettabile Azionista,

La presente relazione è stata redatta dal Consiglio di Sorveglianza, con la finalità di riferire all'Assemblea sull'attività di vigilanza svolta e sulle eventuali omissioni e fatti censurabili riscontrati.

La Sidief adotta il sistema dualistico di amministrazione e controllo. Tale sistema di *governance* è ispirato ad un principio di separazione tra l'attività di controllo e d'indirizzo strategico della Società, affidata al Consiglio di Sorveglianza, e quella di gestione e amministrazione affidata al Consiglio di Gestione, in applicazione di quanto previsto dagli artt. 2409-octies e seguenti del Codice Civile.

I ruoli, le funzioni e le responsabilità dei due organi sopra citati sono descritti e regolati nello statuto. Il funzionamento del Consiglio di Sorveglianza è disciplinato altresì da un regolamento interno adottato dal Consiglio medesimo.

Il Consiglio di Sorveglianza, nominato dall'assemblea ordinaria del 19 aprile 2019 per il triennio 2019-2021, ha successivamente nominato, come previsto nell'ambito delle proprie competenze, i tre componenti del Consiglio di Gestione, fissandone gli emolumenti. Nel corso dell'anno, è stato anche nominato un nuovo Organismo di vigilanza.

L'attività di vigilanza è stata svolta dal Consiglio di Sorveglianza tenendo conto delle "Norme di comportamento degli organi di controllo legale nella riforma del diritto societario" raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Il Consiglio di Sorveglianza ha svolto la propria attività in conformità con quanto previsto dalla legge. In particolare, nel corso del 2019:

- ha vigilato, ai sensi dell'art. 2403,1° comma c.c. sull'osservanza della legge, dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione della Società;
- ha preso parte alle riunioni del Consiglio di Gestione richiedendo, ogni qual volta ritenuto necessario, informazioni e chiarimenti sulle operazioni deliberate;
- ha esaminato in dettaglio il piano industriale della società, redatto dal Consiglio di gestione per il quinquennio 2018-2022 con l'obiettivo di preservare e valorizzare il patrimonio immobiliare della società in vista del perseguimento di un duraturo equilibrio economico e finanziario della stessa. Detto piano è stato deliberato nella versione finale dal Consiglio di Gestione l'11 marzo 2019 e approvato dal Consiglio di Sorveglianza il 4 aprile 2019; il 7 maggio 2019 l'assemblea straordinaria della società ha deliberato un aumento di capitale per 60 milioni di euro, finalizzato a sostenere le azioni e gli obiettivi indicati nel piano industriale; tale aumento è stato sottoscritto e

versato dall'azionista il successivo 6 giugno; ai fini di un costante monitoraggio sull'andamento del piano industriale, il Consiglio di gestione, previa intesa del Consiglio di Sorveglianza, alla fine del 2019 ha dato incarico alla società di consulenza KPMG di costruire una serie di indicatori economico-gestionali idonei a segnalare in modo sintetico l'evoluzione del piano stesso;

- ha seguito costantemente gli sviluppi dell'assetto organizzativo della società e ha incontrato a tal fine i diretti responsabili delle funzioni aziendali;
- ha approvato il piano degli interventi di internal audit da svolgere nel 2019, volti alla valutazione e al miglioramento dei processi aziendali. L'esito di tali interventi è stato compendiato in una relazione, destinata al Consiglio di sorveglianza, che, ancorché non definitiva, esprime un parere sostanzialmente positivo sull'adeguatezza e sull'efficacia del sistema dei controlli interni e di gestione dei rischi della Società;
- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche mediante l'acquisizione di informazioni e l'esame di documenti aziendali provenienti sia dai responsabili delle funzioni, sia dalla società incaricata della revisione legale PriceWaterhouseCoopers;
- ha preso visione della relazione dell'Organismo di Vigilanza istituito a norma del D.lgs. 231/2001, con il quale ha intrattenuto una costante interlocuzione; dalla relazione è emerso che non sono state rilevate irregolarità. Laddove sono emersi profili suscettibili di miglioramenti, il Consiglio di sorveglianza ha sollecitato il Consiglio di gestione ad adottare idonei interventi. Inoltre la Società ha approvato nell'aprile e nel dicembre 2019 la versione aggiornata del modello di organizzazione, gestione e controllo e del codice etico aziendale che ne è parte integrante, che prevede ora riferimenti più focalizzati sulle attività operative tipiche di una società di gestione immobiliare.

Nel corso dell'attività svolta, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Il Consiglio di Sorveglianza, inoltre, anche in relazione alla specifica competenza attribuitagli dalla legge e dallo statuto in merito all'approvazione del bilancio di esercizio, fa presente:

- che in data 19 marzo 2020 il Consiglio di Gestione ha approvato il progetto di bilancio e la proposta di destinazione dell'utile che, unitamente alla relazione sulla gestione e al rendiconto finanziario, sono stati messi a disposizione del Consiglio di Sorveglianza e del revisore legale nei termini di legge;
- di aver verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti i criteri di valutazione, la formazione e l'impostazione degli schemi di bilancio, nonché gli ulteriori documenti a corredo;
- che la consistenza complessiva dei fondi rischi e oneri e del fondo svalutazione crediti riflette le policy aziendali approvate dal Consiglio di gestione e rappresenta una stima prudente dei potenziali rischi ed oneri futuri per la società;
- di aver preso visione della relazione del soggetto incaricato della revisione legale PricewaterhouseCoopers spa che ha espresso il seguente giudizio : *“il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e*

dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione”;

- di aver approvato il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 nella seduta del 6 aprile 2020.

Spettabile Azionista,

il Consiglio di Sorveglianza concorda con la proposta del Consiglio di Gestione di non procedere, anche per l'esercizio 2019, alla distribuzione dei dividendi a valere sull'utile netto pari a euro 7.251.624, in considerazione dei consistenti impegni finanziari a medio termine della società, in linea con il piano industriale approvato. L'utile netto verrebbe pertanto ripartito come segue:

- a riserva legale (5 per cento)	362.581 euro
- a riserva straordinaria	6.889.043 euro

Non essendovi altri fatti o elementi da segnalare, il Consiglio di Sorveglianza ritiene quindi di aver assolto con la presente relazione al proprio compito di informativa.

Roma, lì 06/04/2020

Il Consiglio di Sorveglianza:

Dott. Paolo Piccialli (Presidente)

Dott. Luigi Donato (Vicepresidente)

Avv. Maria Patrizia de Troia (Consigliere)

Dott.ssa Maria Giacona (Consigliere)

Dott.ssa Valeria Schininà (Consigliere)

Foto di copertina: Roma, veduta da Palazzo Giolitti

p. 2 Venezia, affaccio sul Rio de la Fava

p. 4 Roma, terrazza di via Giuseppe Gioachino Belli

p. 6 Torino, via dell'Accademia Albertina

p. 40 Roma, veduta dal palazzo di corso Vittorio Emanuele II

p. 44 Roma, veduta dal palazzo di via della Chiesa Nuova

p. 78 Ercolano (NA), Villa Consiglio



SIDIEF

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019
