



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018

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 507.000.000,00 i.v.

CARICHE SOCIALI

Consiglio di Sorveglianza

Presidente Dott. Paolo Piccialli Vice Presidente Dott. Luigi Donato

Consiglieri Avv. Maria Patrizia de Troia

Dott.ssa Maria Giacona

Dott.ssa Valeria Schininà

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. Silvia Massi

Società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A.



INDICE

		Pag.
1.	Relazione sulla Gestione	7
2.	Prospetti di Bilancio al 31.12.2018	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	



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Spett.le Consiglio di Sorveglianza,

sottoponiamo ad approvazione il Bilancio della Società al 31 dicembre 2018, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Il Bilancio chiude con un utile netto di € 3.105.443 rispetto a € 4.025.797 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver imputato un ammontare di imposte pari a € 6.324.804 al risultato prima delle imposte pari a € 9.430.247.

Il Patrimonio netto è di € 563.406.000 e sopravanza ampiamente l'ammontare del totale attivo immobilizzato pari a € 525.483.850.

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

	2018	2017
Dati Economici		
Valore della produzione	40.928	43.249
di cui:		
- Ricavi da locazione	31.353	31.653
- Ricavi dalle vendite	4.567	5.079
- Altri ricavi	5.008	6.516
Costo della produzione	31.823	32.782
Proventi e oneri finanziari	325	259
Risultato prima delle imposte	9.430	10.726
Risultato netto dell'esercizio	3.105	4.026
Dati Patrimoniali		
Immobili	524.643	520.012
Rimanenze	13.162	11.790
Posizione finanziaria netta	32.577	33.066
Patrimonio netto	563.406	560.301

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 2018 è proseguita la crescita dell'economia mondiale, ma negli ultimi mesi si sono manifestati segnali di deterioramento ciclico in molte economie avanzate ed emergenti; continuano a peggiorare le prospettive del commercio mondiale. Le incertezze sul quadro congiunturale hanno avuto ripercussioni sui mercati finanziari internazionali, con una flessione dei rendimenti a lungo termine e la caduta dei corsi azionari.

Nell'area dell'Euro la crescita si è indebolita. In novembre la produzione industriale è diminuita significativamente in tutte le principali economie. L'inflazione è ancora modesta per effetto del rallentamento dei prezzi dei beni energetici. Il Consiglio direttivo della BCE ha ribadito l'intenzione di mantenere un significativo stimolo monetario per un periodo prolungato.

In Italia dal terzo trimestre 2018 si è interrotta l'espansione dell'attività economica in atto da oltre un triennio a causa della riduzione della domanda interna, in particolare degli investimenti e, in misura minore, della spesa delle famiglie. Secondo il sondaggio congiunturale condotto dalla Banca d'Italia in collaborazione con il Sole 24 Ore, nel 2019 i piani di investimento delle imprese dell'industria e dei servizi sarebbero più contenuti.

Il mercato immobiliare in Italia

Il 2018 è stato positivo per il mercato immobiliare italiano, con il fatturato salito di oltre il 5%, mentre i prezzi sono rimasti stabili. Investitori e famiglie si sono mostrati più cauti rispetto al 2017 e la crescita italiana è la più bassa tra i Paesi europei, dove anche le quotazioni, a differenza dell'Italia, sono tornate a salire in quasi tutti i comparti.

Nel 2019 ci si aspetta un incremento del fatturato immobiliare non oltre il 2%, la metà rispetto al resto d'Europa, in un quadro caratterizzato da incertezza nelle famiglie e negli investitori. Il mercato è rallentato anche dalla carenza di prodotto di qualità, sia nel nuovo residenziale (sceso sotto il 10% dell'offerta) che nel non residenziale, soprattutto nelle grandi città. Gli investitori istituzionali confermano l'interesse per il residenziale come asset class di investimento, ma la mancanza di un'offerta adeguata al livello attuale della domanda sarà uno dei temi guida che influenzeranno le previsioni sulle tendenze del segmento residenziale dei prossimi anni.

Continua il recupero delle transazioni residenziali spinto dal persistente calo dei prezzi. Nel mercato della locazione residenziale la domanda è in aumento, soprattutto di alloggi di dimensioni contenute nelle grandi città, mentre i canoni sono ancora in lieve calo. A favorire tale andamento è anche la pressione fiscale nel settore che spinge verso contratti a canone concordato.

Per il settore degli uffici il *driver* principale continua a essere la qualità: la domanda è prevalentemente di spostamento dalla classe di edifici B a quella A, sia per ottimizzare gli spazi per gli addetti che per risparmi gestionali. Il maggior numero di transazioni riguarda immobili

cielo-terra, *trophy asset* o immobili "iconici" e in secondo luogo strutture con destinazioni miste. Milano e Roma continuano a polarizzare il mercato. Il volume delle transazioni risente della mancanza di attività di sviluppo e, di conseguenza, di prodotto. Nel 2019 i canoni sono previsti ancora in calo, come anche i prezzi, che però aumenteranno lievemente per i prodotti di qualità.

Positiva la situazione del commerciale, specie per i negozi delle *high streets*. Nel 2018 i prezzi della piccola distribuzione raggiungono il primo risultato positivo dal 2007 e il consolidarsi di questa tendenza è atteso per il 2019. Il mercato milanese ha mantenuto la posizione di leader, le vie del lusso hanno visto i valori in salita. Roma fa registrare un lieve aumento di interesse, mentre le medie città rimangono stabili.

Il mercato alberghiero italiano ha mantenuto la sua forte attrattività, richiamando soprattutto investitori stranieri. Pur non uguagliando l'anno *record* del 2017, lo scorso anno si è confermato positivo. L'interesse resterà alto anche nel 2019, soprattutto da parte della domanda estera e per il segmento dei 4 e 5 stelle, con *focus* sulle principali città (Milano, Roma, Venezia e Firenze), ma anche con crescita dei borghi, delle medie città e delle c.d. *"branded residences"*. In generale l'attenzione crescente delle aziende e degli operatori verso nuovi *format* e nuove filosofie dell'accoglienza alberghiera potranno influire su un mercato che si presenta sempre più dinamico. Tra i fatti nuovi la maggiore attenzione degli investitori verso Roma, con la ricerca di immobili di alto livello da trasformare in alberghi.

Il mercato dei box e dei posti auto è in lieve miglioramento e segue quello residenziale della zona di riferimento.

Il mercato immobiliare residenziale nelle principali città

Roma

Il mercato residenziale romano continua a migliorare. L'andamento complessivo dei volumi ha acquisito stabilità. È un mercato dove prevale la sostituzione. Il settore delle costruzioni sta ripartendo con nuovi progetti, ma molti sono ancora in fase di completamento, pertanto l'offerta è dominata dall'usato e dalle scorte di invenduto.

Al contrario degli altri capoluoghi, Roma, come Milano, è interessata dal *trend* positivo dei valori delle quotazioni. I prezzi tendono ad aumentare nelle zone del centro e del semicentro, mentre i quartieri periferici vedono ancora una contrazione dei valori. I canoni di locazione sono in crescita in centro e in calo nel resto della città.

Milano

A Milano la rinnovata qualità urbana, unita al consolidamento dei fondamentali economici della città, hanno reso il capoluogo lombardo una delle mete più ambite come destinazione di studenti, lavoratori, turisti, imprese e investitori. Le conseguenze di questo dinamismo sul mercato immobiliare non si sono fatte attendere e anche il 2018 ha continuato a registrare risultati positivi sia sul fronte delle compravendite che su quello delle quotazioni.

La crescita dei prezzi medi di vendita, che interessa ormai in modo stabile gran parte della città, ha incoraggiato l'immissione sul mercato di un crescente numero di unità immobiliari. I prezzi medi di vendita e i canoni di locazione nelle zone periferiche sono ancora interessati da un andamento negativo.

Torino

Si conferma positivo l'andamento del mercato residenziale di Torino, con le compravendite che continuano a crescere e le quotazioni delle aree centrali che tendono a stabilizzarsi. I prezzi medi di vendita continuano a contrarsi nelle zone periferiche. Canoni in calo.

Napoli

Il mercato immobiliare residenziale cittadino ha mostrato una maggiore tenuta del numero di compravendite rispetto a quanto osservato a livello nazionale e regionale e nel resto delle regioni del Mezzogiorno. Nel 2018 il numero di compravendite è tornato a sfiorare i valori dei primi anni 2000, con buone prospettive di raggiungere i volumi dei picchi pre-crisi già nel prossimo anno. Anche l'andamento dei prezzi medi di vendita al metro quadrato delle residenze si è rivelato più stabile a Napoli che nel resto della Penisola, con una crescita maggiore nelle zone del semicentro della città. I canoni medi di locazione nel 2018 sono stabili.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Distribuzione del patrimonio e consistenze

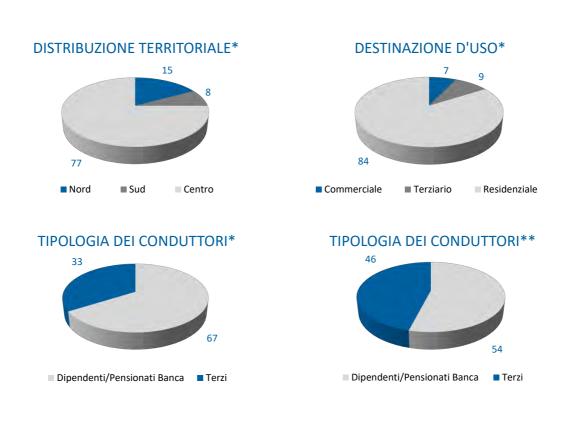
Il patrimonio della Sidief, alla data del 31 dicembre 2018, si compone di 103 aggregati² immobiliari (che comprendono 8.090 unità immobiliari di cui 3.139 residenze), distribuiti sul territorio nazionale per una superficie commerciale complessiva di circa 440.000 mq; il 91,8% del totale è concentrato nelle regioni Lazio (70,3%), Lombardia (9,9%), Abruzzo (6,1%) e Campania (5,5%).

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.



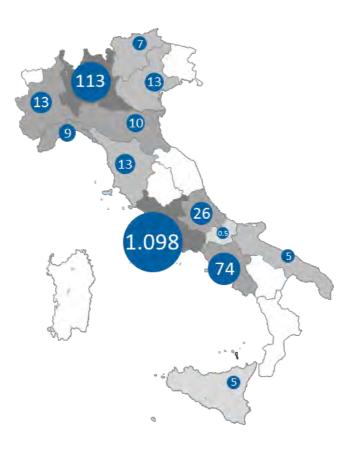


I valori sono espressi in percentuale. * Base di calcolo: superficie commerciale. ** Base di calcolo: canoni di locazione

Valutazione del patrimonio

Il valore di mercato totale ammonta a circa 1,39 miliardi di euro (circa 1,41 miliardi di euro al 31 dicembre 2017), 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 dalla stima effettuata dalla società Praxi S.p.A., esclusivamente per gli immobili oggetto di vendita in base alle indicazioni del Piano Industriale e per quelli che presentavano segnali di potenziale perdita durevole di valore da registrare in bilancio. Il 92,8% del valore complessivo è concentrato nelle regioni Lazio (79,2%), Lombardia (8,2%) e Campania (5,4%).

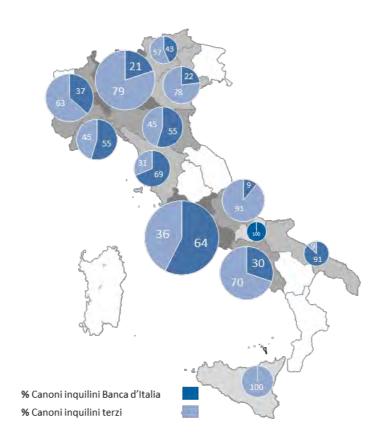
Di seguito si riporta un grafico che illustra la distribuzione del valore immobiliare sul territorio nazionale (€/mln):



Ricavi da canoni di locazione del patrimonio

L'ammontare dei ricavi da canoni di locazione al 31 dicembre 2018 è pari a circa € 31,4 milioni (€ 31,7 milioni al 31 dicembre 2017); circa il 92,5% del totale proviene dalle regioni Lazio (73,7%), Lombardia (12,7%) e Campania (6,1%).

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



Al 31 dicembre 2018 le unità principali libere per la locazione risultano essere 301, pari all'8,6% delle 3.512 unità principali totali (residenze e usi diversi), di cui 101 (il 2,9%) presenti nella procedura di bando della Banca d'Italia e 200 (il 5,7%) disponibili per il mercato e/o per progetti speciali.

Ricavi da vendite

La Sidief ha avviato dal 2016 la dismissione di alcune unità immobiliari ritenute non più strategiche e di scarso interesse ai fini della missione aziendale.

Nel corso del 2018 sono state vendute 168 unità immobiliari, di cui 72 abitazioni e 96 unità accessorie, per complessivi 8,85 milioni di euro circa. Nel 2018 sono terminate le vendite presso l'aggregato di Varese, iniziate alla fine del 2016.

In particolare, sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2017 (€)	Plusvalenza (€)
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	72	2.952.488	1.215.004	1.737.484
Pioltello (MI), San Felice, Strada II	18	1.099.166	429.152	670.014
Brescia - viale del Piave 64	17	741.686	422.281	319.405
Bologna - via Piero Gobetti 53	17	1.057.216	546.714	510.502
Salerno - viale Richard Wagner 2	14	1.754.300	845.498	908.802
Como - via Grazia Deledda 21	13	544.260	389.712	154.548
Piacenza - largo Erfurt 10	6	273.000	110.432	162.568
Varese - via Anna Frank 7	6	180.115	153.641	26.474
Torino - via Vincenzo Gioberti 51	5	250.084	173.653	76.431
Totale	168	8.852.315	4.286.087	4.566.228 (*)

^(*) Le plusvalenze realizzate di € 4.566.228 comprendono € 325 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 170 alloggi, di cui 128 già assegnati, nelle città di Roma, Napoli, Trento, Genova, Piacenza, Brescia, Milano, Torino, Padova, Bologna, Bolzano, Venezia e Verona.

PROGETTI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

La pianificazione generale delle attività manutentive nel corso del 2018 ha beneficiato dell'applicazione della metodologia sviluppata internamente e denominata *Building Maintenance Index* (BMI). L'indicizzazione dello stato di conservazione degli aggregati ha consentito la puntuale pianificazione degli investimenti.

Sono in corso numerosi interventi di rinnovo tecnologico dei fabbricati, in particolare relativi agli impianti citofonici, radiotelevisivi ed elevatori, del patrimonio di Roma. Nell'ambito di un generale progetto per l'abbattimento delle barriere architettoniche nel patrimonio immobiliare romano è da evidenziare l'intervento effettuato presso l'aggregato di via Savonarola/Telesio che ha consentito di ottenere un radicale adeguamento dell'impianto elevatore.

Per un'adeguata prevenzione dei danni causati dagli agenti atmosferici e dal fisiologico invecchiamento dei materiali, sono stati pianificati ed eseguiti numerosi interventi su specifici componenti edilizi consentendo di ridurre future criticità per una maggiore salvaguardia della conservazione funzionale degli elementi tecnici stessi (cornici, balconi e terrazze).

Allo scopo di salvaguardare le opere di restauro e risanamento conservativo operate su Galleria Umberto I a Napoli, sono in corso di rifacimento le coperture delle terrazze pertinenziali ai piani attici che saranno completate entro il primo trimestre del nuovo anno.

Si sono conclusi i lavori di consolidamento strutturale sull'aggregato di via Ostiense in Roma; i lavori di restauro dei fronti degli aggregati di via Conte Rosso, piazza della Chiesa Nuova e viale Trastevere saranno conclusi nel secondo semestre del 2019.

IL PROCESSO DI RIASSETTO DELLE UNITÀ ABITATIVE

Prosegue il riassetto delle unità immobiliari prevalentemente a uso residenziale sull'intero territorio nazionale, soggette alle nuove procedure di gara per l'assegnazione a dipendenti di Banca d'Italia e alle attività di locazione su libero mercato.

A seguito di un massivo impegno negli investimenti nell'area riassetti, complessivamente le unità abitative ristrutturate ammontano a 210 alloggi, di cui 126 destinati al mercato immobiliare della città di Roma. Inoltre, sono stati pianificati e avviati i lavori in 26 unità, da ultimare entro il primo trimestre 2019.

Sono in fase di riassetto due unità destinate ad alloggi di servizio presso la caserma dei Carabinieri nel complesso residenziale di viale B. Rizzieri 247 in Roma.

IMMOBILE SITO IN ROMA VIA CARLO FELICE N. 69

Nell'agosto del 2018 l'assessorato alle politiche abitative della Regione Lazio ha convocato un tavolo tecnico inter istituzionale per addivenire ad una liberazione concordata. Tutte le parti presenti al tavolo, inclusa la Sidief, hanno da subito dichiarato l'intenzione di individuare una soluzione tale da addivenire alla liberazione dello stabile senza necessità di procedere allo sgombero forzoso. Sulla base, quindi, delle disponibilità da parte delle Istituzioni coinvolte, il Comune di Roma ha approvato una delibera di giunta per definire i contorni di un progetto sperimentale di assistenza sociale per gli occupanti aventi titolo alla stessa. Tutti i nuclei familiari occupanti hanno sottoscritto il progetto e, nelle date del 18, 19 e 20 febbraio, sono usciti spontaneamente dal palazzo di Carlo Felice che è stato riconsegnato alla proprietà.

Collegato alla vicenda dell'immobile di via Carlo Felice pende innanzi al Tribunale di Roma un giudizio, riassunto in tale sede da Sidief a seguito della declinatoria della propria giurisdizione da parte del Tar del Lazio, con il quale la Società ha chiesto l'annullamento del provvedimento di rigetto della richiesta di esenzione dal pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico per il ponteggio installato per motivi di sicurezza per tale immobile occupato. Come confermato anche dal legale esterno che segue tale controversia, si ritiene possibile l'esito positivo del giudizio.

CANONE CONCORDATO

La Società nel 2018 ha avviato le trattative con le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori maggiormente rappresentative, per addivenire alla stipula dell'accordo integrativo, necessario ai sensi dell'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 per utilizzare, in quanto grande proprietario, il cosiddetto contratto di locazione "a canone concordato" di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431.

RISORSE UMANE

Organizzazione

Nel corso dell'esercizio 2018 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.

La struttura organizzativa nel suo complesso risulta confermata su tre diversi livelli, che identificano tre diverse 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.

Si segnala che non vi è stata alcuna variazione nell'organigramma di primo livello in essere, mentre tra le figure di coordinamento sono stati creati 2 nuovi ruoli: Gestione Tecnica Immobiliare e Relazioni Clienti.

Struttura aziendale

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

Organico	31-12-2018	31-12-2017	Variazioni
Dirigenti	5	4	1
Quadri	11	10	1
Impiegati	53	52	1
Portieri	65	68	-3
Totale	134	134	0

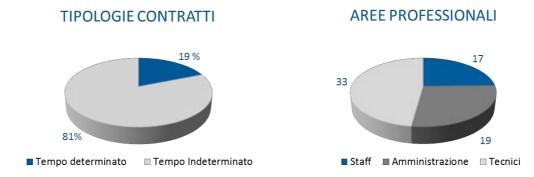
Nel corso dell'esercizio si è registrato un ingresso nella categoria Dirigenti, due ingressi e un'uscita nella categoria Quadri, nove ingressi e otto uscite nella categoria Impiegati e tre uscite nella categoria dei Portieri.

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 del personale, assistita anche 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 69 dipendenti diversi dai portieri in forza al 31 dicembre 2018 risultano suddivisi per area e ruolo professionale come segue:



Contenzioso sul lavoro

Lo scorso 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 di secondo grado, i Portieri potranno promuovere ricorso alla Suprema Corte di Cassazione entro il termine di 60 giorni dalla notifica della sentenza avvenuta in data 6 marzo 2019. Allo stato attuale si ritiene remoto il rischio di esito negativo dell'eventuale ricorso.

Lo scorso 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.

Formazione

Nel 2018 sono stati organizzati n. 26 corsi su varie aree tematiche (aggiornamento tecnico-professionale, crediti formativi per l'esercizio delle professioni, sviluppo competenze manageriali e professionali, 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 1.711 per una media di circa 25 ore per ciascuna delle risorse componenti l'organico di staff. L'investimento in termini economici è stato pari a € 44.948. Il piano di formazione annuale è stato in parte realizzato attraverso la partecipazione all'avviso Fondir Prot. 194_2017 per la popolazione Dirigenti ed a quello del Fondo Forte n° 2/15 per la popolazione Quadri ed Impiegati, che si è concluso il 17/05/2018.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

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

In data 13 aprile 2018 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.

Nel mese di settembre 2018 l'Organismo di Vigilanza ha promosso delle sessioni formative per il personale aziendale in materia ambientale, con docenti universitari ed esperti della disciplina, focalizzate su aspetti generali della normativa e sui principali protocolli di controllo per la prevenzione dei relativi reati ("Reati ambientali 231 e relativi controlli operativi").

Nel corso del secondo semestre 2018 l'Organismo di Vigilanza ha avviato un nuovo aggiornamento del MOGC e del Codice Etico aziendali. L'attività si concluderà nel corso del primo semestre 2019, con la loro approvazione da parte del vertice aziendale.

Normativa in materia di Privacy

Il 25 maggio 2018 è entrato in vigore il Regolamento UE 2016/679 in materia di protezione dei dati personali (GDPR) che ha riformato le prescrizioni vigenti in materia di *Privacy*. Nel corso del primo semestre 2018 sono state poste in essere le attività in ottemperanza ai dettami della nuova normativa, con particolare riferimento alla predisposizione del registro dei trattamenti, all'aggiornamento delle informative da fornire agli interessati, alla ricezione del consenso al trattamento e alla consegna delle nomine agli incaricati.

Legge 6 novembre 2012 n. 190 in materia di anticorruzione

In data 13 aprile 2018 il Consiglio di Gestione ha approvato il piano triennale per la prevenzione della corruzione, in coerenza con l'aggiornamento del Modello ex. D.Lgs. 231/2001. Il piano

include le linee guida per l'attività del responsabile incaricato e la mappatura dei rischi reato e delle misure preventive.

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

Il Consiglio di Gestione ha approvato, nella riunione del 5 febbraio 2018, il documento "Politica ambientale e sulla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro della Sidief". Il documento definisce la filosofia, i principi e gli obiettivi della Società in materia di tutela dell'ambiente e di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Nel corso dell'esercizio 2018 non sono state inflitte alla Società sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

D.Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza

Nel corso dell'anno non ci sono state modifiche significative dell'organizzazione del lavoro ai fini della salute e della sicurezza dei lavoratori; 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), rimane a oggi valido a eccezione del periodico aggiornamento della Valutazione del Rischio stress-lavoro correlato effettuata per lo staff e per i portieri.

A seguito della mappatura di tutti gli aggregati e della redazione del cronoprogramma per l'attuazione delle azioni correttive e/o migliorative ove rilevato il rischio ambientale, nell'anno 2018 sono stati avviati e conclusi gli interventi classificati come urgenti; in chiusura del 2018 è stata eseguita una seconda mappatura con l'intento di riscontrare la conformità degli interventi e certificarne l'efficacia.

In ottemperanza dell'art. 37 del D.Lgs. 81/08 sono stati eseguiti i corsi di aggiornamento per addetti al primo soccorso, addetti antincendio, RLS e i corsi di formazione per i nuovi lavoratori.

Nel secondo semestre del 2018 è stato revisionato e aggiornato il Piano di Emergenza ed evacuazione per il quale i dipendenti hanno ricevuto un'adeguata informazione in merito.

Certificazione di Qualità

Alla fine del mese di maggio 2018 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 delle richieste di assistenza tecnica - amministrativa riguardanti gli immobili", ai requisiti delle norme UN EN ISO 9001:2015.

Nel corso del primo semestre 2018 sono state altresì avviate le attività finalizzate a estendere il perimetro di Certificazione. Nel mese di novembre 2018, dopo un audit svolto a fine ottobre 2018, DNV GL ha comunicato alla Sidief di aver valutato in modo positivo l'estensione della

conformità del Sistema di Gestione della Qualità agli altri processi tecnici riguardanti la "Gestione del cliente e del patrimonio immobiliare".

APPROVAZIONE DEL BILANCIO

In data 18 aprile 2018 il Consiglio di Sorveglianza ha approvato il Bilancio al 31 dicembre 2017, precedentemente deliberato dal Consiglio di Gestione in data 19 marzo 2018.

In data 27 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la seguente destinazione dell'utile di esercizio 2017:

- a riserva legale (5%) per € 201.290;
- a riserva straordinaria per € 3.824.507.

EVENTI DI COMUNICAZIONE E RELAZIONI ESTERNE

Il 9 maggio 2018 a Milano, presso la Sede della Banca d'Italia di via Cordusio, si è tenuto il convegno "Real estate, responsabilità e impegno sociale. Codici etici, modelli organizzativi e bilanci di responsabilità sociale", organizzato da Sidief con la collaborazione della Banca d'Italia. È il secondo seminario su questo tema e i contributi dei relatori (magistrati, ex amministratori locali di Roma, Milano e Torino, oltre a professori universitari e operatori immobiliari) sono confluiti nel libro di Sidief "Responsabilità e impegno sociale del real estate nel pubblico e nel privato", stampato a dicembre 2018.

Il 19 giugno 2018 a Napoli, presso la Fondazione Circolo Artistico Politecnico, Sidief ha organizzato una conferenza stampa per presentare l'esito dei lavori di restauro conservativo della sezione della Galleria Umberto I di proprietà, conclusi a maggio 2018. Al termine dell'incontro i presenti hanno partecipato ad una visita guidata alla Galleria.

Il 18 ottobre 2018 a Roma, presso il centro Carlo Azeglio Ciampi per l'educazione monetaria e finanziaria, la Sidief, in collaborazione con la Banca d'Italia, ha presentato il convegno "Una casa da vivere. Offerte innovative per nuovi modi di abitare". Il convegno, partendo dai risultati emersi nei precedenti incontri focalizzati sulla domanda di locazione e sui diversi segmenti della domanda (giovani, immigrati), ha approfondito il tema dell'offerta nella locazione residenziale in Italia, guardando agli esempi europei.

SOFTWARE DI GESTIONE DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO

A partire dal 31 gennaio 2018 è stato attivato il nuovo software di gestione delle richieste di intervento, che consente la riduzione dei tempi di risposta all'inquilino da parte del Contact

Center, l'associazione automatica della richiesta all'impresa di riferimento che può accedere al sistema e aggiornare lo stato di avanzamento, il tracciamento di tutte le attività svolte sul ticket e di quelle legate alla rendicontazione degli interventi eseguiti dalle imprese, nonché l'approvazione e la rendicontazione telematica dei consuntivi da parte del personale autorizzato.

REGOLAMENTO PER GLI ACQUISTI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

In data 19 marzo 2018 il Consiglio di Gestione ha approvato l'aggiornamento del Regolamento per gli acquisti di lavori, servizi e forniture, che tiene conto delle novità introdotte sul tema degli affidamenti dal nuovo Codice degli appalti (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.).

Nei mesi successivi il documento è stato sottoposto al parere dell'Organismo di Vigilanza e, in conseguenza del suo rilascio, sono state promosse delle sessioni formative per il personale aziendale.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO E DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Nella presente sezione viene fornita un'analisi del risultato economico e della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, raffrontata con l'esercizio precedente.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO

Al 31 dicembre 2018 la Società ha registrato un utile netto di esercizio pari a € 3.105 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:

- per il 2017 gli altri ricavi rappresentati dagli utilizzi del fondo manutenzione immobili per € 220 mila e del fondo oneri per danni sisma L'Aquila per € 1.907 mila, sono stati riclassificati nei componenti non ricorrenti del reddito, nel 2018 non ci sono stati ricavi di questo tipo avendo integralmente rilasciato i relativi fondi;
- la variazione delle rimanenze di prodotti finiti, rappresentata dall'adeguamento al minore tra il valore di mercato e il valore di libro delle singole unità immobiliari, e la perdita durevole di valore rilevata su alcuni immobili classificati tre le immobilizzazioni materiali, sono state classificate nei costi per ammortamenti e svalutazioni della gestione immobiliare;
- le plusvalenze derivanti dall'alienazione degli immobili, pari a € 4.566 mila (€ 5.075 mila nel 2017), 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 e consentire una migliore comparazione dei due periodi.

Valori in migliaia di Euro

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31-12-2018	31-12-2017	Variazione
Ricavi gestione immobiliare			
- Ricavi da locazione	31.396	31.643	-246
- Ricavi da vendite	4.566	5.075	-509
- Altri ricavi	638	82	556
Totale ricavi gestione immobiliare (A)	36.601	36.800	-199
Costi Gestione immobiliare			
- Costi ripetibili a carico della proprietà	-2.063	-2.500	437
- Manutenzioni e servizi a carico della proprietà	-3.723	-3.391	-332
- Costi assicurativi netti	-205	-208	3
- Accantonamento a fondo svalutazione crediti	-341	-345	4
- Imposte immobiliari a carico della società	-11.665	-11.729	65
- Provvigioni agenzie immobiliari	-328	-406	78
- Altri costi a carico delle proprietà	-34	-	-34
- Ammortamento e svalutazioni gestione immobiliare	-2.602	-3.898	1.296
Totale costi gestione immobiliare (B)	-20.961	-22.477	1.516
Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)	15.640	14.323	1.317
Margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendite	11.073	9.248	1.825
Costo del servizio Sidief			
- Spese societarie incluso personale dipendente	-5.937	-5.608	-329
- Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni	-357	-353	-5
Totale costi societari (D)	-6.294	-5.961	-333
Risultato Operativo (C) - (D)	9.345	8.362	983
Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita	4.779	3.287	1.492
- Proventi / Oneri finanziari	311	252	59
- Proventi e oneri non ricorrenti	-226	2.113	-2.339
Risultato ante imposte	9.430	10.726	-1.295
- Imposte di competenza dell'esercizio	-6.325	-6.700	375
Risultato netto dell'esercizio	3.105	4.026	-921

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 36.800 mila nell'esercizio 2017 a € 36.601 mila nell'esercizio 2018, registrando un decremento di € 199 mila. Tale decremento è imputabile per € 509 mila alle minori plusvalenze da vendite determinate dalle minori unità vendute, per € 246 mila a minori ricavi da locazione (di cui € 208 mila per riduzione di canoni da locazione correlata al processo di vendita ed € 38 mila connessi ai minori canoni corrisposti dalla Banca d'Italia a seguito dei rilasci effettuati sulle unità immobiliari di cui si è riservata l'uso) e per € 556 mila dall'incremento degli altri ricavi. Quest'ultima variazione è dovuta al ribaltamento alla Banca d'Italia del costo di ristrutturazione di alcune unità di cui si è riservata l'uso e della

ristrutturazione di due unità destinate a un progetto di abitazioni condivise per i dipendenti della Banca.

I costi della gestione immobiliare sono diminuiti di € 1.516 mila rispetto al 2017.

Tale decremento è principalmente riconducibile all'effetto combinato dei seguenti fattori: i) per € 1.296 mila alle minori svalutazioni immobiliari rilevate sia sulla porzione di patrimonio destinato alla vendita sia sul patrimonio non destinato alla vendita (nel 2018 le svalutazioni sono pari a € 876 mila mentre nel 2017 erano state pari a € 2.197 mila) oltre che a variazioni residuali sugli ammortamenti. In particolare le svalutazioni immobiliari rilevate nel Bilancio 2018 hanno riguardato per € 457 mila l'adeguamento al valore di mercato delle rimanenze di magazzino su unità destinate alla vendita e per € 419 mila le perdite durevoli di valore di immobili non in vendita (tale tipologia di svalutazione non era presente nel 2017); ii) per € 437 mila al minore costo per oneri ripetibili a carico della società riconducibile ai minori costi su condomini per l'avanzare del processo di vendita e per la razionalizzazione di alcune gestioni condominiali, parzialmente compensati dalla corrispondente riduzione di ripetizione agli inquilini; iii) per € 322 mila da maggiori costi relativi alle manutenzioni e consulenze a carico della proprietà in particolare dovuti all'aggiornamento di alcune tabelle millesimali e alle consulenze immobiliari correlate a valutazioni, due diligence e regolarizzazioni pro locazione e vendita.

In conseguenza di quanto sopra descritto il margine della gestione immobiliare aumenta di € 1.317 mila passando da € 14.323 mila del 2017 a € 15.640 mila del 2018.

Il costo del servizio Sidief passa da € 5.961 mila del 2017 a € 6.294 mila del 2018, registrando un incremento di € 333 mila determinato sostanzialmente dall'incremento dei costi del personale dipendente per € 272 mila (pari al 6,1%), riconducibile ai nuovi inserimenti effettuati nell'anno e all'entrata a regime delle variazioni avute nel corso del 2017.

Il risultato operativo registra un incremento di € 983 mila passando da € 8.362 mila del 2017 a € 9.345 del 2018.

I proventi finanziari aumentano del 23% nel 2018 rispetto al 2017, a parità di tassi di rendimento, per effetto dell'attenta gestione delle liquidità disponibili non immediatamente necessarie.

I proventi e gli oneri non ricorrenti registrano una variazione negativa di € 2.339 mila; i proventi netti non ricorrenti contabilizzati nel 2017, pari a € 2.113 mila, erano principalmente rappresentati da proventi per l'utilizzo del fondo oneri per danni sisma L'Aquila e del fondo manutenzione, che sono stati chiusi nell'esercizio 2017.

Il reddito ante imposte diminuisce di € 1.295 mila a fronte dell'incremento del risultato operativo di € 983 mila, sostanzialmente per effetto della variazione riscontrata nelle partite non ricorrenti.

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2017 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2018.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2018	2017	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	12.227	12.979	-752
Altre attività e passività correnti	-5.659	-5.259	-400
Capitale circolante	6.568	7.721	-1.152
Immobilizzazioni tecniche	525.269	520.585	4.685
Immobilizzazioni finanziarie	214	234	-19
Attività e passività per imposte anticipate	3.141	3.150	-9
Capitale immobilizzato netto	528.625	523.968	4.656
TFR	-2.359	-2.188	-171
Altri fondi	-2.004	-2.266	262
TFR e Altri fondi	-4.364	-4.454	90
CAPITALE INVESTITO NETTO	530.829	527.235	3.594
Posizione finanziaria netta a breve	-32.577	-33.066	489
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
Posizione finanziaria netta	-32.577	-33.066	489
Mezzi propri	563.406	560.301	3.105
TOTALE COPERTURE	530.829	527.235	3.594

Si segnala che la posizione finanziaria netta passa da € 33.066 mila nel 2017 a € 32.577 mila nel 2018, con un decremento di € 489 mila, mentre i mezzi propri passano da € 560.301 mila nel 2017 a € 563.406 mila nel 2018 per effetto dell'utile dell'esercizio 2018.

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	2018	%	2017	%
Immobilizzazioni immateriali	128	0,02	112	0,02
Immobilizzazioni finanziarie	214	0,04	234	0,04
Immobilizzazioni materiali	525.142	90,35	520.473	90,13
Rimanenze	13.162	2,26	11.790	2,04
Crediti a breve	9.978	1,72	11.792	2,04
Liquidità	32.577	5,61	33.066	5,73
Totale impieghi	581.201	100,00	577.467	100,00
FONTI	2018	%	2017	%
FONTI Mezzi propri	2018 563.406	% 96,94	2017 560.301	% 97,03
		*-		*-
Mezzi propri	563.406	96,94	560.301	97,03
Mezzi propri TFR e altri fondi	563.406 4.364	96,94 0,75	560.301 4.454	97,03 0,77

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

TROSTETTO DELL'EUSSI DI CASSA		
	2018	2017
Posizione Finanziaria Netta Iniziale	33.066	30.369
RISULTATO ANTE IMPOSTE	9.430	10.726
Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni	2.503	2.057
Utilizzo dei fondi	-1.201	-3.300
Accantonamenti fondi	1.142	1.120
Vendite delle immobilizzazioni materiali*	-	4.887
Variazione delle rimanenze	4.600	2.099
Variazione crediti verso clienti	2.199	961
Variazione debiti verso fornitori	133	895
Variazione altri componenti ccn	-361	73
CASH FLOW GESTIONE CORRENTE	18.444	19.518
(Oneri finanziari netti)	-	-
(Imposte pagate)	-5.794	-5.431
CASH FLOW NETTO REDDITUALE	12.650	14.087
Investimenti in immobilizzazioni	-13.182	-11.444
FLUSSO MONETARIO PER INVESTIMENTI	-13.182	-11.444
Disinvestimenti immobilizzazioni materiali	42	53
FLUSSO MONETARIO PER DISINVESTIMENTI	42	53
Debiti verso banche a lungo	-	-
Debiti verso banche a breve	-	-
FLUSSO MONETARIO PER PRESTITI LUNGO TERMINE	-	-
Variazione mezzi propri	-	-
Dividendi	-	-
CASH FLOW COMPLESSIVO	-489	2.696
Posizione Finanziaria Netta Finale	32.577	33.066

^{*} Si segnala che tale voce ricomprende le movimentazioni relative alle vendite delle unità immobiliari classificate nelle immobilizzazioni materiali, che nel prospetto dei flussi di cassa del Bilancio 2017 erano presenti nelle voci "Plusvalenze" e "Disinvestimenti immobilizzazioni materiali".

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

Flusso gestione reddituale ante variazioni CCN

Mezzi propri versati al netto dividendi pagati

Variazione CCN

FREE CASH FLOW

Flusso liquidità

Flussi attività d'investimento

Debiti v/banche lungo termine Debiti v/banche breve termine

 2018
 2017

 6.080
 5.172

 6.571
 8.915

 -13.140
 -11.391

-489

-489

Valori in migliaia di Euro

2.696

2.696

L'analisi evidenzia un *cash flow della gestione corrente* dell'esercizio 2018 positivo per € 18.444 mila a fronte di un risultato positivo di € 19.518 mila del precedente esercizio; il *cash flow netto reddituale* è positivo per € 12.651 mila mentre nell'esercizio precedente risultava positivo per € 14.087 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 € 13.140 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 € 11.391.

Il cash flow complessivo è negativo per € 489 mila mentre nel precedente esercizio risultava positivo per € 2.696 mila; il peggioramento è riconducibile in particolare sia alle minori dismissioni effettuate nel corso del 2018 sia ai maggiori investimenti sul patrimonio immobiliare.

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:

	2018	2017
Redditività		
ROE (RN/MP)	0,55%	0,72%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	1,67%	1,91%
ROI (RO/CI)	1,76%	1,59%
ROS (RO/RIC)	25,53%	22,72%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	6,89%	6,98%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	33,62%	34,27%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	16,22%	15,24%
Solidità		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,07	1,08
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,08	1,08
Indice di indebitamento (D/MP)	3,16%	3,06%
Liquidità		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	4,15	4,46

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 2017 al 2018, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice ROE, in diminuzione, rispettivamente da 0,72% a 0,55%; il medesimo indice, calcolato sul risultato ante imposte, evidenzia un decremento, passando da 1,91% a 1,67%.

In termini di redditività, il ROI risulta pari a 1,76% ed in aumento rispetto al 2017 (1,59%), evidenziando un miglioramento della *performance* operativa della Società.

Il ROS era pari a 22,72% nel 2017 mentre nel 2018 risulta pari a 25,53%, per effetto del decremento dei costi della gestione immobiliare, principalmente riconducibile alla riduzione delle svalutazioni immobiliari e ai minori costi per oneri ripetibili a carico della società; questa tendenza risulta confermata anche dall'indice MOL/Ricavi, che passa da 34,27% a 33,62%. Il rapporto Costo del lavoro/Ricavi risulta in lieve aumento rispetto al precedente esercizio, passando da 15,24% a 16,22%.

Sotto il profilo della solidità, nel 2018 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 in lieve aumento, essendo pari a 3,16% nel 2018 e a 3,06% nel 2017.

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 2018 su valori ampiamente superiori a 1 (4,15 nel 2018).

Indici gestionali

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

	2018	2017
Indice di redditività da bilancio (IRB)	2,95%	3,06%
Indice di redditività gestionale (IRG)	2,59%	2,60%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,26%	2,24%
Indice di incremento di valore (IIV)	257,59%	265,41%

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 lieve diminuzione, passando da 3,06% a 2,95%, prevalentemente per l'effetto combinato della diminuzione 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 2018 alcuna operazione di copertura attuata mediante strumenti finanziari derivati.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2018 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 e quelle straordinarie di dismissione delle unità immobiliari ritenute non strategiche, valutando nel contempo una serie di attività di valorizzazione di immobili che per natura o ubicazione presentano potenzialità ad oggi non adeguatamente espresse.

In linea con le indicazioni fornite dal Consiglio di Sorveglianza, la Società ha predisposto nel corso del 2018 il nuovo Piano Industriale riferito al quinquennio 2018-2022, con l'obiettivo di preservare il valore del patrimonio, ottimizzarne la gestione e proseguire l'attività di valorizzazione in vista del mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario anche nel medio e lungo termine.

Il Piano Industriale è stato deliberato dal Consiglio di Gestione del 24 aprile 2018 e trasmesso al Consiglio di Sorveglianza per le decisioni di competenza; a seguito delle osservazioni ricevute, la Società ha provveduto ad aggiornare il Piano, che è stato deliberato definitivamente dal Consiglio di Gestione dell'11 marzo 2019 e ritrasmesso al Consiglio di Sorveglianza.

La Società ha redatto il Budget 2019, che è stato approvato dal Consiglio di Gestione del 28 gennaio 2019; tale documento è stato predisposto in continuità con le azioni intraprese nel corso dell'esercizio in chiusura.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2018 evidenzia un utile netto di € 3.105.443, dopo aver scontato imposte per complessivi € 6.324.804. 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%) € 155.272

a riserva straordinaria € 2.950.171

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Mario Breglia)



PROSPETTI DI BILANCIO AL 31.12.2018

ATTIVO	31-12-2018	31-12-2017	Variazione
A) Crediti v/so soci per versamenti dovuti	-	-	-
B) Immobilizzazioni			
I. immateriali			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	37.101	26.473	10.628
7) Altre	90.523	85.807	4.716
Totale immobilizzazioni immateriali	127.624	112.280	15.344
II. materiali			
1) Terreni e fabbricati	524.643.363	520.012.163	4.631.200
2) Impianti e macchinari	12.763	18.677	-5.914
3) Attrezzature industriali e commerciali	56.383	50.497	5.886
4) Altri beni	429.262	391.196	38.066
Totale immobilizzazioni materiali	525.141.771	520.472.533	4.669.238
III. finanziarie			
2) Crediti			
d) -bis verso altri	214.455	233.726	-19.271
Totale immobilizzazioni finanziarie	214.455	233.726	-19.271
Totale attivo immobilizzato (B)	525.483.850	520.818.539	4.665.311
	323.403.030	320.010.333	4.005.511
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci	13.162.325	11.789.755	1.372.570
Totale Rimanenze	13.162.325	11.789.755	1.372.570
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	5.811.506	7.142.638	-1.331.132
4) Crediti verso Controllanti			
- entro 12 mesi	366.532	1.036.139	-669.607
5 <i>bis</i>) Crediti tributari			
- entro 12 mesi	5.572	8.436	-2.864
5 ter) Imposte anticipate			
- entro 12 mesi	3.140.997	3.149.934	-8.937
5 <i>quater</i>) Verso altri - entro 12 mesi	395.880	272.330	123.550
Totale Crediti	9.720.487	11.609.477	-1.888.990
IV. disponibilità liquide			
Depositi bancari e postali	32.569.540	33.064.854	-495.314
Assegni	1.485	-	1.485
3) Danaro e valori in cassa	5.488	688	4.800
Totale disponibilità liquide	32.576.513	33.065.542	-489.029
Totale attivo circolante (C)	55.459.325	56.464.774	-1.005.449
D) Ratei e risconti	257.407	183.336	74.071
Totale Attivo	581.200.582	577.466.649	3.733.933

PASSIVO	31-12-2018	31-12-2017	Variazione
A) Patrimonio Netto			
I. Capitale Sociale	507.000.000	507.000.000	-
II. Riserva da sovraprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	-
III. Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
IV. Riserva legale	4.415.330	4.214.040	201.290
VI. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	10.994.072	7.169.565	3.824.507
IX. Utile (perdita) di esercizio	3.105.443	4.025.797	-920.354
Totale patrimonio netto	563.406.000	560.300.557	3.105.443
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	1.555.172	1.784.648	-229.476
4) altri	449.283	481.530	-32.247
Totale B) Fondi per rischi e oneri	2.004.455	2.266.178	-261.723
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.359.389	2.188.128	171.261
D) Debiti			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	128.199	119.366	8.833
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	7.107.392	6.989.134	118.258
12) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi	5.688	-	5.688
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	1.332.119	642.134	689.985
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	230.037	251.566	-21.529
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	4.282.298	4.400.966	-118.668
Totale D) Debiti	13.085.733	12.403.166	682.567
E) Ratei e risconti	345.005	308.620	36.385
Totale Passivo	581.200.582	577.466.649	3.733.933

CONTO ECONOMICO			Importi in Luio
	31-12-2018	31-12-2017	Variazione
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.352.548	31.653.358	-300.810
5) Altri ricavi e proventi vari	9.575.110	11.595.370	-2.020.260
Totale Valore della produzione A)	40.927.658	43.248.728	-2.321.070
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo			
e di merci	62.711	51.231	11.480
7) Per servizi	9.902.455	9.899.781	2.674
8) Per godimento di beni di terzi	197.122	181.781	15.341
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	4.582.696	4.408.825	173.871
b) Oneri sociali	1.301.726	1.255.432	46.294
c) Trattamento di fine rapporto	381.779	362.013	19.766
d) Trattamento di quiescenza e simili	44.376	39.471	4.905
e) Altri costi	39.690	6.025	33.665
Totale spese per il personale	6.350.267	6.071.766	278.501
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	65.168	66.951	-1.783
b) Ammortamento delle immobilizzazioni			
materiali	2.018.370	1.989.744	28.626
 c) Svalutazione delle immobilizzazioni materiali 	419.069	-	419.069
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo			
circolante e delle disponibilità liquide	335.465	328.720	6.745
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.838.072	2.385.415	452.657
 Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci 	457.141	2.193.745	-1.736.604
12) Accantonamento per rischi	9.200	19.800	-10.600
14) Oneri diversi di gestione	12.005.596	11.978.539	27.057
Totale Costi della produzione B)	31.822.564	32.782.058	-959.494
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	9.105.094	10.466.670	-1.361.576
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	336.445	268.602	67.843
Totale altri proventi finanziari	336.445	268.602	67.843
17) Interessi e altri oneri finanziari			
- altri	11.292	9.524	1.768
Totale Proventi e oneri finanziari C)	325.153	259.078	66.075

	31-12-2018	31-12-2017	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)	9.430.247	10.725.748	-1.295.501
 Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate 			
a) Imposte correnti	7.032.119	5.820.355	1.211.764
b) Imposte differite	-229.476	840.071	-1.069.547
c) Imposte anticipate	8.937	66.277	-57.340
d) Imposte esercizi precedenti	-486.776	-26.752	-460.024
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	6.324.804	6.699.951	-375.147
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	3.105.443	4.025.797	-920.355





RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro

	2018	2017
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.105.443	4.025.797
Imposte sul reddito	6.324.804	6.699.951
Interessi passivi/(interessi attivi)	-325.153	-259.078
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-5.074.890
Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	9.105.094	5.391.780
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.141.688	1.120.106
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.083.538	2.056.695
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	12.749.389	8.568.581
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	4.600.018	2.098.992
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	2.199.165	960.546
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	132.779	894.840
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-74.071	-19.747
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	36.385	-90.645
Altre variazioni del capitale circolante netto	-322.293	182.912
Totale Variazioni del capitale circolante netto	6.571.983	4.026.898
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	19.321.372	12.595.479
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	325.153	259.078
(imposte sul reddito pagate)	-5.793.950	-5.430.687
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-1.201.100	-3.300.003
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	12.651.475	4.123.867
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	12.651.475	4.123.867

RENDICONTO FINANZIARIO (segue)

Importi in Euro

		2018	2017
B. Flus	si finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
In	nmobilizzazioni materiali		
(1	nvesti menti)	-13.101.521	-11.390.476
Pi	rezzo di realizzo disinvestimenti	-	10.016.443
D	ismissioni	22.258	-
In	nmobilizzazioni immateriali		
(1	nvesti menti)	-80.512	-20.652
Pi	rezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
In	nmobilizzazioni finanziarie		
(1	nvestimenti)		-32.745
Pi	rezzo di realizzo disinvestimenti	19.271	-
A	ttività finanziarie non immobilizzate		-
(1	nvestimenti)	-	-
Pi	rezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
de	Acquisizione di società controllate o di rami d'azienda al netto elle disponibilità liquide)		-
	essione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle isponibilità liquide	-	-
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-13.140.504	-1.427.430
C. Flus	si finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mez	zzi di terzi		
	Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	-
	Accensione finanziamenti	-	-
	Rimborso finanziamenti	-	-
Mez	zzi propri		
	Aumento di capitale a pagamento	-	-
	(Rimborso di capitale)		
	Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
	(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-	-
Increme	nto (decremento) delle disponibilità liquide (a \pm b \pm c)	-489.029	2.696.437
Disponib	oilità liquide Iniziali	33.065.542	30.369.105
di cui:			
depositi	bancari e postali	33.064.854	30.368.780
assegni		-	-
denaro e	e valori in cassa	688	325
Disponib	oilità liquide Finali	32.576.513	33.065.542
di cui:			
depositi	bancari e postali	32.569.540	33.064.854
assegni		1.485	-
denaro e valori in cassa		5.488	688



NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Struttura e contenuto del Bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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.

Si ricorda che, in seguito al D. Lgs. 139/2015, la Classe E del Conto Economico, partite straordinarie, è stata eliminata dallo schema; gli oneri e i proventi straordinari continuano a essere rilevati nel Conto Economico ma non sono più esposti in specifiche righe del prospetto. Pertanto le minusvalenze e le plusvalenze straordinarie, i proventi e gli oneri la cui fonte è estranea all'attività ordinaria della Società, i costi e i proventi eccezionali, sono esposti nel Conto Economico in base alla loro natura, insieme alle operazioni ordinarie.

Si segnala inoltre che, sempre in seguito al D. Lgs. 139/2015, i conti d'ordine sono stati eliminati dallo schema dello Stato Patrimoniale e le informazioni analitiche in merito agli impegni e garanzie sono fornite nella Nota Integrativa.

Deroghe

Nel corso dell'esercizio 2018 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.

Quando casi specifici lo richiedono, l'unità monetaria di esposizione se diversa da unità di Euro è esplicitamente indicata.

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, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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.

I brevetti industriali, concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono ammortizzati 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 economicotecnica 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 criteri 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 è pari a 2,3% nell'esercizio 2018.

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 economicotecnica 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 € 127.624 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 15.344.

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 31-12-2017	179.358	128.710	308.068
Incrementi / Acquisti	45.622	34.890	80.512
Decrementi	-	-	
Saldo al 31-12-2018	224.980	163.600	388.580
	AMMORTAMENTI CUMULATI		
Saldo al 31-12-2017	152.885	42.903	195.788
Ammortamenti dell'esercizio	34.994	30.174	65.168
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2018	187.879	73.077	260.956
	VALORE NETTO		
Saldo al 31-12-2018	37.101	90.523	127.624

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, ammortizzati in quote costanti sulla base della durata del relativo contratto di locazione.

B) II. Immobilizzazioni materiali

Ammontano a complessivi € 525.141.771 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 4.669.238.

Nel dettaglio si riferiscono a:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Terreni e fabbricati	524.643.363	520.012.163	4.631.200
Impianti e macchinari	12.763	18.677	-5.914
Attrezzature industriali e commerciali	56.383	50.497	5.886
Altri beni	429.262	391.196	38.066
Totale immobilizzazioni materiali	525.141.771	520.472.533	4.669.238

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Totale esistenza inziale	181.406.011	479.614.220	661.020.231
Movimentazione dell'esercizio:			
Acquisti	-	-	-
Costi incrementativi	-	12.956.700	12.956.700
Riclassificazioni	-1.262.814	1.262.814	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-6.819.091	-6.819.091
Riclassifiche da "Rimanenze"		842.497	842.497
Svalutazioni	-	-419.069	-419.069
Dismissioni	-	-22.258	-22.258
Totale esistenza finale lorda (a)	180.143.197	487.415.813	667.559.010
Fondi di ammortamento			
Esistenza iniziale	20.119.534	120.888.534	141.008.068
Riclassificazioni	-24.588	24.588	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-12.767	-12.767
Riclassifiche da "Rimanenze"		8.760	8.760
Svalutazioni	-	-	-
Vendite	-	-	-
Ammortamenti del periodo	-	1.911.586	1.911.586
Totale fondi di ammortamento (b)	20.094.946	122.820.701	142.915.647
Saldo in bilancio al 31-12-2018 (a) - (b)	160.048.251	364.595.112	524.643.363

L'incremento della voce "terreni e fabbricati" di € 12.956.700 è da imputare alle spese incrementative sostenute sugli immobili.

Le riclassificazioni fra "terreni" e "fabbricati" riguardano il valore dei terreni di alcuni immobili cielo-terra che nel corso dell'anno, a seguito delle cessioni effettuate, sono diventati condomini ed è stato quindi incorporato, come per tutti gli altri condomini, nel valore dei "fabbricati".

Nel corso dell'esercizio si è provveduto a riclassificare da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze" il valore contabile netto di € 6.806.324 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" inerente l'aggregato di Venezia - via Cappuccina 88, che non è più destinato alla vendita a seguito di nuovi sviluppi delle strategie di valorizzazione nella città.

Le svalutazioni, pari a € 419.069, si riferiscono ad alcune unità immobiliari dell'aggregato sito in Verona - via Giusti 23, poiché il loro valore di mercato determinato da una Società di valutazione immobiliare indipendente risulta durevolmente inferiore rispetto al costo di iscrizione.

Le dismissioni dei fabbricati pari a € 22.258, riguardano invece l'eliminazione di due posti auto dell'aggregato sito in Roma - via G. da Procida 1/E.

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 ACQU	ISIZIONE	
Saldo al 31-12-2017	27.748	65.262	708.226	801.236
Incrementi / Acquisti	-	16.946	127.875	144.821
Disinvestimenti/Cessioni	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2018	27.748	82.208	836.101	946.057
		AMMORTAMENTI	CUMULATI	
Saldo al 31-12-2017	9.071	14.765	317.030	340.866
Ammortamenti dell'esercizio	5.914	11.060	89.809	106.783
Disinvestimenti/cessioni	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2018	14.985	25.825	406.839	447.649
		VALORE NE	πο	
Saldo al 31-12-2018	12.763	56.383	429.262	498.408

Gli incrementi dell'esercizio di € 144.821 si riferiscono all'acquisto di mobilio per € 66.231, di arredamento per € 29.983, di impianti e macchinari per € 23.252, di attrezzature varie per € 16.946, di apparecchi di telefonia per € 6.260 e di attrezzature industriali e commerciali per € 2.149.

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

Variazione	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2018	
-19.271	233.726	214.455	

Si riferiscono per € 164.721 a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza, per € 40.734 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 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
13.162.325	11.789.755	1.372.570

L'importo di € 13.162.325 è relativo al valore contabile delle unità immobiliari destinate alla vendita, pari a € 13.619.466, rettificato delle minusvalenze, pari a € 457.141, 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 31.12.2017 (€)	Plusvalenza (€)
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	72	2.952.488	1.215.004	1.737.484
Pioltello (MI), San Felice, Strada II	18	1.099.166	429.152	670.014
Brescia - viale del Piave 64	17	741.686	422.281	319.405
Bologna - via Piero Gobetti 53	17	1.057.216	546.714	510.502
Salerno - viale Richard Wagner 2	14	1.754.300	845.498	908.802
Como - via Grazia Deledda 21	13	544.260	389.712	154.548
Piacenza - largo Erfurt 10	6	273.000	110.432	162.568
Varese - via Anna Frank 7	6	180.115	153.641	26.474
Torino - via Vincenzo Gioberti 51	5	250.084	173.653	76.431
Totale	168	8.852.315	4.286.087	4.566.228 (*)

^(*) Le plusvalenze realizzate di € 4.566.228 comprendono € 325 di minusvalenze da alienazione.

C) II. Crediti

	Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Crediti verso clienti	5.811.506	7.142.638	-1.331.132
Crediti per imposte anticipate	3.140.997	3.149.934	-8.937
Crediti verso altri	395.880	272.330	123.550
Crediti verso controllante	366.532	1.036.139	-669.607
Crediti tributari	5.572	8.436	-2.864
Totale	9.720.487	11.609.477	-1.888.990

Di seguito una tabella di dettaglio dei crediti verso clienti:

Fatture e avvisi di pagamento emessi	7.189.979
Fatture da emettere	2.366.601
Fondo svalutazione crediti	-3.745.074
Saldo finale	5.811.506

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

Le fatture da emettere nette 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	3.943.500
Accantonamenti	335.465
Decrementi	-533.891
Saldo finale	3.745.074

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

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	51.428	9.200	-31.103	29.525
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.497.913	-	-3.687	10.494.226
Compensi società di revisione	53.000	48.000	-53.000	48.000
Fondo premi dipendenti staff	370.102	419.758	-370.102	419.758
Fondo Rischi diversi	60.000	-	-60.000	-
Totale	11.032.443	476.958	-517.892	10.991.509

Di seguito una tabella esplicativa 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 (4,78%)	Totale credito
Fondo rischi controversie legali	29.525	7.086	1.411	8.497
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.494.226	2.518.614	501.624	3.020.238
Compensi società di revisione	48.000	11.520	-	11.520
Fondo premi dipendenti staff	419.758	100.742	-	100.742
Totale	10.991.509	2.637.962	503.035	3.140.997

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 \le 395.880, si riferiscono principalmente a crediti per anticipi a fornitori per \le 259.528, a crediti in via di definizione relativi al pagamento di utenze per \le 82.078, a crediti per note di credito da ricevere per \le 43.788 e a crediti verso il personale per anticipi erogati per \le 3.744.

I crediti verso la controllante per € 366.532 si riferiscono agli stanziamenti per fatture da emettere verso l'Istituto principalmente riferiti ai costi di riodino alloggi sostenuti sugli aggregati di Roma in via Rizzieri per € 292.165 e di Napoli Galleria Umberto I per € 56.467.

I crediti tributari si riferiscono per € 5.402 a crediti verso l'erario per l'imposta di bollo assolta in modo virtuale versata a titolo di acconto (pari a € 68.316) in eccesso rispetto all'importo maturato nel corso dell'esercizio (pari a € 62.914).

C) IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Depositi bancari e postali	32.569.540	33.064.854	-495.314
Assegni	1.485	-	1.485
Danaro e valori in cassa	5.488	688	4.800
Totale	32.576.513	33.065.542	-489.029

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2018 si riferiscono per € 32.569.540 ai saldi disponibili sui conti correnti bancari, per € 5.488 a denaro e valori in cassa (di cui € 4.524 relativi a disponibilità sulla carta aziendale di pagamento prepagata) e per € 1.485 ad assegni.

D) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Ratei e risconti attivi	257.407	183.336	74.071

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 2018 è la seguente:

Totale Risconti attivi	257.407
Altro	25.815
Canoni di noleggio software	7.926
Canoni per servizi di assistenza tecnica	11.127
Oneri condominiali	39.295
Tassa Occupazione suolo pubblico	48.316
Imposte registrazione contratti locazione	124.928

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) Patrimonio Netto

	Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazioni
Capitale Sociale	507.000.000	507.000.000	-
Riserva da sovraprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	-
Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
Riserva legale	4.415.330	4.214.040	201.290
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	10.994.072	7.169.565	3.824.507
Utile (perdita) di esercizio	3.105.443	4.025.797	-920.354
Totale Patrimonio Netto	563.406.000	560.300.557	3.105.443

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 2017	507.000.000	4.050.431	21.222.851	4.060.997	16.668.304	3.272.177	556.274.760
Conferimento ramo "comparto immobiliare" (1 gennaio 2014)							
Destinazione del risultato di esercizio 2016							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		163.609		3.108.568		-3.272.177	
Altre variazioni							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2017						4.025.797	4.025.797
Chiusura esercizio 2017 e 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	507.000.000	4.415.330	21.222.851	10.994.072	16.668.304	3.105.443	563.406.000

Al 31 dicembre 2018 il capitale sociale della Società, interamente sottoscritto e versato, ammonta a € 507.000.000 ed è composto da n. 507.000 azioni ordinarie, del valore nominale di € 1.000 ciascuna.

Azioni Ordinarie/Quote	Numero	Valore nominale
Azioni ordinarie	507.000	507.000.000

Al 31 dicembre 2018 tutte le azioni ordinarie sono detenute dalla Banca d'Italia.

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	507.000.000	В			
Riserva da sovraprezzo 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	4.415.330	В	4.415.330		
Altre riserve	10.994.072	A,B,C	10.994.072		
Totale	560.300.557		53.300.557		
Quota non distribuibile			4.415.330		
Residua quota distribuibile **			48.885.227		

A: per aumento capitale sociale

C: per distribuzione ai soci

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

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

B) Fondi per rischi e oneri

	Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Fondo per imposte, anche differite	1.555.172	1.784.648	-229.476
Fondo incentivi al personale	419.758	370.102	49.656
Fondo rischi diversi	-	60.000	-60.000
Fondo rischi controversie legali	29.525	51.428	-21.903
Totale	2.004.455	2.266.178	-261.723

B: per copertura perdite

[°] 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

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 € 130.250 in relazione alle spese di conservazione degli immobili di interesse storico sostenute nel 2018, per € 161.273 in relazione alle medesime spese per effetto della presentazione delle dichiarazioni integrative predisposte per gli esercizi 2014-2015 e 2016 mentre si è ridotto di € 520.999 per il rilascio delle differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazioni dei quattro anni precedenti.

Il fondo incentivi al personale, pari a € 419.758 al 31 dicembre 2018, 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 2017 era pari a € 370.102, di cui € 367.082 utilizzati nel corso dell'esercizio per l'erogazione del premio ai dipendenti generando per il residuo una sopravvenienza attiva pari a € 3.020.

Decorsi oltre 6 mesi dalla fine dei lavori, è stato rilasciato il fondo rischi diversi, pari a € 60.000, riguardante eventuali sanzioni per l'occupazione di suolo pubblico del ponteggio installato nella Galleria Umberto I di Napoli, in quanto non vi è più alcun motivo di ritenere probabile una qualsiasi ammenda.

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 € 21.903, è dovuta all'adeguamento del fondo sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dai legali esterni incaricati, pari a € 9.200, al netto degli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio per € 31.103.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
2.359.389	2.188.128	171.261

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

Esistenza iniziale	2.188.128
Accantonamento del periodo	329.804
Rivalutazione TFR	47.461
Liquidazioni	-84.860
Anticipi	-51.610
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-39.428
Contributi Fondo Pensioni Lav. Dip.	-22.037
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-8.069
Esistenza finale	2.359.389

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2018 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 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Debiti verso fornitori	7.107.392	6.989.134	118.258
Altri debiti	4.282.298	4.400.966	-118.668
Debiti tributari	1.332.119	642.134	689.985
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	230.037	251.566	-21.529
Acconti	128.199	119.366	8.833
Debiti verso controllanti	5.688	-	5.688
Totale	13.085.733	12.403.166	682.567

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare; i debiti tributari si riferiscono per € 248.605 a debiti verso l'erario per l'IVA mensile versata nel mese di gennaio 2019, per € 809.414 al debito verso l'erario per l'imposta sul reddito della società (IRES) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 6.075.074) al netto degli acconti già versati (pari a € 4.883.160) e del credito IRES emergente dalle dichiarazioni integrative presentate con riferimento ai periodi d'imposta 2014 e 2015 (pari a € 297.466) e dei crediti per ritenute d'acconto subite (pari a € 85.034), per € 74.552 al debito per l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) maturata nell'esercizio (pari a € 957.045) al netto degli acconti già versati (pari a € 882.493), per € 199.548 a debiti per ritenute operate su salari e compensi di dipendenti e collaboratori; i debiti verso istituti di previdenza e sicurezza si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali versati nel mese di gennaio 2019; la voce acconti si riferisce ad anticipi ricevuti da inquilini per canoni e oneri accessori.

Gli altri debiti si riferiscono a:

Totale altri debiti	4.282.298
Altri debiti minori	7.355
Debiti per interessi su depositi cauzionali inquilini	9.777
Debiti verso inquilini	258.680
Depositi cauzionali rilasciati da inquilini	4.006.486

E) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Ratei e risconti passivi	345.005	308.620	36.385

I ratei passivi si riferiscono per € 332.582 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 € 10.470 alle quote di competenza del 2018 dei canoni demaniali.

I risconti passivi, pari a € 1.953, si riferiscono a quote di canoni di locazione di competenza futura.

Retribuzioni differite	235.741
Contributi retribuzioni differite	96.841
Ratei passivi su tasse	10.470
Totale ratei passivi	343.052
Canoni di locazione e oneri accessori anticipati	1.953
Totale risconti passivi	1.953
Totale ratei e risconti passivi	345.005

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
31.352.548	31.653.358	-300.810

Si riferiscono per € 29.833.502 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà e per € 1.519.046 a indennità di occupazione relativa prevalentemente a contratti scaduti in attesa di rinnovo.

La ripartizione geografica di tali ricavi al 31 dicembre 2018 è la seguente:

Provincia	Canoni	Indennità	Totale
BARI	106.918	10.448	117.366
BOLOGNA	176.030	2.114	178.144
BOLZANO	84.944	3.361	88.305
BRESCIA	43.914	848	44.762
CAMPOBASSO	3.802	-	3.802
CATANIA	-	200.764	200.764
СОМО	65.429	2.567	67.996
FIRENZE	240.064	21.190	261.254
GENOVA	216.211	8.225	224.436
L'AQUILA	501.549	5.275	506.824
MILANO	3.811.176	63.853	3.875.029
NAPOLI	1.831.948	12.455	1.844.403
PADOVA	55.484	1.280	56.764
PIACENZA	103.930	805	104.735
ROMA	21.939.750	1.156.237	23.095.987
SALERNO	64.262	10.046	74.308
TORINO	363.045	996	364.041
TRENTO	48.502	732	49.234
VARESE	3.555	-	3.555
VENEZIA	110.860	4.053	114.913
VERONA	62.129	13.797	75.926
Totale complessivo	29.833.502	1.519.046	31.352.548

Il decremento della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile alla riduzione dei canoni da locazione correlata alle vendite programmate di alcune unità immobiliari oltre che ad alcuni rilasci sulle unità immobiliari di cui Banca d'Italia si è riservata l'uso.

Si segnala che la voce accoglie anche sopravvenienze attive e passive per canoni di locazione per un ammontare rispettivamente di € 12.968 e di € 57.641.

A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
9.575.110	11.595.370	-2.020.260

Il dettaglio della voce è composto come segue:

Plusvalenze da alienazione rimanenze	4.566.553
Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	4.159.965
Lavori riordino alloggio	780.892
Utilizzo fondo rischi diversi	60.000
Altri ricavi per prestazioni di formazione e convegni	7.700
Totale	9.575.110

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 31.12.2017 (€)	Plusvalenza (€)
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	72	2.952.488	1.215.004	1.737.484
Pioltello (MI), San Felice, Strada II	18	1.099.166	429.152	670.014
Brescia - viale del Piave 64	17	741.686	422.281	319.405
Bologna - via Piero Gobetti 53	17	1.057.216	546.714	510.502
Salerno - viale Richard Wagner 2	14	1.754.300	845.498	908.802
Como - via Grazia Deledda 21	13	544.260	389.712	154.548
Piacenza - largo Erfurt 10	6	273.000	110.432	162.568
Varese - via Anna Frank 7	6	180.115	153.641	26.474
Torino - via Vincenzo Gioberti 51	5	250.084	173.653	76.431
Totale	168	8.852.315	4.286.087	4.566.228 (*)

^(*) Le plusvalenze realizzate di € 4.566.228 comprendono € 325 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 e della ristrutturazione di due unità destinate a un progetto di abitazioni condivise per i dipendenti dell'Istituto.

L'utilizzo fondi rischi diversi si riferisce al completo rilascio del fondo precedentemente costituito in relazione alla probabile sanzione per l'occupazione di suolo pubblico del ponteggio installato nella Galleria Umberto I di Napoli perché non vi è più alcun motivo di ritenere probabile qualsiasi ammenda.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 865.861 e di € 1.007.527 relative principalmente ai riaddebiti agli inquilini degli oneri accessori.

B) Costi della produzione

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

Variazione	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2018
11.480	51.231	62.711

La voce comprende il costo di acquisto di cancelleria e di altri materiali di consumo; nella voce in esame è compreso l'importo di € 21.263 riferito a spese ripetibili agli inquilini degli immobili di proprietà locati per acquisti di materiali di pulizia, per la raccolta rifiuti e sgombero neve.

B)7. Per servizi

Variazione	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2018
2.674	9.899.781	9.902.455

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

Spese di gestione e manutenzione ripetibili	4.242.591
Spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà	3.334.423
Spese per consulenze	446.115
Mediazioni immobiliari	304.002
Spese per uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	230.925
Spese per organi collegiali	215.022
Spese per recupero crediti	164.098
Premi assicurativi diversi	112.070
Indennità a conduttori	92.108
Spese per viaggi e trasferte	85.322
Buoni pasto	79.872
Formazione personale	66.567
Selezione personale	49.266
Compenso revisori dei conti	48.000
Lavoro Interinale	35.740
Commissioni Bancarie	33.572
Spese Varie	362.762
Totale	9.902.455

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 € 272.666 (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 € 51.842 e spese di rappresentanza per € 25.936.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 385.883 e di € 297.379 relative principalmente a utenze e oneri condominiali di precedenti esercizi.

B)8. Per godimento beni terzi

Variazione	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2018
15.341	181.781	197.122

Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni licenze e software	96.286
Noleggio autovetture aziendali	49.666
Affitti	30.500
Canoni noleggio attrezzature	20.670
Totale	197.122

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 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Salari e Stipendi	4.582.696	4.408.825	173.871
Oneri sociali	1.301.726	1.255.432	46.294
Trattamento fine rapporto	381.779	362.013	19.766
Trattamento di quiescenza e simili	44.376	39.471	4.905
Altri costi	39.690	6.025	33.665
Totale	6.350.267	6.071.766	278.501

L'incremento del costo del personale rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile all'effetto sull'intero esercizio delle assunzioni fatte nell'anno precedente e agli aumenti retributivi derivanti dal rinnovo del contratto collettivo di lavoro dipendenti aziende del terziario distribuzione e servizi, per le categorie quadri e impiegati, e dall'applicazione della politica retributiva aziendale.

L'importo complessivo include € 2.081.800 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 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	65.168	66.951	-1.783
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.018.370	1.989.744	28.626
Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	419.069	-	419.069
Svalutazione crediti	335.465	328.720	6.745
Totale	2.838.072	2.385.415	452.657

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

La svalutazione delle immobilizzazioni materiali è riconducibile ad alcune unità immobiliari dell'aggregato di Verona - via Giusti 23 poiché il loro valore di recupero, determinato da una società di valutazione immobiliare indipendente, risulta durevolmente inferiore rispetto al costo di iscrizione.

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 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
457.141	2.193.745	-1.736.604

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

Variazione	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2018
-10.600	19.800	9.200

L'accantonamento effettuato nell'esercizio si riferisce all'adeguamento di € 9.200 del fondo rischi per controversie legali, determinato sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dal legale esterno incaricato.

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 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
12.005.596	11.978.539	27.057

Il dettaglio della voce è il seguente:

IMU	8.531.312
Iva indetraibile - <i>pro rata</i>	2.311.428
TASI	526.661
Imposta di registro	283.029
Altre imposte e tributi vari	88.511
Imposta di bollo	62.914
Tassa raccolta rifiuti	26.712
Perdita su crediti	20.253
Contributi ad associazioni di categoria	18.452
Multe ammende e sanzioni	3.849
Minusvalenza alienazione rimanenze	325
Altri oneri	132.150
Totale	12.005.596

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
Altri proventi finanziari	336.445	268.602	67.843
Altri oneri finanziari	-11.292	-9.524	-1.768
Totale	325.153	259.078	66.075

Gli altri proventi finanziari si riferiscono per € 327.056 a interessi attivi maturati su conti correnti bancari, per € 8.811 a interessi attivi di mora verso clienti e per € 578 a interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono per € 9.234 a interessi passivi maturati sui depositi cauzionali versati dagli inquilini, per € 1.367 a interessi passivi di mora e per € 691 a interessi passivi vari.

Imposte sul reddito dell'esercizio

	Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Imposte correnti	7.032.119	5.820.355	1.211.764
Imposte differite	-229.476	840.071	-1.069.547
Imposte anticipate	8.937	66.277	-57.340
Imposte esercizi precedenti	-486.776	-26.752	-460.024
Totale imposte sul reddito	6.324.804	6.699.951	-375.147

IMPOSTE CORRENTI	
Imposte correnti	
IRES (24%)	6.075.074
IRAP (aliquota media 4,78%)	957.045
Totale imposte correnti	7.032.119
Imposte differite	
IRES	-229.476
IRAP	-
Totale imposte differite	-229.476
Imposte anticipate	
IRES	9.824
IRAP	-887
Totale imposte anticipate	8.937
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	6.811.580

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 riverseranno. Esse sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza,

negli esercizi in cui si riverseranno 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 quasi interamente attinente alla sopravvenienza attiva determinatasi per effetto della presentazione delle dichiarazioni integrative ai fini IRES predisposte per gli esercizi 2014, 2015 e 2016 per le spese sostenute per interventi di conservazione degli immobili di interesse storico.

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	Effetto fiscale IRES	Effetto fiscale IRAP
Imposte Anticipate	temporanee		
·	9.200	2.208	440
Accantonamento a Fondo controversie legali	9.200	2.208	440
Accantonamento a Fondo rischi diversi	-	-	-
Accantonamento a Fondo premi dipendenti	419.758	100.742	-
Compensi società di revisione 2018	48.000	11.520	-
Compensi società di revisione 2017 corrisposti	-53.000	-12.720	-
Utilizzo Fondo premi dipendenti	-370.102	-88.824	-
Utilizzo Fondo manutenzione immobili	-	-	-
Utilizzo Fondo controversie legali	-31.103	-7.465	-1.481
Utilizzo Ammortamento Rivalutazione Fabbricati	-3.687	-885	-175
Utilizzo Fondo rischi diversi	-60.000	-14.400	-
Rettifica aliquota IRAP	-	-	2.103
Totale imposte anticipate		-9.824	887
Imposte Differite			
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2018	-542.711	-130.250	
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2014	-53.925	-12.942	
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2015	-102.860	-24.686	
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2016	-515.186	-123.645	
Assorbimento plusvalenze immobiliari 2014/2017	2.170.829	520.999	
Totale imposte differite		229.476	-

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	9.430.247	
Onere fiscale teorico (24%)		2.263.259
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Plusvalenza immobiliare 2018	-	
	-	
Differenze temporanee deducibili (imponibili) in esercizi successivi		
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi	-542.711	
Accantonamento a fondi tassati	428.958	
Compensi revisori non corrisposti	48.000	
	-65.753	
Differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondi tassati	-992.076	
Utilizzo ammortamento rivalutazione fabbricati	-	
Compensi revisori	-53.000	
Plusvalenze realizzate 2013/2017	2.170.833	
	1.125.757	
Differenze permanenti		
Spese e canoni immobili abitativi	3.915.062	
Imposte indeducibili	8.125.093	
Costi indeducibili	2.972.369	
Ricavi non imponibili	-3.020	
Deduzioni	-162.315	
	14.847.189	
Imponibile fiscale IRES	25.337.440	
Imposta corrente IRES sul reddito di esercizio		6.080.986
Detrazione 65% per interventi di risparmio energetico	-5.912	
Imposta corrente IRES definitiva		6.075.074

IRAP	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	16.219.094	
Onere fiscale teorico (4,78%)		775.273
Variazioni in aumento:		
- Costi assimilabili a lavoro dipendente	205.684	
- IMU	8.531.312	
- Altre variazioni	1.585.394	
Totale variazioni in aumento	10.322.390	
Variazioni in diminuzione:		
- Utilizzo fondo rischi e oneri tassati	-91.103	
Totale variazioni in diminuzione	-91.103	
Valore della produzione lorda	26.450.381	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	-6.424.769	
Imponibile fiscale IRAP	20.025.612	
Imposta corrente IRAP		957.045

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

COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

	Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2017	Variazione
Altri conti d'ordine	6.988.194	6.995.825	-7.631
Totale Conti d'Ordine	6.988.194	6.995.825	-7.631

Il dettaglio della voce è il seguente:

Fideiussioni rilasciate dai fornitori per lavori	1.240.653
Fideiussioni bancarie ricevute da inquilini	5.267.795
Fideiussioni assicurative ricevute dagli inquilini	271.725
Garanzie personali da inquilini	190.021
Fideiussioni a garanzia della locazione della sede di Milano	18.000
Saldo finale	6.988.194

Gli altri conti d'ordine, pari ad € 6.988.194, riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 5.729.541 a fideiussioni (di cui € 5.267.795 bancarie, € 271.725 assicurative e € 190.021 personali) rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate, per € 1.240.653 a fideiussioni rilasciate alla Società dai fornitori a fronte di contratti di appalto e per € 18.000 a fideiussioni 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 2018 e 2017:

Organico medio	2018	2017	Variazioni
Dirigenti	4,50	4,00	0,50
Quadri	10,58	9,58	1,00
Impiegati	48,17	48,58	-0,41
Portieri	65,83	68,17	-2,34
Totale	129,08	130,33	-1,25

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 2018, al netto degli oneri contributivi a carico della Sidief ove applicabili, sono rispettivamente:

Consiglio di Sorveglianza	€	63.000
Consiglio di Gestione	€	100.000
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 2018 sono intercorsi, tra la SIDIEF e l'Azionista Unico, i seguenti rapporti:

- n. 20 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 2018 per canoni di locazioni pari a € 896.768 e per altri oneri pari € 101.870;
- rimborso da parte della Banca d'Italia delle spese sostenute per riordino alloggi negli immobili siti a Roma, viale Bruno Rizzieri 247 per € 292.165, a Napoli nella Galleria Umberto I per € 56.467 e per i lavori sostenuti presso la sede della Cassa Sovvenzione Risparmio di Roma in via Cavour 71 per € 33.028.
- rimborso da parte della Banca d'Italia delle spese sostenute per i lavori di riordino alloggi degli appartamenti di via Cagliari 14, relativi al progetto "Abitazioni Condivise" per € 334.000;
- rimborso da parte della Banca d'Italia delle spese sostenute relativamente alla digitalizzazione dell'archivio documentale relativo agli immobili conferiti per € 10.000.

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 2018, 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 € 16.200.

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 2018 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

Approvazione del budget

In data 28 gennaio 2019 il Consiglio di Gestione ha approvato il Budget relativo all'esercizio 2019.

Immobile sito in Roma Carlo Felice 69

Con riguardo agli eventi verificatisi nel corso del 2019, si segnala che in data 20 febbraio 2019 la Società ha ripreso il possesso dell'intero immobile sito in Roma, via Carlo Felice 69; per ulteriori dettagli si rinvia a quanto descritto nella relazione sulla gestione in merito a questo argomento.

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 2018. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Banca d'Italia al 31 dicembre 2018, 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	31-12-2018
Oro e crediti in oro	88.364.005.551
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	44.838.827.322
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	1.142.015.469
Crediti verso non residenti nell'area Euro	1.737.907.341
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area euro relativo a operazioni di politica monetaria	244.050.370.000
Altri crediti verso istituzioni creditizie dell'area Euro	70.345.258
Titoli emessi da residenti nell'area Euro	465.778.408.760
Crediti verso la pubblica amministrazione	13.814.570.830
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	53.317.294.924
Partite da regolare	8.907.300
Altre attività	54.653.129.994
Totale	967.775.782.749

PASSIVO	31-12-2018
Banconote in circolazione	198.089.460.600
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	88.702.704.513
Altre passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro	-
Passività verso altri residenti nell'area Euro	42.269.654.735
Passività verso non residenti nell'area Euro	3.354.978.968
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	300.468.542
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	2.501.907
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	7.992.605.565
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	480.539.032.598
Partite dal regolare	29.247.504
Altre passività	3.554.179.125
Accantonamenti	7.546.133.321
Conti di rivalutazione	76.556.850.862
Fondo rischi generali	26.713.675.075
Capitale e Riserve	25.884.761.539
Utile netto da ripartire	6.239.527.895
Totale	967.775.782.749

CONTO ECONOMICO

Importi in unità di Euro

	31-12-2018
Interessi attivi netti	8.330.120.474
Risultato netto da operazioni finanziarie, svalutazioni e trasferimenti ai/dai fondi rischi	-1.680.846.766
Risultato netto da tariffe e commissioni	22.723.581
Rendite da partecipazioni	258.556.760
Risultato netto della redistribuzione del reddito monetario	1.234.398.266
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	1.024.680.527
Altri utilizzi dei fondi	-
Altre rendite	120.080.485
Spese e oneri diversi	-1.914.854.602
Altri accantonamenti ai fondi	-
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	-1.155.330.830
Utile netto dell'esercizio	6.239.527.895

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2018 evidenzia un utile netto di € 3.105.443, dopo aver scontato imposte per complessivi € 6.324.804. 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%) € 155.272 a riserva straordinaria € 2.950.171

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, nº 39

Sidief SpA

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018



Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, nº 39

All'Azionista unico di Sidief SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Sidief SpA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, 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 2018, 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 del Consiglio di Sorveglianza per il bilancio d'esrcizio

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.

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 nº 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01020041 - 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. 0422606911 - 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



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 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 della 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 dal Consiglio di Gestione, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del 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 di Sidief SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Sidief SpA al 31 dicembre 2018, 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) nº 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Sidief SpA al 31 dicembre 2018 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 di Sidief SpA al 31 dicembre 2018 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, 1 aprile 2019

(Revisore legale)

PricewaterhouseCoopers SpA

Holywa fe forming

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 a 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 del 27 aprile 2016 per il triennio 2016-2018, ha successivamente nominato, nell'ambito delle proprie competenze, i tre componenti del Consiglio di Gestione, fissandone gli emolumenti.

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 2018:

- 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 per il quinquennio 2018-2022, redatto con l'obiettivo di preservare e valorizzare il patrimonio immobiliare in vista del perseguimento di un duraturo equilibrio economico e finanziario della società anche nel medio e lungo termine. Sul piano, deliberato dal Consiglio di Gestione in una prima versione il 24 aprile 2018 e successivamente il 27 settembre 2018, il Consiglio di Sorveglianza ha fornito le proprie osservazioni e indicazioni strategiche, recepite nella versione definitiva del documento, che è stato deliberato dal Consiglio di Gestione l'11 marzo 2019. Detto piano è stato approvato dal Consiglio di Sorveglianza nella riunione del 3-4 aprile 2019;
- ha seguito costantemente l'evoluzione 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 2018, 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 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 SpA; non sono emersi fatti o circostanze meritevoli di segnalazione;
- ha preso visione della relazione dell'Organismo di Vigilanza istituito a norma del D.lgs. 231/2001 dalla quale è emerso che non sono state rilevate irregolarità. Laddove sono emersi profili suscettibili di miglioramento, il Consiglio di sorveglianza ha sollecitato il Consiglio di gestione ad adottare idonei interventi correttivi. Inoltre, la Società ha approvato nell'aprile 2018 la versione aggiornata del modello di organizzazione, gestione e controllo; una nuova versione del modello e del codice etico aziendale, che ne è parte integrante, è in via di approvazione da parte del Consiglio di gestione.

Nel corso dell'attività svolta, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori 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 2019 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; il Consiglio di Sorveglianza ha suggerito alcune precisazioni e integrazioni sul progetto di bilancio, recepite dal Consiglio di Gestione;
- 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 2018, 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 2018 nella seduta del 3-4 aprile 2019.

Spettabile Azionista,

il Consiglio di Sorveglianza concorda con la proposta del Consiglio di Gestione di non procedere, anche per l'esercizio 2018, alla distribuzione dei dividendi a valere sull'utile netto pari a euro 3.105.443, in considerazione dei consistenti impegni finanziari a medio termine della società. L'utile netto verrebbe pertanto ripartito come segue:

- a riserva legale (5%)

155.272 euro

- a riserva straordinaria

2.950.171 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.

Nel rassegnare il mandato conferitoci, ringraziamo della fiducia accordata.

Roma, lì 04/04/2019

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)



