



**SIDIEF**  
SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE  
EDILIZIE E FONDARIE

**BILANCIO AL  
31 DICEMBRE 2020**





## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

---



## INFORMAZIONI GENERALI

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

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

## CARICHE SOCIALI

### **Consiglio di Sorveglianza**

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

### **Consiglio di Gestione**

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

### **Organismo di Vigilanza**

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

<b>Società di Revisione</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
-----------------------------	-------------------------------



# INDICE

	Pag.
1. Relazione sulla Gestione	7
2. Prospetti di Bilancio al 31.12.2020	41
3. Rendiconto Finanziario	47
4. Nota Integrativa	51
5. Relazione della Società di Revisione	
6. Relazione del Consiglio di Sorveglianza all'Assemblea degli Azionisti	



LAVAZZOTTO ad ACQUA  
PERI CLEAR LAVABONDA

LAUNDROMAT  
LAVABONDA PERI PERIZIO AD ACQUA

120

# RELAZIONE SULLA GESTIONE

Spett.le Consiglio di Sorveglianza,

sottoponiamo ad approvazione il Bilancio della Società al 31 dicembre 2020, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Il Bilancio chiude con un utile netto di € 3.373.944 rispetto a € 7.251.624 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver imputato un ammontare di imposte pari a € 5.314.627 al risultato prima delle imposte pari a € 8.688.571.

Il Patrimonio netto è di € 634.031.568 e sopravanza ampiamente l'ammontare del totale attivo immobilizzato pari a € 545.888.936.

## 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 <sup>1</sup>

	2020	2019
<b>Dati Economici</b>		
Valore della produzione	43.480	46.102
di cui:		
- Ricavi da locazione	29.219	31.274
- Ricavi dalle vendite	9.763	10.928
- Altri ricavi	4.498	3.900
Costo della produzione	35.115	31.677
Proventi e oneri finanziari	324	408
Risultato prima delle imposte	8.689	14.833
Risultato netto dell'esercizio	3.374	7.252
<b>Dati Patrimoniali</b>		
Immobili	535.480	532.063
Rimanenze	24.709	11.342
Posizione finanziaria netta	75.183	96.296
Patrimonio netto	634.032	630.658

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

## SCENARIO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

### Andamento economico generale

Nel 2020 l'attività economica mondiale è stata fortemente condizionata dagli effetti dell'epidemia di Covid-19, che si è diffusa all'inizio dell'anno in Cina e si è estesa poi in pochi mesi a livello globale. L'11 marzo 2020 l'Organizzazione Mondiale della Sanità ha dichiarato lo stato di pandemia. A metà aprile cinque Paesi nel mondo registravano più di centomila contagi e altri venti ne contavano più di diecimila. A gennaio 2021 i contagi nel mondo erano quasi cento milioni, di cui oltre 43 milioni in America e 32 milioni in Europa, e le vittime superavano i due milioni.

Il crollo dei flussi turistici, la riduzione del commercio internazionale, l'interruzione di molte attività produttive e commerciali e il calo della domanda di beni e servizi hanno rappresentato i principali canali di trasmissione degli effetti della pandemia al sistema economico. Le notevoli perdite in termini di posti di lavoro e reddito e un livello di incertezza eccezionalmente elevato sulle prospettive economiche hanno determinato una flessione significativa della spesa per consumi e degli investimenti, con ricadute sulla già debole dinamica inflazionistica.

Nel secondo trimestre del 2020 il PIL si è fortemente contratto sia nelle economie avanzate sia nei paesi emergenti, esclusa la Cina; il calo è stato contenuto dalle ampie misure di sostegno al reddito, ma è aumentato significativamente il risparmio, indotto anche da motivazioni precauzionali. L'attività economica ha segnato un recupero nel terzo trimestre, sostenuta dall'allentamento delle misure di contenimento del virus e dalle eccezionali misure di stimolo introdotte a livello globale. Nel quarto trimestre l'attività ha rallentato risentendo della nuova ondata pandemica, soprattutto nei Paesi avanzati.

L'avvio delle campagne di vaccinazione a inizio 2021 si riflette favorevolmente sulle prospettive di più lungo periodo, ma restano incerti i tempi e l'intensità del recupero. Altri elementi di incertezza derivano dalle nuove ondate di infezioni e dalle possibili varianti del Covid-19.

Nell'area dell'euro gli effetti della pandemia sull'attività economica e sui prezzi si prefigurano più lunghi di quanto previsto. Il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea ha ampliato e prolungato lo stimolo monetario, per assicurare condizioni di finanziamento favorevoli a tutti i settori per tutto il tempo che sarà richiesto a garantire il pieno sostegno all'economia.

L'Italia ha mostrato in estate una ripresa dell'attività economica più ampia delle attese, evidenziando una significativa capacità di recupero della nostra economia e l'efficacia delle misure di sostegno varate. L'attività è stata sospinta dal forte rialzo sia delle esportazioni sia della domanda nazionale. Con l'aggravamento della pandemia da fine settembre e le nuove misure di restrizione, l'attività economica è tornata a calare e sul 2020 la contrazione del PIL si è attestata all'8,9 per cento (fonte: Istat).

Le informazioni congiunturali finora disponibili sull'ultimo trimestre segnalano un calo dell'attività pronunciato nei servizi e marginale nella manifattura. In risposta al riacutizzarsi

dell'emergenza sanitaria, il Governo ha varato ulteriori interventi a supporto di famiglie e imprese. La manovra di bilancio prevede un aumento dell'indebitamento netto, rispetto al quadro vigente, nell'anno in corso e nel seguente. Un impulso espansivo aggiuntivo verrà dagli interventi che dovranno essere definiti nell'ambito della Next Generation EU (NGEU).

## Il mercato immobiliare in Italia

La pandemia ha profondamente condizionato gli andamenti di tutti i mercati immobiliari internazionali e ha bloccato la lenta ripresa di quello italiano, che già nel 2019 era cresciuto a un ritmo dimezzato rispetto agli altri grandi Paesi europei.

Il *lockdown* nel primo quadrimestre 2020 ha bloccato il Paese e l'economia. Nel comparto immobiliare si sono interrotte tutte le attività che richiedono un contatto fisico (come le visite agli immobili) e l'attività è scesa ai minimi storici. Unici settori in controtendenza il commercio di vicinato e soprattutto l'*e-commerce*, che ha dato un forte impulso alla catena logistica sia a livello nazionale che internazionale.

Nel periodo primavera-estate il mercato, soprattutto nel residenziale, ha avuto un forte rimbalzo rispetto al corrispondente periodo degli anni precedenti. Con la seconda ondata del Covid-19 tutti i mercati hanno rallentato di nuovo e la situazione è destinata a continuare anche nel primo trimestre del 2021, in attesa che si completi un'ampia campagna vaccinale. Il calo complessivo del fatturato immobiliare a fine 2020 è stimato attorno al 15% rispetto al 2019.

Il settore residenziale ha avuto una resilienza maggiore degli altri principali settori e ha subito un calo annuo del fatturato del 10% circa. Durante la fase di *lockdown* le famiglie hanno preso consapevolezza dei limiti delle proprie abitazioni (superfici ridotte, mancanza di spazi esterni, rumorosità degli ambienti, mancanza di reti per lavoro o studio da casa) con conseguenti riflessi sulla domanda che ha generato un buon andamento delle compravendite, in particolare per le case nuove e per quelle situate negli *hinterland* metropolitani, sostenuta anche dalla buona disponibilità delle banche a concedere il credito.

Il blocco del turismo ha frenato il *trend* di investimenti in piccoli alloggi da locare per brevi periodi. In generale l'intero settore della locazione ha cambiato strategia. Molte abitazioni che erano sul mercato della locazione breve sono offerte in locazione ordinaria e questo ha comportato un generale abbassamento dei canoni richiesti. La limitata mobilità professionale e per studio ha ridotto i contratti di locazione anche in questi settori.

Le quotazioni, che erano attese in lieve rialzo a inizio 2020, hanno fatto registrare ulteriori leggeri ribassi, comunque minori rispetto ad altri comparti quali gli uffici e i negozi. I prezzi delle abitazioni nuove hanno mostrato, invece, una crescita, in particolare a Milano, Roma e Napoli. Le prospettive per il 2021 sono ancora di una leggera discesa a livello nazionale, ma con città come Firenze e Milano in ripresa in tutti i quartieri. Ancora calì, invece, nei canoni di locazione.

Il settore terziario uffici ha interrotto nel 2020 il processo di progressiva ripresa degli anni precedenti. Il fatturato si è contratto di oltre un quarto; canoni e prezzi medi sono scesi e non si prospettano risalite nel corso del 2021, salvo che per gli immobili di qualità. Il massiccio ricorso

allo *smart working* sta determinando un vero e proprio cambio di paradigma degli uffici, si studiano sistemi di gestione diversi degli spazi esistenti e si riprogettano quelli da costruire, non più fondati sullo sfruttamento intensivo dello spazio. Le nuove operazioni di sviluppo sono rallentate, anche per le difficoltà operative delle pubbliche amministrazioni. Gli investitori continuano ad essere presenti su questa *asset class*, ma sono più attenti alla qualità del prodotto e alla sua localizzazione. In questa fase il mercato è ancora più concentrato su Milano e Roma alla ricerca di immobili ben posizionati e possibilmente da riconvertire sulla base delle nuove esigenze della domanda.

Il settore più colpito dalla pandemia è sicuramente il comparto turistico alberghiero, dove il crollo dei turisti esteri ha determinato la chiusura di tante strutture. Il mercato immobiliare degli alberghi, che aveva avuto un ottimo biennio precedente, è crollato del 70%.

## Il mercato immobiliare residenziale nelle principali città

### Roma

Il mercato degli immobili residenziali a Roma ha mostrato una buona tenuta, salvo la fisiologica contrazione delle compravendite legata al periodo del *lockdown*. Le abitazioni situate nelle aree esterne al centro hanno visto una ripresa della domanda, sia di acquisto che di locazione. Ad attirare gli acquirenti e gli investitori soprattutto gli immobili con spazi esterni o situati nelle vicinanze di grandi aree verdi. I prezzi hanno tenuto, facendo rilevare mediamente una lieve diminuzione; crescite si sono registrate nel segmento del nuovo.

Nelle aree centrali il settore della locazione era particolarmente fiorente prima del Covid, grazie alla presenza di numerosi investitori stranieri e al flusso turistico. Dopo il *lockdown* la domanda estera si è pressoché azzerata ed è molto più bassa anche la richiesta da parte di studenti e turisti. Ciò ha portato al riversamento sul mercato residenziale di una ingente quantità di immobili che prima erano adibiti a uso ricettivo e che oggi, in attesa di una ripresa più decisa del turismo, si aprono a contratti di locazione ordinari o transitori (da uno a dodici mesi).

### Milano

Non si è arrestata la crescita del mercato immobiliare di Milano, che resiste ai contraccolpi della pandemia e conferma la sua attrattività a livello internazionale. Il clima di fiducia nei confronti di questo territorio e del suo mercato immobiliare, infatti, pur con oscillazioni, rimane su livelli pressoché invariati rispetto ai primi mesi dell'anno e le tendenze alla produzione, sebbene indebolite, non si arrestano. Si rileva un numero elevato di iniziative di sviluppo immobiliare destinate ad uso residenziale e una progressiva densificazione del tessuto urbano consolidato in corrispondenza dei nuovi servizi.

Nel 2020 il settore residenziale ha mostrato una riduzione delle compravendite ma quotazioni stabili, sia rispetto ai prezzi che ai canoni. La città ha fatto registrare anche rialzi nelle quotazioni

degli immobili di nuova costruzione. Gli investitori hanno confermato la preferenza per le nuove costruzioni, in particolare all'interno dell'area semicentrale.

## Torino

A Torino il mercato residenziale è stato caratterizzato da una riduzione consistente delle compravendite, in particolare nel primo semestre, e da una lieve diminuzione dei prezzi. Il mercato ha iniziato una graduale ripresa a partire da maggio, quando si è rinforzata sia la domanda d'acquisto che di locazione, con un maggior numero di acquirenti interessati a case ampie e con spazi esterni. In centro storico la domanda si è indebolita, ma ha tenuto il segmento di pregio dove i palazzi storici, specialmente se in ottimo stato, sono molto richiesti.

## Napoli

Il mercato immobiliare cittadino, nei mesi precedenti il *lockdown*, era caratterizzato da un andamento stabile sia a livello delle compravendite che dei prezzi. Dinamico, invece, il rapporto tra domanda e offerta, con un buon ricambio di immobili che teneva alto il livello delle richieste. A seguito della pandemia il mercato ha subito un rallentamento, con una consistente flessione delle compravendite nel primo semestre. Nel secondo semestre è seguita una stabilizzazione delle compravendite a fronte, però, di un calo dei prezzi, con diverse intensità tra zone di pregio e periferia. In calo anche i canoni di locazione.

## PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

### Distribuzione del patrimonio e consistenze

Il patrimonio della Sidief, alla data del 31 dicembre 2020, si compone di 103 aggregati<sup>2</sup> immobiliari (che comprendono 7.645 unità immobiliari di cui 3.012 residenze), distribuiti sul territorio nazionale per una superficie commerciale complessiva di circa 423.000 mq; il 92,3% del totale della superficie commerciale è concentrato nelle regioni Lazio (73,8%), Lombardia (7,6%), Campania (5,7%) e Abruzzo (5,2%).

Del totale degli aggregati immobiliari il 28% è stato costruito prima del 1900, il 27% tra il 1900 e il 1960 e alcuni immobili sono sottoposti al vincolo della Soprintendenza.

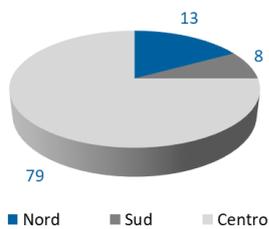
Di seguito si riportano alcuni grafici inerenti rispettivamente la distribuzione del patrimonio immobiliare della Società nel territorio nazionale e l'analisi delle sue caratteristiche principali.

---

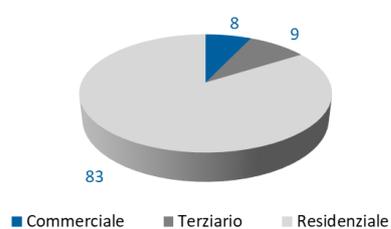
<sup>2</sup> Complessi immobiliari, edifici cielo terra, unità immobiliari riconducibili a un unico indirizzo.



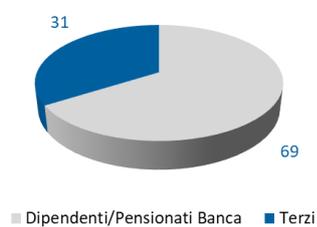
DISTRIBUZIONE TERRITORIALE\*



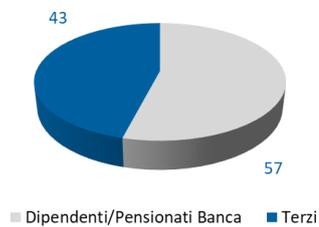
DESTINAZIONE D'USO\*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI\*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI\*\*



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

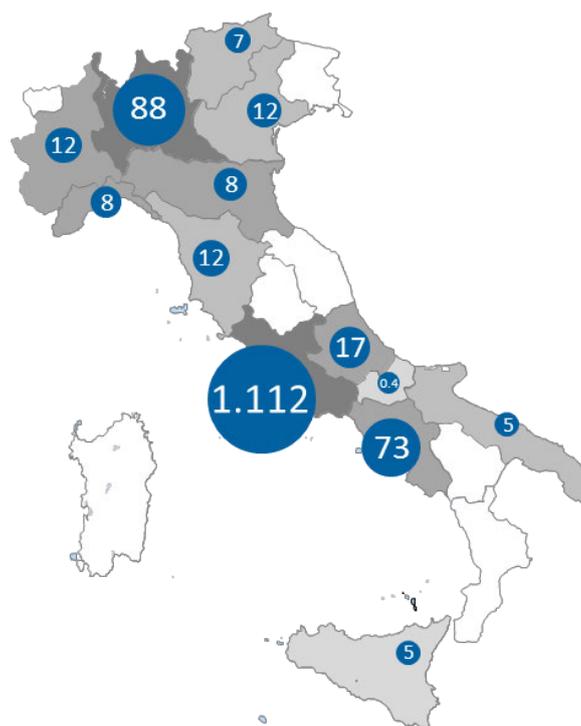
## Valutazione del patrimonio

Il valore di mercato totale ammonta a circa 1,36 miliardi di euro, derivante dalla stima effettuata da società esterne esperte in valutazione immobiliare. Si ricorda che il patrimonio immobiliare della Sidief era stato già oggetto di valutazione da parte della società K2Real S.r.l. a cui era stato affidato il compito alla data di riferimento del 31 dicembre 2017 di valutare l'intero patrimonio immobiliare in vista della redazione del Piano Industriale 2018-2022; tale valutazione è stata successivamente aggiornata nel 2018, nel 2019 e alla data del 31 dicembre 2020 dalla società Praxi S.p.A. esclusivamente per gli immobili oggetto di vendita e, secondo quanto previsto dalla *policy* aziendale, per accertare l'adeguatezza del valore di libro degli immobili di proprietà al corrispondente valore di mercato; il 93,6% del valore complessivo è concentrato nelle regioni Lazio (81,7%), Lombardia (6,5%) e Campania (5,4%).

Come già descritto nel paragrafo relativo allo Scenario Economico di riferimento, la diffusione del virus COVID-19 sta avendo un forte impatto sui mercati finanziari globali; l'attività del mercato immobiliare ha subito contraccolpi rilevanti, anche se differenziati nei diversi settori. Ci troviamo di fronte a una serie di circostanze senza precedenti, che rendono particolarmente incerte le prospettive e difficoltosa la formulazione di giudizi e di previsioni.

Tuttavia, nonostante il significativo margine esistente tra i valori elaborati dall'esperto indipendente e il valore di iscrizione della maggior parte degli immobili in bilancio, sarà cura della Sidief monitorare attentamente l'evoluzione delle condizioni di mercato al fine di adeguare prontamente le valutazioni.

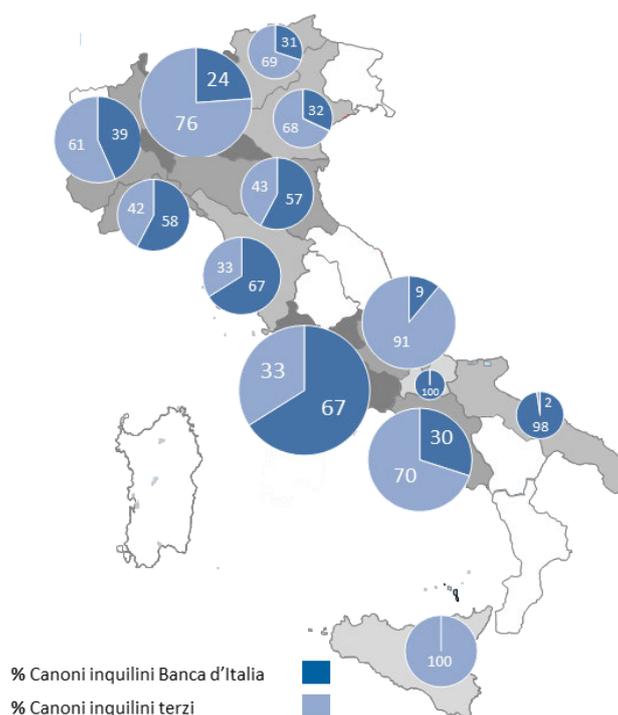
Di seguito si riporta un grafico che illustra la distribuzione del valore immobiliare sul territorio nazionale (€/mln):



## Ricavi da canoni di locazione del patrimonio

L'ammontare dei ricavi da canoni di locazione al 31 dicembre 2020 è pari a circa € 29,2 milioni (€ 31,3 milioni al 31 dicembre 2019); circa il 93,6% del totale proviene dalle regioni Lazio (75,5%), Lombardia (11,7%) e Campania (6,4%).

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



Al 31 dicembre 2020 le unità principali libere per la locazione risultano essere 393, pari all'11,6% delle 3.376 unità principali totali (residenze e usi diversi), di cui 135 (il 4,0%) presenti nella procedura di bando della Banca d'Italia e 258 (il 7,6%) disponibili per il mercato.

## Impatto dell'emergenza sanitaria sui canoni di locazione

La crisi socio economica generata dall'emergenza sanitaria ha interessato principalmente i conduttori di unità ad uso diverso. In conseguenza del primo *lockdown* e delle successive intermittenti e parziali restrizioni al libero svolgimento delle attività commerciali e professionali, la Società ha ricevuto numerose richieste di sospensione o riduzione dei canoni di locazione, rilevando altresì un rallentamento nei relativi incassi.

La Sidief, effettuata una dettagliata analisi delle singole richieste, considerato anche il quadro normativo economico e sociale, ha definito alcune linee di comportamento con indicazione di

specifiche misure volte a preservare lo stato locativo degli immobili, a ridurre al minimo i rilasci e i contenziosi correlati alle difficoltà economiche e finanziarie legate all'emergenza sanitaria.

L'applicazione di tali linee guida ha determinato nell'anno minori ricavi derivanti dalle riduzioni dei canoni di locazioni concesse pari a circa € 0,3 milioni, a fronte di un valore annuo dei contratti dei conduttori che hanno evidenziato criticità pari complessivamente a circa € 6,1 milioni.

## Ricavi da vendite

Nel 2020, in linea con le previsioni contenute nel Piano Industriale, sono proseguite le attività, limitate alla dismissione di immobili non strategici, avviate negli anni precedenti.

Nel corso dell'anno 2020 sono state effettuate le vendite di 176 unità immobiliari, di cui 63 unità principali e 113 accessorie, per un valore di vendita complessivo di circa € 13,7 milioni.

Tra le vendite sono comprese le palazzine cielo terra "P2-P3" site a L'Aquila in via Giovanni XXIII 11-13, rese inagibili dal sisma del 2009, per un valore di vendita complessivo pari a € 865.000 (e una plusvalenza di € 271.351).

In particolare, sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Aggregati	Numero unità vendite	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2019	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	71	11.650.889	2.687.879	8.963.010
L'Aquila, via Giovanni XXIII, 11	70	865.000	593.649	271.351
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	13	346.000	170.385	175.615
Bologna, via Piero Gobetti, 53	6	221.500	135.227	86.273
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	8	179.000	131.442	47.558
Como, via Giovio, 43	2	163.200	55.221	107.979
Bologna, via Fondazza	1	162.000	136.100	25.900
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea, 14	5	138.000	52.401	85.599
<b>Totale</b>	<b>176</b>	<b>13.725.589</b>	<b>3.962.304</b>	<b>9.763.285 (*)</b>

(\*) Le plusvalenze realizzate di € 9.763.285 comprendono € 1.392 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 123 alloggi, di cui 96 già assegnati, nelle province di Roma, Bari, Bologna, Bolzano, Milano, Napoli, Piacenza e Torino.

## Canone concordato

A seguito della sottoscrizione, a ottobre del 2019, dell'Accordo integrativo quadro nazionale per la stipula dei contratti abitativi a canone concordato, per studenti universitari e transitori, è iniziata, nel corso dell'esercizio 2020, la fase attuativa dell'Accordo stesso.

L'adozione del regime del canone concordato ha dato alla Società la possibilità di usufruire dei benefici previsti dalla normativa fiscale vigente; ha, inoltre, comportato una riduzione dei canoni di locazione.

Il canone concordato è stato applicato ai contratti che, nel corso dell'anno, hanno raggiunto la naturale scadenza. Inoltre, è stato strutturato e portato a termine un progetto organico per la individuazione e la rapida trasformazione, da canone libero a canone concordato, di tutti i contratti che ne avessero convenienza economica rispetto al contratto vigente.

Tale progetto, sviluppato di concerto tra le diverse aree della Sidief, ha integrato persone, competenze e tecnologie ed è stato completato, nella fase principale nel mese di aprile e concluso a dicembre 2020.

L'emergenza sanitaria, grazie ad alcune innovazioni di processo, tra cui l'adozione della firma digitale, non ha impattato sulle strategie operative del progetto, che è potuto proseguire fluidamente anche durante il *lockdown*, completamente gestito in *smart working*. Considerando rinnovi e nuove locazioni sono stati stipulati complessivamente circa 1.000 contratti a canone concordato (circa il 38% del totale dei contratti abitativi).

### Investimento immobiliare ad uso ufficio

A dicembre 2020 è stata completata l'operazione di acquisto di un immobile cielo-terra a Roma in via Gaeta 8A/10, locato ad una società controllata al 100% da una holding a partecipazione interamente pubblica, per un prezzo pari a € 8.800 mila oltre IVA pari a circa € 1.936 mila e oneri accessori per circa € 500 mila.

L'immobile ha generato ricavi da locazione a partire dal 18 dicembre 2020 per un importo pari a € 16.974.

## IMMOBILE SITO IN ROMA VIA CARLO FELICE 69

### Contenzioso su occupazione suolo pubblico

Con riferimento a tale immobile, con sentenza n. 20977 del 31 ottobre 2019, il Tribunale di Roma ha definito il giudizio introdotto dalla Sidief, dalla stessa riassunto a seguito della declinatoria della propria giurisdizione da parte del Tar Lazio, rigettando la richiesta di esenzione dal pagamento del canone di occupazione del suolo pubblico (OSP) per il ponteggio installato per motivi di sicurezza in costanza di illegittima occupazione dell'immobile.

Allo stato Sidief ha proposto appello, notificato in data 27 aprile 2020, avverso la citata sentenza. L'udienza di trattazione è fissata per il 14 luglio 2021.

Nelle more sono state avviate trattative tra le parti per trovare una possibile soluzione bonaria alla vicenda e la possibile riduzione dell'importo dovuto. Il fondo rischi e oneri già accantonato per € 514.538 resta appostato prudenzialmente anche nel bilancio 2020.

## PROGETTI DI VALORIZZAZIONE DEGLI ASSET IMMOBILIARI

Sono in corso le attività di valorizzazione di alcuni immobili di prestigio o di alto valore strategico della Sidief, previste nel Piano Industriale 2018-2022.

Il blocco delle attività, conseguenti al *lockdown* subito fin dai primi mesi del 2020, ha rallentato i progetti di valorizzazione; nella seconda metà del 2020 le attività sono parzialmente riprese, seppure con le limitazioni e i rallentamenti conseguenti ai vincoli negli spostamenti e nelle attività.

La Società ha comunque proseguito con lo sviluppo dei progetti di valorizzazione previsti nel Piano Industriale, con una rimodulazione dei tempi delle attività e con il mantenimento a regime degli obiettivi principali del Piano.

Di seguito sono descritte le attività più significative del 2020.

**Roma – Carlo Felice 69:** è in fase conclusiva l'attività progettuale ed è previsto l'avvio della gara per l'appalto dei lavori generali nei primi mesi dell'anno 2021; sono state completate le principali attività di demolizione e indagine del sito allo scopo di ottimizzare la successiva fase di trasformazione edilizia.

**Venezia - San Marco:** è stata completata l'attività di progettazione e avviata la procedura di selezione dell'impresa che dovrà realizzare le opere; il completamento della selezione è previsto per i primi mesi del 2021.

**Roma:** è stata completata l'attività di progettazione e sono state selezionate le imprese a cui affidare gli appalti di realizzazione delle opere; sono state ultimate le attività di demolizione e indagine in alcune delle unità immobiliari da destinare a locazioni residenziali brevi.

**Roma – Piazza Borghese 3:** sono in corso di ultimazione le attività di demolizione e *strip out* ed è stata avviata la gara internazionale di progettazione per le opere da affidare a studi specialistici di architettura e ingegneria; il completamento della selezione è previsto entro il primo semestre del 2021. A fine dicembre si è concluso l'iter autorizzativo dell'accertamento di conformità avviato a maggio, con il rilascio di parere positivo da parte della Soprintendenza e della Direzione Tecnica del I Municipio. È proseguito il processo di liberazione dell'immobile per il quale sono stati raggiunti accordi con gli occupanti, con eccezione per due unità immobiliari e alcuni posti auto, la cui mancata liberazione provoca un ritardo nella cantierizzazione ed esecuzione dei lavori all'interno dello stabile. Sono in corso azioni legali.

**Napoli –Galleria Umberto I:** sono state completate le attività preliminari e il *concept design* di alcune unità immobiliari.

## PROGETTI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

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

La pianificazione della strategia del ciclo manutentivo continua ad indirizzare gli investimenti sugli aggregati aventi minori valori dell'indice BMI nell'insieme del patrimonio, con la finalità di raggiungere nei tempi programmati la condizione di equilibrio del ciclo manutentivo.

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

Gli interventi manutentivi avviati nei primi mesi dell'anno hanno ripreso il normale andamento nonostante l'interruzione dei cantieri durante il *lockdown* grazie all'aggiornamento continuo della pianificazione e del controllo operativo delle attività manutentive; l'esecuzione delle opere è avvenuta adottando elevati standard di sicurezza prescritti dai protocolli aziendali nella gestione del rischio della pandemia garantendo la continuità esecutiva così come previsto dagli obiettivi annui fissati.

Sono state completate numerose opere di restauro delle facciate e delle coperture dei fabbricati, allo scopo di continuare l'attività di recupero del *deficit* manutentivo avviata in conformità con la pianificazione industriale corrente.

Tra gli interventi strategici vi sono il completamento del restauro degli aggregati di Roma in viale Trastevere 115, in piazza Manfredo Fanti 30, in via Monte Macereto 13, in via Principe Amedeo 110-120 e in via Conte Rosso 24. È stato completato il restauro delle coperture dell'aggregato sito a Napoli in via Amato da Montecassino 12 e il restauro dei fronti del fabbricato in via Marc'Antonio 24, sempre a Napoli. Sono state inoltre completate le opere avviate per il restauro degli accessi del fabbricato sito a Catania. In alcuni interventi completati sono state integrate le migliorie energetiche al fine di accrescere l'isolamento termico degli involucri.

Numerosi investimenti sono stati avviati per il rinnovo tecnologico dei fabbricati, con particolare attenzione all'eco-sostenibilità e innovazione tecnologica. Le attività sono volte alla sostituzione dei generatori di calore delle centrali termiche, alle quali vanno aggiunti gli investimenti sugli impianti elevatori e sugli impianti elettrici e speciali, tra cui impianti citofonici e radiotelevisivi. Sono stati programmati interventi per le implementazioni degli impianti relativi alla rete dati di alcuni degli aggregati di Roma al fine di garantire i più elevati standard di comunicazione secondo i più recenti sistemi di trasmissione telematica disponibili.

## Il processo di riassetto delle unità abitative

Il processo di riassetto delle unità immobiliari è stato adeguato ad una nuova standardizzazione realizzativa per garantire migliori livelli di distribuzione interna e di finitura, in funzione delle potenzialità delle singole abitazioni ristrutturate.

Complessivamente le unità abitative oggetto di riassetto, in linea con le previsioni del Piano Industriale, ammontano a 151; di queste 110 sono destinate ad alloggi a favore dei dipendenti e pensionati Banca d'Italia nella città di Roma.

## INCENTIVI PER RISPARMIO ENERGETICO E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Gli interventi in ambito di riqualificazione energetica fino ad oggi hanno rivestito un ruolo non primario negli investimenti dell'Azienda, dovendo destinare la maggior parte delle risorse finanziarie disponibili all'incremento della sicurezza ed affidabilità del patrimonio immobiliare.

Dal 2015 al 2019 la riduzione dei consumi in TEP (tonnellate equivalenti di petrolio) dell'intero patrimonio immobiliare è stata superiore al 20%, beneficio quasi integralmente goduto dagli inquilini.

Gli sviluppi recenti del panorama normativo nazionale hanno consentito l'accesso ad incentivi a favore della sostenibilità economica per più ambiziosi progetti di investimento in ambito di riqualificazione energetica, decoro urbano e sicurezza sismica dei fabbricati. Per l'anno 2020 l'importo degli incentivi rispetto al totale degli investimenti sulle parti comuni degli immobili ammonta a circa € 2,125 mln per una percentuale pari circa al 30% del totale degli investimenti per l'annualità corrente.

## RISORSE UMANE

### Organizzazione e impatto dell'emergenza sanitaria

Nel corso dell'esercizio 2020 l'emergenza pandemica ha determinato un rallentamento delle attività finalizzate al potenziamento della struttura organizzativa in termini di personale, procedure e istruzioni operative, necessario per lo svolgimento della missione aziendale e ad assicurare gli obiettivi definiti all'interno del Piano Industriale.

Le attività di gestione, amministrazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare sono state parimenti rese più complesse dall'aggravarsi dell'emergenza da Covid-19. Le due sedi aziendali di Roma e Milano sono state chiuse nei mesi di marzo, aprile e maggio con collocazione di tutto il personale in modalità di lavoro agile.

Successivamente all'adozione di un "Protocollo aziendale di regolamentazione per il contenimento della diffusione del Covid-19 negli ambienti di lavoro", in data 11 maggio è stato possibile dare vita a un percorso di ritorno progressivo alla normalità, attraverso l'introduzione di una serie di presidi e di misure precauzionali di contenimento per contrastare la diffusione del virus negli aggregati di proprietà e negli ambienti di lavoro e garantire il regolare ed efficiente svolgimento delle attività aziendali.

È stato costituito il Comitato di Sorveglianza Covid - 19 composto dal Direttore Generale, dal Direttore delle Risorse Umane, dal Direttore dell'Area Tecnica, dal Medico Competente e dal Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione, con precise responsabilità in tema di monitoraggio, aggiornamento del protocollo aziendale, con informazione e formazione al personale dei cambiamenti intervenuti, verifica e vigilanza circa la sua corretta applicazione e mantenimento nel tempo di tutte le misure in esso contenute.

La misura principale è stata sostanzialmente quella del ricorso, per parte del tempo, alla modalità di lavoro a distanza per tutti i collaboratori a partire dal mese di maggio, attraverso la definizione di una turnazione del personale in grado di contingentare in modo significativo il numero massimo di persone presenti in sede. Unitamente a ciò si è altresì provveduto a individuare una serie di presidi presso le due sedi aziendali in grado di assicurare ai presenti le migliori condizioni di sicurezza nello svolgimento delle mansioni.

Il protocollo adottato ha ricevuto le attestazioni "*COVID-19 Protocol SafeGuard Assurance*" e "*COVID-19 Inspection SafeGuard Assurance*", rilasciate dalla Società Bureau Veritas Nexta HSE Division, successivamente alle verifiche documentali e ai sopralluoghi effettuati presso la sede societaria.

La struttura organizzativa nel suo complesso risulta confermata su tre diversi livelli, che identificano tre 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 coordinamento di risorse interne;
- Staff, distinto tra project manager, 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.

All'interno della struttura organizzativa si segnala che nel corso dell'anno si sono verificate le dimissioni di entrambe le figure assegnate all'Area Internal Audit. La Società ha provveduto pertanto ad assegnare temporaneamente la titolarità dell'incarico ad una società di consulenza esterna, con una forte specializzazione nel settore. La medesima soluzione è stata adottata a seguito delle dimissioni di un dipendente che, unitamente al proprio ruolo, ricopriva anche l'incarico di RSPP (Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione); anche in questo secondo caso la responsabilità dell'attività è stata assegnata a un professionista esterno con una specifica esperienza nel ruolo.

## Struttura aziendale

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

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti	5	5	0
Quadri	11	12	-1
Impiegati	55	54	1
Portieri	61	64	-3
<b>Totale</b>	<b>132</b>	<b>135</b>	<b>-3</b>

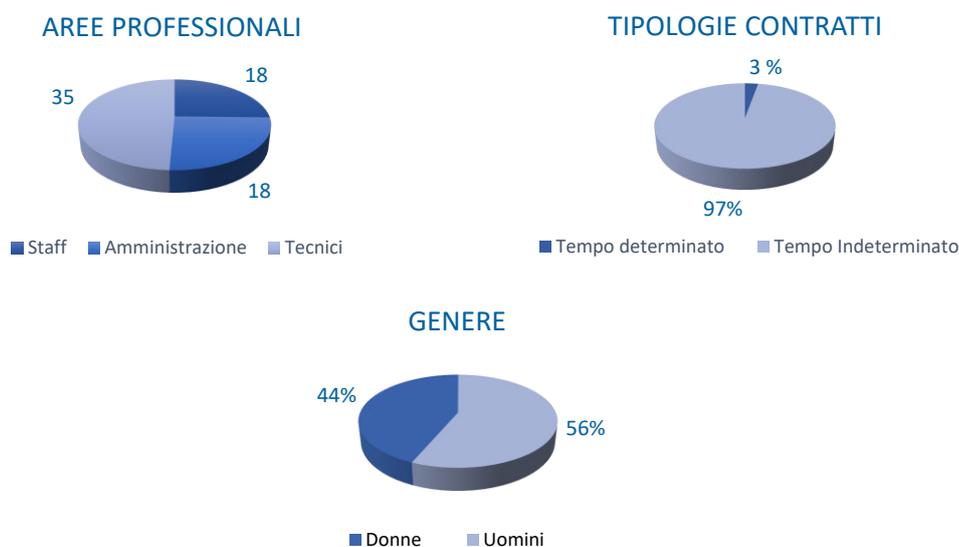
Nel corso dell'esercizio sono stati registrati un'uscita nella categoria Quadri, tre ingressi e due uscite nella categoria Impiegati e tre uscite nella categoria dei Portieri.

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

I 71 dipendenti diversi dai portieri in forza al 31 dicembre 2020 risultano suddivisi per area e ruolo professionale come segue:



## Contenzioso sul lavoro

Per quanto riguarda i portieri è pendente il ricorso in Cassazione dai medesimi proposto contro la sentenza della Corte d'Appello che aveva respinto il loro ricorso. Allo stato attuale si ritiene, per la Sidief, remoto il rischio di esito negativo del ricorso.

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

Con ricorso ex art. 433 c.p.c. un portiere ha convenuto Sidief S.p.A. e Banca d'Italia avanti la corte di appello di Napoli, per richiedere in riforma della sentenza emessa dal tribunale di Napoli sezione lavoro, depositata in data 5 novembre 2013, "la nullità e/o inefficacia e/o illegittimità del trasferimento ordinato con lettera del 2 febbraio 2012, consentendo al ricorrente di rendere la propria prestazione lavorativa presso l'unità produttiva di Napoli in via Marc'Antonio 41". Nell'udienza del 3 dicembre 2020 la Corte ha rigettato l'appello promosso dal portiere, compensando tra le parti le spese di giudizio. Allo stato attuale si ritiene, per la Sidief, remoto il rischio di esito negativo di un eventuale ricorso in Cassazione.

## Formazione

Nel 2020 sono stati organizzati n. 14 corsi su varie aree tematiche (aggiornamento tecnico-professionale, manageriale, linguistica, informatica, sicurezza ex. art. 81/08). Il numero complessivo delle ore di formazione erogate, considerando anche la formazione digitale a distanza, è stato pari a 1.380 per una media di circa 21 ore per ciascuna delle risorse formate componenti l'organico di staff. L'investimento in termini economici è stato pari a € 14.369. Il piano di formazione annuale è stato, per la popolazione Dirigenti, in parte realizzato attraverso la partecipazione alla bacheca di iniziative di Formazione Continua Fondir, mentre quello della popolazione di Quadri e Impiegati è stato marginalmente realizzato attraverso la formazione finanziata da EBIT Lazio.

## MISURE DI PREVENZIONE E DI SOSTEGNO ALLE IMPRESE

Nel corso dell'anno 2020 in Italia sono state introdotte<sup>[1]</sup> misure per il contenimento e la gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 in materia di salute, sostegno al lavoro e

---

[1] Cfr. Decreto-Legge 17 marzo 2020, n. 18 (cd. decreto "Cura Italia"); Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23 (cd. decreto "Liquidità"); Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. decreto "Rilancio").

all'economia, di politiche sociali. Per far fronte ai molteplici risvolti di tale contingenza sono state adottate anche misure di carattere fiscale.

Per consentire il riavvio in sicurezza delle attività economiche sono state incentivate le misure di prevenzione e contenimento dell'emergenza epidemiologica, tra le quali ricordiamo: (a) il credito d'imposta proporzionale alle spese sostenute per gli interventi necessari per far rispettare le prescrizioni sanitarie e il contenimento della diffusione del virus del 60% delle spese sostenute nel 2020 fino ad un massimo di € 80 mila; (b) il credito d'imposta proporzionale alle spese sostenute per la sanificazione degli ambienti e degli strumenti utilizzati nei limiti del 47,1617% delle spese sostenute nel 2020 fino ad un massimo di € 60 mila. Con riferimento ai suddetti incentivi, la Sidief si è aggiudicata un credito d'imposta pari ad € 28 mila.

Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica, il Governo ha inoltre introdotto un credito d'imposta a favore dei soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, che nel corso del periodo d'imposta 2019 abbiano conseguito ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro, nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione di immobili destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo. Per i canoni corrisposti nell'ambito di locazioni commerciali la misura del credito d'imposta è pari al 30 %. Tale credito d'imposta può essere utilizzato in compensazione di debiti fiscali oppure può essere ceduto a terzi, tra cui il locatore e istituti di credito ed altri intermediari finanziari. Tale misura è stata utilizzata da alcuni dei conduttori degli immobili strumentali concessi in locazione da Sidief.

Il Decreto Rilancio ha introdotto specifiche norme agevolative in materia di IRAP, per i soggetti con ricavi o compensi non superiori a 250 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019, che prevedono:

- esenzione dal versamento del saldo dell'IRAP dovuta per il 2019;
- esenzione dal versamento della prima rata dell'IRAP (pari al 40% o al 50% in funzione della tipologia di contribuente) dell'imposta di competenza del 2020.

L'applicazione di tale norma ha comportato per la Sidief un risparmio sul versamento dell'IRAP che è stato effettuato al 30 giugno 2020 pari a € 721 mila (di cui € 242 mila a titolo di saldo 2019 e € 479 mila a titolo di primo acconto 2020), di cui ha beneficiato il Conto Economico al 31 dicembre 2020.

Occorre considerare che il beneficio in materia di IRAP e i crediti di imposta sopra citati spettano all'interno del *plafond* di € 800 mila previsto dalle direttive europee in materia di aiuto di Stato a sostegno dell'economia, nel senso che il predetto limite deve essere considerato "omnicomprensivo" anche di ulteriori aiuti previsti dalle agevolazioni Covid-19 (tra cui in particolare il beneficio derivante dal mancato pagamento dell'IRAP). Ad oggi, il beneficio fruito da Sidief su base individuale si pone al di sotto di tale soglia.

Nell'ambito degli interventi volti al contenimento degli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica, sono stati adottati interventi volti a stimolare il settore edilizio prevedendo delle specifiche agevolazioni in tema di efficientamento energetico e potenziando quelle già esistenti in tema di riduzione del rischio sismico. La nuova agevolazione (c.d. "Superbonus") consiste in una detrazione pari al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 su unità immobiliari ed edifici esistenti per specifici interventi volti ad incrementare l'efficienza energetica degli edifici, la riduzione del rischio sismico e per interventi ad essi connessi relativi all'installazione di impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica di veicoli elettrici. Tale misura tuttavia riguarda solamente gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali e gli interventi realizzati da persone fisiche su edifici abitativi e dunque la società non può avvalersi di tale agevolazione.

## SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

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

Nel corso del 2020 il Consiglio di Gestione della Sidief ha approvato la procedura "Sistema di segnalazione delle violazioni (*whistleblowing*)" al fine di disciplinare l'inoltro e la gestione delle segnalazioni di condotte illecite ovvero altre irregolarità contrarie agli standard etici aziendali, da parte dei dipendenti e dei collaboratori. Per la gestione delle segnalazioni la Sidief si è dotata di una piattaforma informatica.

Il suddetto sistema è da considerarsi parte integrante del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOGC).

### Normativa in materia di Privacy

Nel corso del 2020 si è provveduto ad assicurare il rispetto della normativa in vigore in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679) con particolare riferimento alla predisposizione delle istruzioni operative e della documentazione propedeutica alla implementazione del "Protocollo aziendale di regolamentazione per il contenimento della diffusione del Covid-19 negli ambienti di lavoro".

### Legge 6 novembre 2012 n. 190 in materia di anticorruzione

Nel corso del 2020 il Responsabile per la Prevenzione della Corruzione ha presentato la Relazione annuale 2019 e monitorato lo stato di attuazione del Piano Triennale. Il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione include le linee guida per l'attività del Responsabile incaricato e la mappatura dei rischi reato e delle misure preventive; i documenti sono stati pubblicati nella sezione "Etica e Trasparenza" del sito aziendale.

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

Nel corso dell'esercizio 2020 non si sono verificati danni causati all'ambiente e alla Società non sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

## D.Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza

Nel corso dell'anno 2020 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. e D.Lgs. 3 agosto 2009, n.106), sono stati revisionati a seguito della nuova nomina del Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione, del Medico Competente e della elezione dei due Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza, con conseguente aggiornamento della sorveglianza sanitaria e della integrazione all'interno dello stesso del rischio da contagio da Covid-19.

Si è inoltre provveduto all'aggiornamento dei DUVRI emessi in corredo ai nuovi contratti in utilizzo della Società e dei Piani della Sicurezza e Coordinamento (PSC), integrando al loro interno i riferimenti all'emergenza sanitaria.

È stata inoltre predisposta e inviata a tutto il personale l'informativa sulla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi dell'art. 22 comma 1 Legge 81/2017, propedeutica all'utilizzo dell'istituto del lavoro agile effettuato a partire dall'11 marzo.

Si segnala inoltre che, nel corso dell'esercizio 2020 il datore di lavoro ha adempiuto a tutti gli obblighi normativi previsti dal D.Lgs. 81/08 in materia di formazione e sicurezza, provvedendo a effettuare l'aggiornamento periodico quinquennale della formazione per i Dirigenti Delegati e per i lavoratori e quella di base per i neoassunti.

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

## Certificazione di Qualità

Nel mese di giugno 2020 l'Ente di certificazione DNV GL ha completato, con esito positivo, l'audit con validità triennale, finalizzata a confermare e rinnovare la conformità del Sistema di Gestione della Qualità ai requisiti delle norme UN EN ISO 9001:2015, nel campo applicativo "Gestione del cliente e del patrimonio immobiliare".

## AREA SISTEMI INFORMATIVI

Nel corso del primo semestre 2020 è stato attivato un processo di stipula dei contratti di locazione che prevede l'apposizione della firma digitale sui contratti dalle parti coinvolte, ovvero

Sidief, sigle sindacali e inquilini in formato elettronico e da remoto; i contratti vengono poi conservati digitalmente secondo le normative vigenti.

Tale digitalizzazione ha consentito all'azienda di portare a termine nei tempi previsti il progetto di trasformazione dei contratti a canone concordato nonostante gli impedimenti dovuti al *lockdown*; ha permesso inoltre di ridurre sensibilmente i tempi di stipula, i costi di stampa e di conservazione della documentazione nonché di offrire all'inquilino un servizio aggiuntivo.

## EVENTI DI COMUNICAZIONE E RELAZIONI ESTERNE

A seguito della diffusione dell'epidemia da Covid-19 la Sidief non ha organizzato eventi per l'anno 2020.

La Società ha avviato il progetto di ricerca "Il valore del bello", che avrà ad oggetto il patrimonio immobiliare italiano di alta qualità i cui risultati saranno presentati in un convegno che sarà organizzato, appena possibile, in collaborazione con la Banca d'Italia. L'attività di ricerca è stata affidata all'università Iuav di Venezia.

## APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Nella seduta del 6 aprile 2020 il Consiglio di Sorveglianza ha approvato il Bilancio al 31 dicembre 2019, precedentemente deliberato dal Consiglio di Gestione in data 19 marzo 2020.

In data 28 aprile 2020 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la seguente destinazione dell'utile di esercizio 2019:

- a riserva legale (5%) per € 362.581;
- a riserva straordinaria per € 6.889.043.

Sempre in data 28 aprile 2020, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato, con parere favorevole del Consiglio di Sorveglianza, di conferire l'incarico di revisione legale del bilancio di esercizio e controllo contabile per il triennio 2020, 2021 e 2022 alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A..

## ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO E DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 dicembre 2020 la Società ha registrato un utile netto di esercizio pari a € 3.374 mila.

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

- la variazione delle rimanenze di prodotti finiti, pari a € 2.358 mila, rappresentata dall'adeguamento al minore tra il valore di mercato e il valore di libro delle singole unità immobiliari, è stata classificata nei costi per Ammortamenti e Svalutazioni della gestione immobiliare;
- le plusvalenze derivanti dall'alienazione delle unità immobiliari, pari a € 9.763 mila (€ 10.928 mila nel 2019), 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.
- nelle componenti non ricorrenti sono state riclassificate anche le imposte degli esercizi precedenti positive per € 264 mila, dovute al saldo IRAP 2019 non versato per le disposizioni del decreto "Rilancio".

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	2020	2019	Variazione
<b>Ricavi gestione immobiliare</b>			
- Ricavi da locazione	29.224	31.217	-1.993
- Ricavi da vendite	9.763	10.928	-1.165
- Altri ricavi	465	187	278
<b>Totale ricavi gestione immobiliare (A)</b>	<b>39.452</b>	<b>42.332</b>	<b>-2.880</b>
<b>Costi Gestione immobiliare</b>			
- Costi ripetibili a carico della proprietà	-1.454	-1.711	257
- Manutenzioni e servizi a carico della proprietà	-3.561	-3.361	-200
- Costi assicurativi netti	-191	-207	16
- Accantonamento a fondo svalutazione crediti e rischi	-1.260	-693	-567
- Imposte immobiliari a carico della società	-12.897	-11.449	-1.448
- Costi di commercializzazione e vendita	-286	-569	283
- Altri costi a carico delle proprietà	-356	-240	-116
- Ammortamento e svalutazioni gestione immobiliare	-3.923	-1.971	-1.952
<b>Totale costi gestione immobiliare (B)</b>	<b>-23.928</b>	<b>-20.201</b>	<b>-3.727</b>
<b>Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)</b>	<b>15.524</b>	<b>22.131</b>	<b>-6.607</b>
Margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendite	5.761	11.203	-5.442
<b>Costo del servizio Sidief</b>			
- Spese societarie incluso personale dipendente	-6.497	-6.738	241
- Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni	-440	-378	-62
<b>Totale costi societari (D)</b>	<b>-6.937</b>	<b>-7.116</b>	<b>179</b>
<b>Risultato Operativo (C) - (D)</b>	<b>8.587</b>	<b>15.015</b>	<b>-6.428</b>
Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita	-1.176	4.087	-5.263
- Proventi / Oneri finanziari	295	397	-102
- Proventi e oneri non ricorrenti	71	-579	650
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>8.953</b>	<b>14.833</b>	<b>-5.880</b>
- Imposte di competenza dell'esercizio	-5.579	-7.581	2.002
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>3.374</b>	<b>7.252</b>	<b>-3.878</b>

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 42.332 mila nell'esercizio 2019 a € 39.452 mila nell'esercizio 2020, registrando un decremento di € 2.880 mila.

Tale decremento è imputabile per € 1.993 mila ai minori ricavi da locazione e per € 1.165 mila a minori plusvalenze da vendita parzialmente compensati da maggiori altri ricavi per € 278 mila.

In particolare, la riduzione dei ricavi da locazione è principalmente imputabile a: i) perdite di canoni da locazione in conseguenza delle vendite effettuate nel 2019 e nel 2020 (€ 775 mila); ii) applicazione delle minori tariffe previste per l'attuazione del c.d. Canone Concordato, accelerata dal processo di rinnovo dei contratti (€ 670 mila); iii) riduzioni temporanee di canoni concesse a

seguito della crisi economica conseguente alla pandemia da Covid-19 (€ 297 mila); iv) minori competenze prodotte dalle nuove locazioni Banca e Terzi (€ 242 mila).

Le minori plusvalenze da vendita, pari a € 1.165 mila, sono l'effetto dei minori volumi negoziati nell'esercizio: le vendite del 2019 erano relative a 73 unità principali, con un fatturato di € 15.740 mila e plusvalenze per € 10.928 mila, mentre nel 2020 hanno riguardato 63 unità principali, con un fatturato di € 13.726 mila e plusvalenze per € 9.763 mila.

L'aumento degli Altri Ricavi per € 278 mila è collegato alla più alta rifatturazione effettuata nel 2020 alla Banca d'Italia del costo di ristrutturazione delle unità di cui si è riservata l'uso ovvero che vengono restituite all'attività ordinaria di locazione residenziale a dipendenti e/o pensionati della Banca d'Italia.

I costi della gestione immobiliare sono aumentati di € 3.727 mila rispetto al 2019.

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

- i)** per € 1.952 mila è rappresentato dall'effetto netto tra le svalutazioni immobiliari rilevate a fine esercizio sulla porzione di patrimonio destinato alla vendita (nel 2020 sono state pari a € 2.358 mila mentre nel 2019 le svalutazioni erano state pari a € 239 mila), e il minore costo per ammortamento (pari a € 167 mila) conseguente al processo di aggiornamento della vita utile residua degli immobili;
- ii)** per € 1.448 mila è rappresentato dal maggiore costo del pro-rata IVA (pari a € 1.830 mila), determinato dall'effetto congiunto della maggiore aliquota di indetraibilità riscontrata (nel 2020 pari a 84% mentre nel 2019 pari a 82%) e dalla maggiore IVA sugli acquisti rilevata nell'anno prevalentemente in conseguenza dell'acquisto dell'immobile, parzialmente compensato dal risparmio dell'IMU conseguente all'applicazione delle agevolazioni previste per il c.d. Canone Concordato, amplificato dal processo di accelerazione del rinnovo dei contratti attuato nel corso del 2020;
- iii)** per € 567 mila come effetto netto tra i maggiori accantonamenti per perdite su crediti (pari a € 773 mila) in conseguenza della crisi economico finanziaria derivante dalla pandemia da Covid-19 e i minori accantonamenti per rischi e oneri futuri rilevati nell'esercizio (nel 2020 sono stati pari a € 309 mila mentre nel 2019 erano pari a € 515 mila);
- iv)** per € 200 mila ai maggiori costi per manutenzioni e servizi a carico della proprietà, in particolare imputabili per € 130 mila ai costi per attività di ricerca dell'immobile da acquistare e per € 70 mila agli interventi manutentivi a guasto e pro locazione;
- v)** per € 116 mila alle indennità e costi di gestione dei rilasci relativamente alle unità oggetto dei progetti di valorizzazione;
- vi)** per € 283 mila ai minori costi di commercializzazione;
- vii)** per € 257 mila ai minori costi per oneri ripetibili a carico della proprietà imputabili in particolare alla riduzione dei costi per utenze e manutenzioni, parzialmente compensati dai costi di prevenzione e sanificazione sostenuti nell'esercizio per l'emergenza sanitaria e da un incremento dell'aliquota di ripetizione in conseguenza del processo di rinnovo dei contratti locativi.

Il costo del servizio Sidief passa da € 7.116 mila del 2019 a € 6.937 mila del 2020, registrando un decremento di € 179 mila, sostanzialmente imputabile ai minori costi per servizi, consulenze e gestione dell'ufficio.

Il costo del personale è rimasto sostanzialmente in linea con quello dello scorso esercizio, anche in conseguenza del rallentamento del potenziamento della struttura interna e dei minori costi sostenuti per la chiusura aziendale nel periodo di *lockdown*.

La voce "risultato operativo esclusi i ricavi da vendita" risulta negativa per € 1.176 mila sostanzialmente per effetto dei seguenti eventi di natura straordinaria verificatisi nel corso dell'esercizio in esame: i) il costo per pro-rata IVA derivante dall'acquisto dell'immobile, per € 1.656 mila; ii) l'accantonamento per perdite su crediti correlate al Covid, quantificabili in circa € 449 mila; iii) le svalutazioni immobiliari rilevate, pari a € 2.358 mila; in assenza di tali avvenimenti a carattere non ricorrente il risultato operativo esclusi i ricavi da vendita sarebbe stato positivo.

I proventi finanziari diminuiscono di € 102 mila nel 2020 rispetto al 2019, prevalentemente per effetto della riduzione dei tassi di interesse attivi applicati a decorrere dal 1° ottobre 2019 sulle giacenze di cassa detenute presso la CSR, parzialmente compensata dagli interessi maturati dall'acquisto di BTP per € 10 milioni nominali avvenuto a marzo e aprile 2020.

I proventi e gli oneri non ricorrenti registrano una variazione positiva di € 650 mila, determinati dalla variazione del saldo riscontrato nelle sopravvenienze attive e passive; in questa voce è stato riclassificato il beneficio economico relativo all'esenzione del versamento del saldo IRAP 2019 per € 264 mila conseguente alle disposizioni del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 c.d. decreto "Rilancio".

Le imposte di competenza dell'esercizio, pari a € 5.579 mila, comprendono il beneficio economico, pari a € 480 mila, corrispondente all'esenzione dal versamento della prima rata dell'IRAP di competenza del 2020, come previsto dal Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 c.d. decreto "Rilancio". Le imposte sul reddito sono state determinate tenendo in considerazione i benefici fiscali in tema di IRES conseguenti all'applicazione delle regole previste per il c.d. Canone Concordato, pari a circa € 377 mila.

## LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2019 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2020.

### STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2020	2019	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	24.225	13.702	10.523
Altre attività e passività correnti	-9.783	-10.863	1.080
<b>Capitale circolante</b>	<b>14.442</b>	<b>2.839</b>	<b>11.603</b>
Immobilizzazioni tecniche	536.170	532.691	3.479
Immobilizzazioni finanziarie	9.719	210	9.509
Attività e passività per imposte anticipate	3.337	3.281	56
<b>Capitale immobilizzato netto</b>	<b>549.226</b>	<b>536.182</b>	<b>13.044</b>
TFR	-2.675	-2.515	-160
Altri fondi	-2.145	-2.145	0
<b>TFR e Altri fondi</b>	<b>-4.820</b>	<b>-4.660</b>	<b>-161</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>558.848</b>	<b>534.362</b>	<b>24.486</b>
Posizione finanziaria netta a breve	-75.183	-96.296	21.113
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-75.183</b>	<b>-96.296</b>	<b>21.113</b>
<b>Mezzi propri</b>	<b>634.032</b>	<b>630.658</b>	<b>3.374</b>
<b>TOTALE COPERTURE</b>	<b>558.848</b>	<b>534.362</b>	<b>24.486</b>

Si segnala che la posizione finanziaria netta passa da € 96.296 mila nel 2019 a € 75.183 mila nel 2020, con un decremento di € 21.113 mila principalmente riconducibile all'acquisto di BTP con scadenza 2030 classificati tra le Immobilizzazioni Finanziarie per un importo di € 9.511 mila e all'acquisto dell'immobile sito in Roma via Gaeta 8A/10 per € 8.800 mila oltre IVA pari a circa € 1.900 mila e oneri accessori per circa € 500 mila.

I mezzi propri passano da € 630.658 mila nel 2019 a € 634.032 mila nel 2020 per effetto dell'utile dell'esercizio 2020.

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

	2020	%	2019	%
<b>IMPIEGHI</b>				
Immobilizzazioni immateriali	207	0,03	133	0,02
Immobilizzazioni finanziarie	9.719	1,47	210	0,03
Immobilizzazioni materiali	535.962	81,28	532.559	81,51
Rimanenze	24.709	3,75	11.342	1,74
Crediti a breve	13.631	2,07	12.788	1,96
Liquidità	75.183	11,40	96.296	14,74
<b>Totale impieghi</b>	<b>659.412</b>	<b>100,00</b>	<b>653.326</b>	<b>100,00</b>
<b>FONTI</b>				
Mezzi propri	634.032	96,15	630.658	96,53
TFR e altri fondi	4.820	0,73	4.660	0,71
Altre passività a breve	20.560	3,12	18.009	2,76
<b>Totale fonti</b>	<b>659.412</b>	<b>100,00</b>	<b>653.326</b>	<b>100,00</b>

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

	2020	2019
<b>Posizione Finanziaria Netta Iniziale</b>	<b>96.296</b>	<b>32.577</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>8.689</b>	<b>14.833</b>
Ammortamenti	2.004	2.110
(Plusvalenze)/Minusvalenze	-	1
Utilizzo fondi	-1.428	-1.037
Accantonamenti fondi	2.092	1.474
Variazione rimanenze	6.224	4.791
Variazione crediti verso clienti	590	-2.498
Variazione debiti verso fornitori	2.172	-443
Variazione altri componenti ccn	1.358	4.828
<b>CASH FLOW GESTIONE CORRENTE</b>	<b>21.701</b>	<b>24.060</b>
(Imposte pagate)	-8.230	-7.844
<b>CASH FLOW NETTO REDDITUALE</b>	<b>13.471</b>	<b>16.217</b>
Investimenti in immobilizzazioni	-34.623	-12.502
<b>FLUSSO MONETARIO PER INVESTIMENTI</b>	<b>-34.623</b>	<b>-12.502</b>
Disinvestimenti immobilizzazioni materiali	39	4
<b>FLUSSO MONETARIO PER DISINVESTIMENTI</b>	<b>39</b>	<b>4</b>
Debiti verso banche a lungo	-	-
Debiti verso banche a breve	-	-
<b>FLUSSO MONETARIO PER PRESTITI LUNGO TERMINE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Variazione mezzi propri	-	60.000
Dividendi	-	-
<b>CASH FLOW COMPLESSIVO</b>	<b>-21.113</b>	<b>63.720</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta Finale</b>	<b>75.183</b>	<b>96.296</b>

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

	<i>Valori in migliaia di Euro</i>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Flusso gestione reddituale ante variazioni CCN</b>	<b>3.127</b>	<b>9.540</b>
Variazione CCN	10.344	6.678
Flussi attività d'investimento	-34.584	-12.498
<b>FREE CASH FLOW</b>	<b>-21.113</b>	<b>3.720</b>
Debiti v/banche lungo termine	-	-
Debiti v/banche breve termine	-	-
Mezzi propri versati al netto dividendi pagati	-	60.000
<b>Flusso liquidità</b>	<b>-21.113</b>	<b>63.720</b>

L'analisi evidenzia un *cash flow della gestione corrente* dell'esercizio 2020 positivo per € 21.701 mila a fronte di un risultato positivo di € 24.060 mila del precedente esercizio; il *cash flow netto reddituale* è positivo per € 13.471 mila mentre nell'esercizio precedente risultava positivo per € 16.217 mila.

Si evidenzia 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 € 34.584 mila e si riferiscono in particolare agli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società, rappresentati prevalentemente da manutenzioni straordinarie e rifacimento alloggi per € 15.456 mila, all'acquisto di un nuovo compendio immobiliare per complessivi € 9.314 mila (al netto dell'IVA) e all'acquisto di Titoli di Stato (BTP) per € 9.511 mila. Nel precedente esercizio tali flussi risultavano negativi per € 12.498 mila.

Il *cash flow complessivo* è negativo per € 21.113 mila mentre nel precedente esercizio risultava positivo per € 63.720 mila soprattutto per il versamento da parte dell'azionista unico di € 60.000 mila a seguito dell'aumento del capitale sociale. La restante differenza di € 24.833 mila rispetto all'esercizio 2019 è prevalentemente dovuta ai maggiori investimenti per € 22.086 mila e ai minori incassi da vendite per € 2.015 mila.

## 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:

	2020	2019
<b>Redditività</b>		
ROE (RN/MP)	0,53%	1,15%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	1,41%	2,35%
ROI (RO/CI)	1,54%	2,81%
ROS (RO/RIC)	21,77%	35,47%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	7,06%	7,92%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	32,82%	41,02%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	16,47%	15,92%
<b>Solidità</b>		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,16	1,18
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,17	1,19
Indice di indebitamento (D/MP)	4,00%	3,59%
<b>Liquidità</b>		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	5,52	6,69

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 2019 al 2020, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice ROE, in diminuzione, rispettivamente da 1,15% a 0,53%; il medesimo indice, calcolato sul risultato ante imposte, evidenzia un decremento, passando da 2,35% a 1,41%.

In termini di redditività, il ROI risulta pari a 1,54%, in diminuzione rispetto al 2019 (2,81%), evidenziando una flessione della *performance* operativa della Società.

Il ROS era pari a 35,47% nel 2019 mentre nel 2020 risulta pari a 21,77%, per effetto del decremento dei ricavi da locazione e delle minori plusvalenze da vendite e dall'incremento dei costi della gestione immobiliare principalmente riconducibile alle svalutazioni e al maggior costo del pro rata IVA riferita all'acquisto dell'immobile; questa tendenza risulta confermata anche dall'indice MOL/Ricavi, che passa da 41,02% a 32,82%. Il rapporto Costo del lavoro/Ricavi risulta in aumento rispetto al precedente esercizio, passando da 15,92% a 16,47%.

Sotto il profilo della solidità, nel 2020 i quozienti primario e secondario di struttura permangono ambedue superiori a 1, confermando così la copertura delle attività immobilizzate già con i mezzi propri.

L'indice di indebitamento è pari a 4,00% nel 2020 mentre era pari a 3,59% nel 2019.

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 2020 su valori ampiamente superiori a 1 (6,69 nel 2019).

## Indici gestionali

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

	2020	2019
Indice di redditività da bilancio (IRB)	3,19%	3,38%
Indice di redditività gestionale (IRG)	2,86%	3,09%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,15%	2,29%
Indice di incremento di valore (IIV)	242,95%	251,03%

### 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 diminuzione, passando da 3,38% a 3,19%, 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 di mercato

I rischi di mercato cui la Società è esposta sono:

- a) il 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;
- b) il rischio relativo ai valori di mercato dei titoli in portafoglio. Al riguardo la Sidief detiene BTP esposti nello Stato Patrimoniale nell'attivo immobilizzato in quanto è intenzione della Società mantenere i titoli fino alla scadenza degli stessi. Viene comunque monitorato periodicamente il valore di mercato dei propri investimenti finanziari.

## 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 2020 alcuna operazione di copertura attuata mediante strumenti finanziari derivati.

## Rischio COVID-19

Nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti normative, ed in particolare dall'Allegato 6 del DPCM del 24 aprile 2020, la Società si è dotata di un Protocollo di regolamentazione per il contenimento della diffusione del Covid-19 negli ambienti di lavoro. Peraltro, nel corso del 2020, l'Organismo di Vigilanza ai sensi del D.Lgs. 231/2001 ha richiesto all'Internal Audit una verifica di adeguatezza ed efficacia delle misure previste nel Protocollo, dalla quale non sono emerse criticità. La Società ha, altresì, ottenuto un'attestazione di conformità dei propri protocolli di gestione Covid-19 da parte di un ente certificatore esterno.

## AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2020 la Società non possedeva azioni proprie e non può detenere ai sensi di legge quote dell'Istituto controllante.

## FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società prevede di continuare a gestire le attività ordinarie di locazione, quelle straordinarie di dismissione delle unità immobiliari ritenute non strategiche e di proseguire, al contempo, nelle attività di valorizzazione degli immobili previste nel Piano Industriale 2018-2022, con l'obiettivo di preservare il valore del patrimonio e ottimizzarne la gestione in funzione dell'equilibrio economico e finanziario.

Il Budget relativo all'esercizio 2021, approvato dal Consiglio di Gestione del 28 gennaio 2021, è stato redatto in continuità con le azioni intraprese nel corso dell'esercizio in chiusura, coerentemente con le attività volte all'attuazione del Piano industriale 2018-2022 e tenendo presente che la perdurante situazione di emergenza sanitaria, oltre ad avere inciso sulle attività e sui risultati del 2020, influenzerà in modo sostanziale le previsioni e la pianificazione delle attività del 2021.

## PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2020 evidenzia un utile netto di € 3.373.944, dopo aver scontato imposte per complessivi € 5.314.627. 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%)	€ 168.697
a riserva straordinaria	€ 3.205.247

Per il Consiglio di Gestione

**Il Presidente**

(Mario Breglia)



PROSPETTI DI BILANCIO

AL 31.12.2020

## STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

<b>ATTIVO</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variazione</b>
<b>A) Crediti v/so soci per versamenti dovuti</b>	-	-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>			
<b>I. immateriali</b>			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	68.960	37.181	31.779
7) Altre	138.507	95.348	43.159
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>207.467</b>	<b>132.529</b>	<b>74.938</b>
<b>II. materiali</b>			
1) Terreni e fabbricati	535.480.284	532.062.950	3.417.334
2) Impianti e macchinari	8.321	8.539	-218
3) Attrezzature industriali e commerciali	56.677	63.997	-7.320
4) Altri beni	416.996	423.109	-6.113
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>535.962.278</b>	<b>532.558.595</b>	<b>3.403.683</b>
<b>III. finanziarie</b>			
2) Crediti			
d) -bis verso altri	180.987	210.053	-29.066
3) Altri titoli	9.538.204	-	9.538.204
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>9.719.191</b>	<b>210.053</b>	<b>9.509.138</b>
<b>Totale attivo immobilizzato (B)</b>	<b>545.888.936</b>	<b>532.901.177</b>	<b>12.987.759</b>
<b>C) Attivo circolante</b>			
<b>I. Rimanenze</b>			
4) Prodotti finiti e merci	24.708.577	11.341.538	13.367.039
<b>Totale Rimanenze</b>	<b>24.708.577</b>	<b>11.341.538</b>	<b>13.367.039</b>
<b>II. Crediti</b>			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	7.430.124	8.328.333	-898.209
4) Crediti verso Controllanti			
- entro 12 mesi	750.282	578.346	171.936
5 bis) Crediti tributari			
- entro 12 mesi	1.566.348	170	1.566.178
5 ter) Imposte anticipate			
- entro 12 mesi	3.337.144	3.280.756	56.388
5 quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	301.819	401.227	-99.408
<b>Totale Crediti</b>	<b>13.385.717</b>	<b>12.588.832</b>	<b>796.885</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>			
1) Depositi bancari e postali	75.180.799	96.291.277	-21.110.478
2) Assegni	-	82	-82
3) Danaro e valori in cassa	2.693	4.657	-1964
<b>Totale Disponibilità liquide</b>	<b>75.183.492</b>	<b>96.296.016</b>	<b>-21.112.524</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>113.277.786</b>	<b>120.226.386</b>	<b>-6.948.600</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>244.806</b>	<b>198.863</b>	<b>45.943</b>
<b>Totale Attivo</b>	<b>659.411.528</b>	<b>653.326.426</b>	<b>6.085.102</b>

## STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

<b>PASSIVO</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variazione</b>
<b>A) Patrimonio Netto</b>			
I. Capitale Sociale	567.000.000	567.000.000	-
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	-
III. Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
IV. Riserva legale	4.933.183	4.570.602	362.581
VI. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	20.833.286	13.944.243	6.889.043
IX. Utile (perdita) di esercizio	3.373.944	7.251.624	-3.877.680
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>634.031.568</b>	<b>630.657.624</b>	<b>3.373.944</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>			
2) per imposte, anche differite	816.045	1.183.094	-367.049
4) altri	1.329.114	961.795	367.319
<b>Totale B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>2.145.159</b>	<b>2.144.889</b>	<b>270</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>2.675.198</b>	<b>2.514.889</b>	<b>160.309</b>
<b>D) Debiti</b>			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	306.484	252.732	53.752
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	8.641.964	6.517.418	2.124.546
12) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi	21.548	28.303	-6.755
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	1.746.691	1.445.196	301.495
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	282.582	282.861	-279
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	5.918.146	5.476.914	441.232
<b>Totale D) Debiti</b>	<b>16.917.415</b>	<b>14.003.424</b>	<b>2.913.991</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>3.642.188</b>	<b>4.005.600</b>	<b>-363.412</b>
<b>Totale Passivo</b>	<b>659.411.528</b>	<b>653.326.426</b>	<b>6.085.102</b>

## CONTO ECONOMICO

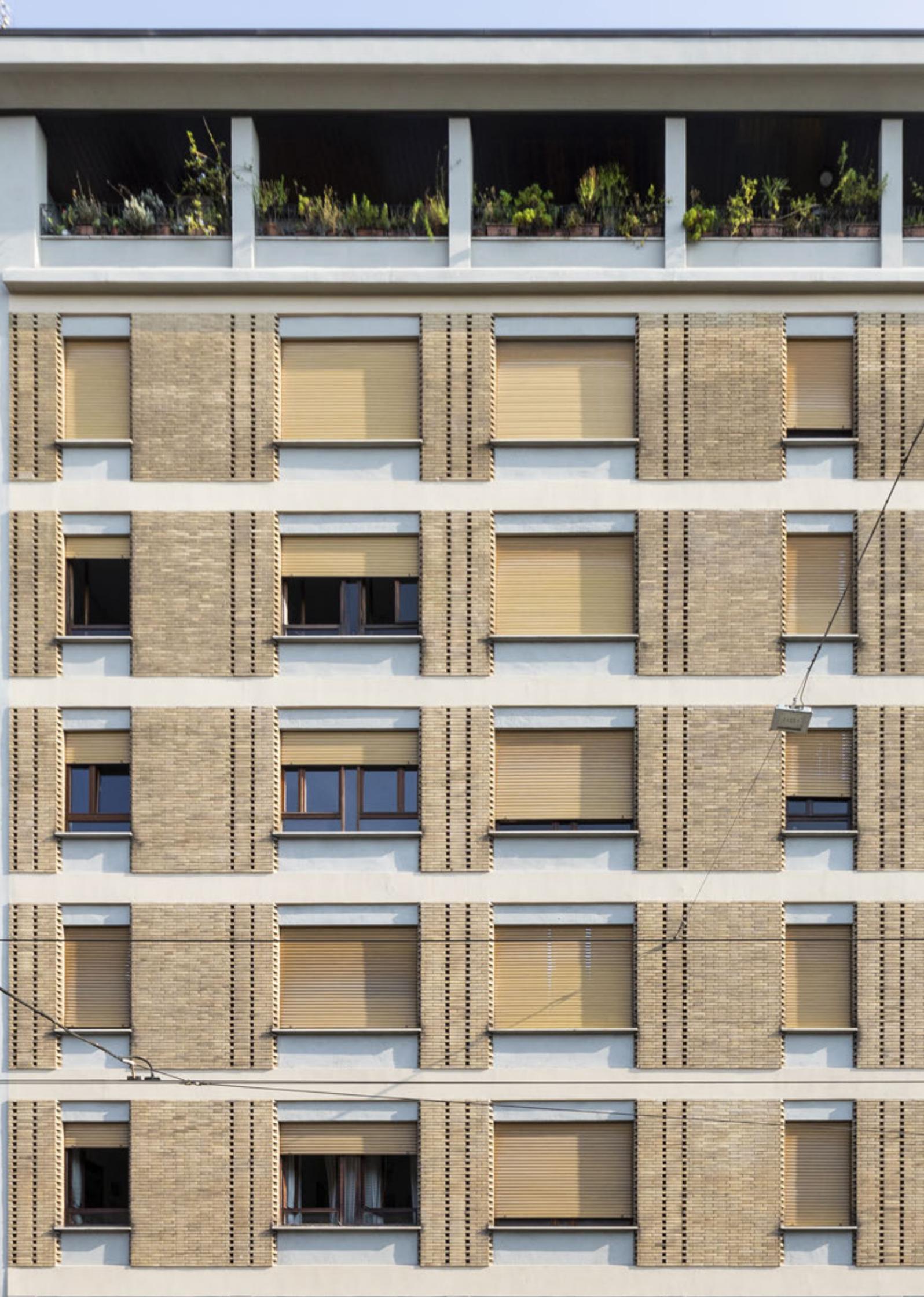
Importi in Euro

	31-12-2020	31-12-2019	Variazione
<b>A) Valore della produzione</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.218.689	31.274.303	-2.055.614
5) Altri ricavi e proventi vari	14.260.867	14.827.903	-567.036
<b>Totale Valore della produzione A)</b>	<b>43.479.556</b>	<b>46.102.206</b>	<b>-2.622.650</b>
<b>B) Costi della produzione</b>			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	118.820	115.717	3.103
7) Per servizi	9.126.437	9.774.678	-648.241
8) Per godimento di beni di terzi	229.852	218.472	11.380
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	4.909.994	4.888.682	21.312
b) Oneri sociali	1.447.513	1.450.450	-2.937
c) Trattamento di fine rapporto	394.056	389.111	4.945
d) Trattamento di quiescenza e simili	54.780	49.580	5.200
e) Altri costi	14.120	8.731	5.389
Totale spese per il personale	6.820.463	6.786.554	33.909
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	139.510	80.580	58.930
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.864.956	2.029.233	-164.277
c) Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	-	-
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	896.318	142.871	753.447
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.900.784	2.252.684	648.100
11) Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.358.248	239.052	2.119.196
12) Accantonamento per rischi	332.443	527.469	-195.026
14) Oneri diversi di gestione	13.227.826	11.762.262	1.465.564
<b>Totale Costi della produzione B)</b>	<b>35.114.873</b>	<b>31.676.888</b>	<b>3.437.985</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>8.364.683</b>	<b>14.425.318</b>	<b>-6.060.635</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>			
16) Altri proventi finanziari			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	104.800	-	104.800
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
d) proventi diversi dai precedenti - altri	222.112	437.983	-215.871
Totale altri proventi finanziari	326.912	437.983	-111.071
17) Interessi e altri oneri finanziari - altri	3.024	30.088	-27.064
<b>Totale Proventi e oneri finanziari C)</b>	<b>323.888</b>	<b>407.895</b>	<b>-84.007</b>

## CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2020	31-12-2019	Variazione
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
19) Svalutazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)</b>	-	-	-
<b>Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)</b>	<b>8.688.571</b>	<b>14.833.213</b>	<b>-6.144.642</b>
20) Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) <i>Imposte correnti</i>	6.002.031	8.087.130	-2.085.099
b) <i>Imposte differite</i>	-367.050	-372.077	5.027
c) <i>Imposte anticipate</i>	-56.388	-139.759	83.371
d) <i>Imposte esercizi precedenti</i>	-263.966	6.295	-270.261
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	5.314.627	7.581.589	-2.266.962
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>3.373.944</b>	<b>7.251.624</b>	<b>-3.877.680</b>



# RENDICONTO FINANZIARIO

## RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro

	2020	2019
<b>A. Flusso finanziario della gestione reddituale</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>3.373.944</b>	7.251.624
Imposte sul reddito	5.314.627	7.581.589
Interessi passivi/(interessi attivi)	-323.888	-407.895
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	419	1.174
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>8.365.102</b>	<b>14.426.492</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	2.091.939	1.474.301
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.004.466	2.109.813
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Rettifiche attività e passività finanziarie da strumenti derivati	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	-	-
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>12.461.506</b>	<b>18.010.606</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	6.223.923	4.790.689
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	589.563	-2.498.387
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	2.171.543	-442.826
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-45.943	58.544
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-363.412	3.660.595
Altre variazioni del capitale circolante netto	1.767.368	1.110.284
<i>Totale Variazioni del capitale circolante netto</i>	<b>10.343.043</b>	<b>6.678.899</b>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>22.804.550</b>	<b>24.689.505</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	323.888	407.895
(imposte sul reddito pagate)	-8.229.655	-7.843.637
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-1.427.601	-1.036.544
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>13.471.181</b>	<b>16.217.219</b>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>13.471.181</b>	<b>16.217.219</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO (segue)

Importi in Euro

	2020	2019
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-24.870.325	-12.416.718
Prezzo di realizzo disinvestimenti	60	86
Dismissioni	10.146	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	-214.448	-85.486
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	-9.538.204	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	29.066	4.402
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>(Acquisizione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)</i>		
<i>Cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-34.583.705</b>	<b>-12.497.716</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	-
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	-	60.000.000
(Rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-</b>	<b>60.000.000</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	<b>-21.112.524</b>	<b>63.719.503</b>
<b>Disponibilità liquide Iniziali</b>	<b>96.296.016</b>	<b>32.576.513</b>
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	<b>96.291.277</b>	<b>32.569.540</b>
<i>assegni</i>	<b>82</b>	<b>1.485</b>
<i>denaro e valori in cassa</i>	<b>4.657</b>	<b>5.488</b>
<b>Disponibilità liquide Finali</b>	<b>75.183.492</b>	<b>96.296.016</b>
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	<b>75.180.799</b>	<b>96.291.277</b>
<i>assegni</i>	<b>-</b>	<b>82</b>
<i>denaro e valori in cassa</i>	<b>2.693</b>	<b>4.657</b>



# NOTA INTEGRATIVA

## PREMESSA

### Struttura e contenuto del Bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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.

L'epidemia causata dal Covid-19 ha determinato un fattore di instabilità macroeconomica a livello globale. L'attuale contesto continua ad essere caratterizzato da limitazioni connesse all'adozione di nuove restrizioni volte a contrastare la diffusione del Coronavirus, che potrebbero avere ulteriori ripercussioni sull'economia. La Sidief, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, ha effettuato l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del Covid-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e ha considerato l'esito della stessa nelle valutazioni effettuate con riferimento alla verifica del presupposto della capacità di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Alla luce degli eventi occorsi nel periodo, e dato l'andamento economico - finanziario della Società, non si ravvedono motivi che possano far supporre che la continuità della stessa venga interrotta nei prossimi 12 mesi.

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

Si precisa, inoltre, che:

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

## Deroghe

Nel corso dell'esercizio 2020 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 28 aprile 2020 il Bilancio, per il triennio 2020-2022, è soggetto all'esame della Società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. alla quale è stato conferito l'incarico di revisione legale dei conti.

## Moneta di conto adottata

Il Bilancio presenta valori espressi in unità di Euro.

## PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

### Immobilizzazioni immateriali

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

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

### Immobilizzazioni materiali

#### IMMOBILI

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

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

### *Spese incrementative*

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

### *Ammortamenti*

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

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

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

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

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

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

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

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

In osservanza della *policy* contabile aziendale, poiché la precedente determinazione della vita utile era stata effettuata nell'esercizio 2017, nel corso del 2020 si è provveduto, con l'ausilio di una società di valutazione immobiliare indipendente, 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 2020 pari a 2,28%, applicato al valore contabile residuo delle unità immobiliari. Tale coefficiente era pari a 2,2% nell'esercizio 2017, 2,3% nell'esercizio 2018 e 2,36% nell'esercizio 2019.

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

- a. per le unità immobiliari non inserite in un fabbricato interamente di proprietà (ad esempio in condominio), di non calcolare l'ammortamento dei componenti separatamente dal cespite principale, quindi di non scorporare né la quota terreno, né la quota impianto;
- b. per gli edifici di cui si ha la proprietà cielo-terra, di scorporare unicamente la quota terreno, che non è ammortizzata, ma non la quota impianto, in quanto non significativa.

#### *Immobili destinati alla vendita*

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

#### **ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

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

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

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

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

## Immobilizzazioni finanziarie

Nelle immobilizzazioni finanziarie sono classificati i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo; diversamente vengono iscritti nell'attivo circolante.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate da titoli immobilizzati sono iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

Lo scarto di negoziazione, rappresentato dalla differenza tra il prezzo di acquisto e il valore di rimborso del titolo, partecipa alla formazione del risultato di esercizio secondo competenza economica per il periodo di durata del titolo medesimo.

## 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 importi stanziati a fronte di rischi di 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 € 207.467 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 74.938.

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

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
<b>COSTO DI ACQUISIZIONE</b>			
<b>Saldo al 31-12-2019</b>	<b>257.966</b>	<b>216.100</b>	<b>474.066</b>
Incrementi / Acquisti	86.948	127.500	214.448
Decrementi	-	-	-
<b>Saldo al 31-12-2020</b>	<b>344.914</b>	<b>343.600</b>	<b>688.514</b>
<b>AMMORTAMENTI CUMULATI</b>			
<b>Saldo al 31-12-2019</b>	<b>220.785</b>	<b>120.752</b>	<b>341.537</b>
Ammortamenti dell'esercizio	55.169	84.341	139.510
Decrementi	-	-	-
<b>Saldo al 31-12-2020</b>	<b>275.954</b>	<b>205.093</b>	<b>481.047</b>
<b>VALORE NETTO</b>			
<b>Saldo al 31-12-2020</b>	<b>68.960</b>	<b>138.507</b>	<b>207.467</b>

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 sede di Milano e agli sviluppi realizzati sul *software* gestionale REF, entrambi ammortizzati in quote costanti sulla base della durata dei relativi contratti.

## B) II. Immobilizzazioni materiali

Ammontano a complessivi € 535.962.278 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 3.403.683.

Nel dettaglio si riferiscono a:

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazioni</b>
Terreni e fabbricati	535.480.284	532.062.950	3.417.334
Impianti e macchinari	8.321	8.539	-218
Attrezzature industriali e commerciali	56.677	63.997	-7.320
Altri beni	416.996	423.109	-6.113
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>535.962.278</b>	<b>532.558.595</b>	<b>3.403.683</b>

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

	Terreni	Fabbricati	Totale
<b>Totale esistenza iniziale</b>	<b>180.143.197</b>	<b>496.911.355</b>	<b>677.054.552</b>
<b>Movimentazione dell'esercizio:</b>			
Acquisti	3.700.000	5.613.818	9.313.818
Costi incrementativi	-	15.455.805	15.455.805
Riclassificazioni	-2.728.448	2.728.448	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-20.598.944	-20.598.944
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	46.071	46.071
Svalutazioni	-	-	-
Dismissioni	-	-10.146	-10.146
<b>Totale esistenza finale lorda (a)</b>	<b>181.114.749</b>	<b>500.146.407</b>	<b>681.261.156</b>
<b>Fondi di ammortamento</b>			
Esistenza iniziale	20.094.945	124.896.657	144.991.602
Riclassificazioni	-24.631	24.631	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-961.911	-961.911
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
Vendite	-	-	-
Ammortamenti del periodo	-	1.751.181	1.751.181
<b>Totale fondi di ammortamento (b)</b>	<b>20.070.314</b>	<b>125.710.558</b>	<b>145.780.872</b>
<b>Saldo in bilancio al 31-12-2020 (a) - (b)</b>	<b>161.044.435</b>	<b>374.435.849</b>	<b>535.480.284</b>

A dicembre 2020 è stata completata l'operazione di acquisto di un immobile cielo-terra sito in Roma, via Gaeta 8A/10, locato ad un conduttore istituzionale, per un prezzo pari a € 8,8 milioni oltre IVA e oneri accessori per € 0,5 milioni.

L'incremento della voce "terreni e fabbricati" di € 15.455.805 è da imputare alle spese incrementative sostenute sugli immobili.

Coerentemente con il perimetro identificato nel Piano Industriale, nel corso dell'esercizio si è provveduto a riclassificare da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze" il valore contabile netto di € 19.637.033 relativamente alle unità immobiliari destinate alla vendita, con particolare riferimento all'aggregato dell'Aquila, in quanto riferite ad aggregati ritenuti non più strategici ovvero localizzati in centri minori e di ridotto interesse ai fini della missione aziendale.

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

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

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

	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Totale
<b>COSTO DI ACQUISIZIONE</b>				
Saldo al 31-12-2019	29.123	103.770	921.655	1.054.548
Incrementi / Acquisti	3.392	8.914	88.357	100.663
Disinvestimenti/Cessioni	-	-	-599	-599
<b>Saldo al 31-12-2020</b>	<b>32.515</b>	<b>112.684</b>	<b>1.009.413</b>	<b>1.154.612</b>
<b>AMMORTAMENTI CUMULATI</b>				
Saldo al 31-12-2019	20.584	39.773	498.546	558.903
Ammortamenti dell’esercizio	3.610	16.234	93.931	113.775
Disinvestimenti/cessioni	-	-	-60	-60
<b>Saldo al 31-12-2020</b>	<b>24.194</b>	<b>56.007</b>	<b>592.417</b>	<b>672.618</b>
<b>VALORE NETTO</b>				
<b>Saldo al 31-12-2020</b>	<b>8.321</b>	<b>56.677</b>	<b>416.996</b>	<b>481.994</b>

Gli incrementi dell’esercizio, pari a € 100.663, si riferiscono all’acquisto di dispositivi elettronici per l’ufficio per € 81.340, di attrezzature industriali e commerciali per € 8.914, di mobilio per € 5.918, di impianti e macchinari per € 3.392, di apparecchi di telefonia e sistemi telefonici per € 899 e arredi vari per € 200.

### B) III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
9.719.191	210.053	9.509.138

Si riferiscono per € 9.538.204 ai titoli di stato acquistati nel corso del 2020 e valutati al costo ammortizzato, al solo fine di impiegare la liquidità eccedente il fabbisogno attuale e prospettico della Società, per € 153.237 a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza, per € 18.750 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.

Nella seguente tabella si riepilogano nel dettaglio gli acquisti di titoli di Stato effettuati nel corso del 2020:

Titolo	ISIN	Valore nominale	Prezzo di acquisto	Controvalore di acquisto	Prezzo di mercato al 31.12.2020	Valore di mercato al 31.12.2020	Valore di bilancio al 31.12.2020
B.T.P. - scad. 01/04/2030	IT0005383309	2.500.000	97,41	2.435.283	108,25	2.706.250	2.439.887
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	95,73	2.393.225	104,59	2.614.750	2.398.673
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	94,49	2.362.240	104,59	2.614.750	2.369.506
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	92,82	2.320.520	104,59	2.614.750	2.330.138
	-	<b>10.000.000</b>	-	<b>9.511.268</b>	-	<b>10.550.500</b>	<b>9.538.204</b>

### C) I. Rimanenze

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
24.708.577	11.341.538	13.367.039

L'importo di € 24.708.577 è relativo al valore contabile delle unità immobiliari destinate alla vendita, pari a € 27.066.825, rettificato delle minusvalenze, pari a € 2.358.248, risultanti dalla valutazione al minore tra il costo d'acquisto e il relativo valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Le movimentazioni principali intervenute nella voce nel corso dell'esercizio riguardano la riclassifica da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze" delle unità immobiliari destinate alla vendita al valore netto contabile di € 19.637.033 (con particolare riferimento a 498 unità immobiliari dell'aggregato dell'Aquila per un valore netto contabile di € 15.964.208) e le vendite effettuate al valore netto contabile di € 3.962.304 come da dettaglio sottostante:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2019	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	71	11.650.889	2.687.879	8.963.010
L'Aquila, via Giovanni XXIII, 11	70	865.000	593.649	271.351
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	13	346.000	170.385	175.615
Bologna, via Piero Gobetti, 53	6	221.500	135.227	86.273
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	8	179.000	131.442	47.558
Como, via Giovio, 43	2	163.200	55.221	107.979
Bologna, via Fondazza	1	162.000	136.100	25.900
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea, 14	5	138.000	52.401	85.599
<b>Totale</b>	<b>176</b>	<b>13.725.589</b>	<b>3.962.304</b>	<b>9.763.285 (*)</b>

(\*) Le plusvalenze realizzate di € 9.763.285 comprendono € 1.392 di minusvalenze da alienazione.

## C) II. Crediti

	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Crediti verso clienti	7.430.124	8.328.333	-898.209
Crediti per imposte anticipate	3.337.144	3.280.756	56.388
Crediti tributari	1.566.348	170	1.566.178
Crediti verso controllante	750.282	578.346	171.936
Crediti verso altri	301.819	401.227	-99.408
<b>Totale</b>	<b>13.385.717</b>	<b>12.588.832</b>	<b>796.885</b>

Di seguito una tabella di dettaglio dei crediti verso clienti:

Fatture e avvisi di pagamento emessi	10.300.420
Fatture da emettere	781.233
Fondo svalutazione crediti	-3.651.529
<b>Saldo finale</b>	<b>7.430.124</b>

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

Le fatture da emettere si riferiscono principalmente all'importo da addebitare agli inquilini per il conguaglio degli oneri accessori. Nel corso dell'esercizio tale voce è diminuita rispetto all'esercizio precedente di € 1.106 mila per effetto della fatturazione dei conguagli delle annualità 2017 e 2018 e per un miglioramento nella metodologia di calcolo dei preventivi degli oneri accessori.

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente movimentazione:

<b>Saldo iniziale</b>	<b>3.514.820</b>
Accantonamenti	896.318
Decrementi	-759.609
<b>Saldo finale</b>	<b>3.651.529</b>

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	544.794	-	-22.932	521.862
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.463.043	-	-99.750	10.363.293
Compensi società di revisione	48.000	39.875	-48.000	39.875
Fondo Manutenzione Immobili	-	332.443	-	332.443
Fondo premi dipendenti staff	417.000	470.677	-412.879	474.798
<b>Totale</b>	<b>11.472.837</b>	<b>842.995</b>	<b>-583.561</b>	<b>11.732.271</b>

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

Descrizione della voce ad origine del credito	Imponibile delle differenze temporanee origine del credito	Effetto IRES (24%)	Effetto IRAP (4,79%)	Totale credito
Fondo rischi controversie legali	521.862	125.247	24.997	150.244
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.363.293	2.487.190	496.403	2.983.593
Compensi società di revisione	39.875	9.570	-	9.570
Fondo Manutenzione Immobili	332.443	79.786	-	79.786
Fondo premi dipendenti staff	474.798	113.951	-	113.951
<b>Totale</b>	<b>11.732.271</b>	<b>2.815.744</b>	<b>521.400</b>	<b>3.337.144</b>

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 tributari, pari a € 1.566.348, si riferiscono principalmente per € 1.228.428 al credito verso l'erario per l'imposta sul reddito della società (IRES) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 5.580.803) al netto degli acconti già versati (pari a € 6.753.286) e dei crediti per ritenute d'acconto subite (pari a € 55.945), per € 298.161 al credito per l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) maturata nell'esercizio (pari a € 421.228) al netto degli acconti già versati (pari a € 719.389) e per € 28.297 al credito d'imposta maturato a fronte delle spese sostenute per la sanificazione e l'acquisto dei dispositivi di protezione per fronteggiare l'emergenza Covid-19.

I crediti verso la controllante per € 750.282 si riferiscono per € 478.794 alla fatturazione anticipata del I semestre 2021 per i contratti di locazione in essere mentre per € 245.098 ai crediti per fatture da emettere verso la Banca d'Italia principalmente riferiti ai costi di riordino alloggi sostenuti nei locali di Roma in via Libero Leonardi 183 e per € 26.390 ai conguagli per oneri accessori relativi agli anni 2018, 2019 e 2020.

I crediti verso altri, pari a € 301.819, si riferiscono principalmente a crediti per anticipi a fornitori per € 202.825, a crediti in via di definizione relativi al pagamento di utenze per € 42.022, a crediti per note di credito da ricevere per € 48.995 e a crediti verso il personale per anticipi erogati per € 4.215.

## C) IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Depositi bancari e postali	75.180.799	96.291.277	-21.110.478
Assegni	-	82	-82
Danaro e valori in cassa	2.693	4.657	-1.964
<b>Totale</b>	<b>75.183.492</b>	<b>96.296.016</b>	<b>-21.112.524</b>

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2020 si riferiscono per € 75.180.799 ai saldi disponibili sui conti correnti bancari e per € 2.693 a danaro e valori in cassa (di cui € 928 relativi a disponibilità sulla carta aziendale di pagamento prepagata).

Il decremento di tale voce rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile all'acquisto di BTP con scadenza 2030 classificati tra le Immobilizzazioni Finanziarie per un importo di € 9.511 mila e all'acquisto dell'immobile sito in Roma via Gaeta 8A/10 per € 8.800 mila oltre IVA, pari a circa € 1.936 mila, e oneri accessori per circa € 500 mila.

## D) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Ratei e risconti attivi	244.806	198.863	45.943

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 2020 è la seguente:

### Ratei Attivi:

Interessi attivi su BTP	37.833
<b>Totale Ratei attivi</b>	<b>37.833</b>

### Risconti Attivi:

Imposte registrazione contratti locazione	111.796
Canoni di noleggio software	11.101
Canoni per servizi di assistenza tecnica	30.787
Imposta di bollo contratti di locazione	26.407
Altro	26.882
<b>Totale Risconti attivi</b>	<b>206.973</b>

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

### A) Patrimonio Netto

	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazioni
Capitale Sociale	567.000.000	567.000.000	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	-
Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
Riserva legale	4.933.183	4.570.602	362.581
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	20.833.286	13.944.243	6.889.043
Utile (perdita) di esercizio	3.373.944	7.251.624	-3.877.680
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>634.031.568</b>	<b>630.657.624</b>	<b>3.373.944</b>

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
<b>Apertura esercizio 2019</b>	<b>507.000.000</b>	<b>4.415.330</b>	<b>21.222.851</b>	<b>10.994.072</b>	<b>16.668.304</b>	<b>3.105.443</b>	<b>563.406.000</b>
Destinazione del risultato di esercizio 2018							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		155.272		2.950.171		-3.105.443	
Altre variazioni							
- aumento capitale sociale	60.000.000						60.000.000
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2019						7.251.624	7.251.624
<b>Chiusura esercizio 2019 e apertura esercizio 2020</b>	<b>567.000.000</b>	<b>4.570.602</b>	<b>21.222.851</b>	<b>13.944.243</b>	<b>16.668.304</b>	<b>7.251.624</b>	<b>630.657.624</b>
Destinazione del risultato di esercizio 2019							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		362.581		6.889.043		-7.251.624	
Altre variazioni							
- aumento capitale sociale							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2020						3.373.944	3.373.944
<b>Chiusura esercizio 2020</b>	<b>567.000.000</b>	<b>4.933.183</b>	<b>21.222.851</b>	<b>20.833.286</b>	<b>16.668.304</b>	<b>3.373.944</b>	<b>634.031.568</b>

Al 31 dicembre 2020 il capitale sociale della Società, interamente sottoscritto e versato, ammonta a € 567.000.000 ed è composto da n. 567.000 azioni ordinarie, del valore nominale di € 1.000 ciascuna.

Azioni Ordinarie/Quote	Numero	Valore nominale
Azioni ordinarie	567.000	567.000.000

Al 31 dicembre 2020 tutte le azioni ordinarie sono detenute dalla Banca d'Italia.

Si segnala che in data 6 giugno 2019 l'azionista Banca d'Italia ha provveduto a sottoscrivere e versare un aumento di capitale sociale pari a € 60 milioni, deliberato dall'Assemblea

straordinaria della Società in data 7 maggio 2019, con emissione di n. 60.000 nuove azioni del valore nominale di € 1.000 ciascuna.

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

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

Natura e descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Utilizzo per copertura perdite	Utilizzo per altre ragioni
Capitale Sociale	567.000.000	B			
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.222.851	A,B,C°	21.222.851		
Riserve di rivalutazione	16.668.304	A,B,C*	16.668.304		
Riserva legale	4.933.183	B	4.933.183		
Altre riserve	20.833.286	A,B,C	20.833.286		
<b>Totale</b>	<b>630.657.624</b>		<b>63.657.624</b>		
Quota non distribuibile			4.933.183		
<b>Residua quota distribuibile **</b>			<b>58.724.441</b>		

A: per aumento capitale sociale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

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

\* con pagamento imposta piena

\*\* con pagamento imposta piena relativamente alle riserve di rivalutazione

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

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

## B) Fondi per rischi e oneri

	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Fondo per imposte, anche differite	816.045	1.183.094	-367.049
Fondo rischi controversie legali	521.863	544.795	-22.932
Fondo incentivi al personale	474.808	417.000	57.808
Fondo manutenzione immobili	332.443	-	332.443
<b>Totale</b>	<b>2.145.159</b>	<b>2.144.889</b>	<b>270</b>

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 € 4.964 in relazione alle spese di conservazione degli immobili di interesse storico sostenute nel 2020, mentre si è ridotto di € 372.013 per il rilascio delle differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazioni dei cespiti negli esercizi 2016 e 2017.

Il fondo incentivi al personale, pari a € 474.808 al 31 dicembre 2020, è costituito per € 470.677 dalla stima dei compensi variabili per il personale dipendente comprensivi dei relativi oneri sociali e della quota del trattamento di fine rapporto di competenza del 2020 e per € 4.131 dal residuo relativo alla stessa voce di spesa accantonato e non fruito dell'anno 2019.

Il fondo rischi controversie legali è stato istituito per far fronte a futuri impegni derivanti da controversie in corso sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dai legali esterni incaricati. La variazione, pari a € 22.932, è dovuta agli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio.

Si segnala in particolare che, come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione nel paragrafo riguardante l'immobile sito in Roma via Carlo Felice 69, la Società relativamente a questo aggregato nell'esercizio 2019 ha appostato nel fondo per rischi e oneri € 514.538 legati ad una eventuale soccombenza dovuta al pagamento della tassa di occupazione suolo pubblico OSP da parte di Sidief per il periodo intercorrente tra il 31 luglio 2014 e il 5 agosto 2016.

Il fondo manutenzione immobili, pari a € 332.443, è rappresentato dall'accantonamento effettuato nell'esercizio per far fronte alle spese future relative all'adeguamento dell'impianto antincendio del complesso immobiliare di Pioltello.

## C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
2.675.198	2.514.889	160.309

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

Esistenza iniziale	2.514.889
Accantonamento del periodo	355.589
Rivalutazione TFR	36.441
Liquidazioni	-113.987
Anticipi	-24.020
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-64.006
Contributi Fondo Pensioni Lav. Dip.	-23.513
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-6.195
<b>Esistenza finale</b>	<b>2.675.198</b>

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2020 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 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Debiti verso fornitori	8.641.964	6.517.418	2.124.546
Altri debiti	5.918.146	5.476.914	441.232
Debiti tributari	1.746.691	1.445.196	301.495
Acconti	306.484	252.732	53.752
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	282.582	282.861	-279
Debiti verso controllanti	21.548	28.303	-6.755
<b>Totale</b>	<b>16.917.415</b>	<b>14.003.424</b>	<b>2.913.991</b>

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare; i debiti tributari si riferiscono per € 1.490.195 a debiti verso l'erario per l'IVA mensile versata nel mese di gennaio 2021, per € 246.314 a debiti per ritenute operate su salari e compensi di dipendenti e collaboratori e per € 10.182 ai debiti verso l'erario per l'imposta di bollo virtuale sulle fatture; i debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali versati nel mese di gennaio 2021; la voce acconti si riferisce per € 217.934 agli anticipi ricevuti da inquilini per canoni e oneri accessori e per € 88.550 alle caparre ricevute per la vendita di unità immobiliari site a Milano il cui rogito è previsto nel 2021; i debiti verso la controllante si riferiscono alle note di credito da emettere relativamente ai conguagli per oneri accessori degli anni 2018, 2019 e 2020 per alcune unità immobiliari locate alla Banca d'Italia.

Gli altri debiti si riferiscono a:

Depositi cauzionali rilasciati da inquilini	4.730.661
Debiti verso inquilini	1.180.420
Altri debiti minori	7.065
<b>Totale altri debiti</b>	<b>5.918.146</b>

La voce Debiti verso inquilini si riferisce agli importi da accreditare agli inquilini per il conguaglio degli oneri accessori e per le riduzioni temporanee di canoni concesse a seguito della crisi economica conseguente alla pandemia da Covid-19.

## E) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Ratei e risconti passivi	3.642.188	4.005.600	-363.412

I ratei passivi si riferiscono per € 373.141 a debiti verso i dipendenti relativi all'accantonamento della quota di competenza sugli oneri del personale (14ma mensilità, ferie e permessi non goduti) e per € 9.207 alle quote di competenza del 2018 dei canoni demaniali.

I risconti passivi, pari a € 3.259.840, si riferiscono a canoni da locazione e a recupero oneri accessori fatturati nel mese di dicembre ma di competenza dell'esercizio 2021.

Retribuzioni differite	259.016
Contributi retribuzioni differite	114.125
Ratei passivi su tasse	9.207
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>382.348</b>
Canoni di locazione anticipati	2.830.883
Oneri accessori anticipati	428.957
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>3.259.840</b>
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>3.642.188</b>

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

#### A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
29.218.689	31.274.303	-2.055.614

Si riferiscono per € 27.608.008 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà e per € 1.610.681 a indennità di occupazione relativa prevalentemente a contratti scaduti.

La ripartizione geografica di tali ricavi al 31 dicembre 2020 è la seguente:

Provincia	Canoni	Indennità	Totale
BARI	72.542	3.537	76.079
BOLOGNA	132.318	7.271	139.589
BOLZANO	63.710	6.490	70.200
BRESCIA	11.006	-	11.006
CAMPOBASSO	790	-	790
CATANIA	-	200.764	200.764
COMO	27.736	-	27.736
FIRENZE	201.988	4.295	206.283
GENOVA	161.069	5.372	166.441
L'AQUILA	396.834	17.954	414.788
MILANO	3.266.077	126.637	3.392.714
NAPOLI	1.774.347	41.625	1.815.972
PADOVA	42.224	743	42.967
PIACENZA	47.110	7.564	54.674
ROMA	20.896.160	1.155.791	22.051.951
SALERNO	41.751	15.726	57.477
TORINO	288.682	7.304	295.986
TRENTO	77.270	1.851	79.121
VENEZIA	50.827	6.441	57.268
VERONA	55.567	1.316	56.883
<b>Totale complessivo</b>	<b>27.608.008</b>	<b>1.610.681</b>	<b>29.218.689</b>

Il decremento della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile alla riduzione dei canoni da locazione correlata alle vendite programmate delle unità immobiliari (€ 775 mila), all'applicazione delle minori tariffe previste per l'attuazione del c.d. Canone Concordato (€ 670 mila), accelerata dal processo di rinnovi dei contratti, e alle riduzioni temporanee di canoni concesse a seguito della crisi economica conseguente alla pandemia da Covid-19 (€ 297 mila).

Si segnala che la voce accoglie anche sopravvenienze attive e passive per canoni da locazione per un ammontare rispettivamente di € 18.952 e di € 24.453.

#### A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
14.260.867	14.827.903	-567.036

Il dettaglio della voce è composto come segue:

Plusvalenze da alienazione rimanenze	9.764.675
Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	4.037.768
Lavori riordino alloggio	446.424
Altri ricavi	12.000
<b>Totale</b>	<b>14.260.867</b>

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 31.12.2019	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	71	11.650.889	2.687.879	8.963.010
L'Aquila, via Giovanni XXIII, 11	70	865.000	593.649	271.351
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	13	346.000	170.385	175.615
Bologna, via Piero Gobetti, 53	6	221.500	135.227	86.273
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	8	179.000	131.442	47.558
Como, via Giovio, 43	2	163.200	55.221	107.979
Bologna, via Fondazza	1	162.000	136.100	25.900
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea, 14	5	138.000	52.401	85.599
<b>Totale</b>	<b>176</b>	<b>13.725.589</b>	<b>3.962.304</b>	<b>9.763.285 (*)</b>

(\*) Le plusvalenze realizzate di € 9.763.285 comprendono € 1.392 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.

La voce altri ricavi si riferisce ad attività di formazione e di consulenza.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 563.668 e di € 1.078.680 relative principalmente alla definizione dei riaddebiti agli inquilini degli oneri accessori di competenza degli esercizi precedenti.

## B) Costi della produzione

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

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
118.820	115.717	3.103

La voce comprende il costo di acquisto di cancelleria e di altri materiali di consumo; nella voce in esame è compreso l'importo di € 54.728 riferito a spese ripetibili agli inquilini degli immobili di proprietà locati per il completamento dell'acquisto delle divise dei portieri, di materiali di pulizia e per la raccolta rifiuti.

### B)7. Per servizi

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
9.126.437	9.774.678	-648.241

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

Spese di gestione e manutenzione ripetibili	3.384.637
Spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà	3.260.660
Spese per consulenze	542.991
Spese per organi collegiali	272.832
Indennità a conduttori	257.798
Mediazioni immobiliari	239.569
Spese per uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	233.595
Spese per recupero crediti	185.367
Premi assicurativi diversi	152.179
Buoni pasto	100.541
Lavoro Interinale	89.713
Selezione personale	73.513
Compenso revisori dei conti	39.875
Commissioni Bancarie	33.203
Spese per viaggi e trasferte	27.556
Formazione personale	16.969
Spese Varie	215.439
<b>Totale</b>	<b>9.126.437</b>

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 a 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 € 192.391 (in particolare i costi per l'assistenza tecnica del *software* contabile, i costi per attività di ricerca, i costi relativi ad attività di comunicazione e relazioni esterne e i costi di postalizzazione) e spese postali per € 11.656.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 809.299 e di € 433.371 relative principalmente a utenze e oneri condominiali di precedenti esercizi.

#### B)8. Per godimento beni terzi

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
229.852	218.472	11.380

Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni licenze e software	118.586
Noleggio autovetture aziendali	57.981
Affitti	36.205
Canoni noleggio attrezzature	17.080
<b>Totale</b>	<b>229.852</b>

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 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Salari e Stipendi	4.909.994	4.888.682	21.312
Oneri sociali	1.447.513	1.450.450	-2.937
Trattamento fine rapporto	394.056	389.111	4.945
Trattamento di quiescenza e simili	54.780	49.580	5.200
Altri costi	14.120	8.731	5.389
<b>Totale</b>	<b>6.820.463</b>	<b>6.786.554</b>	<b>33.909</b>

L'incremento del costo del personale rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile alla variazione della composizione del personale a seguito di assunzioni e dimissioni effettuate nel corso dell'anno ed all'effetto sull'intero esercizio delle assunzioni fatte nell'anno precedente.

L'importo complessivo include € 1.970.324 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 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	139.510	80.580	58.930
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.864.956	2.029.233	-164.277
Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	-	-
Svalutazione crediti	896.318	142.871	753.447
<b>Totale</b>	<b>2.900.784</b>	<b>2.252.684</b>	<b>648.100</b>

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

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

maggiori accantonamenti effettuati in conseguenza della crisi economico-finanziaria derivante dalla pandemia da Covid-19.

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

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
2.358.248	239.052	2.119.196

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", come dettagliato nella seguente tabella:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2019	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	71	11.650.889	2.687.879	8.963.010
L'Aquila, via Giovanni XXIII, 11	70	865.000	593.649	271.351
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	13	346.000	170.385	175.615
Bologna, via Piero Gobetti, 53	6	221.500	135.227	86.273
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	8	179.000	131.442	47.558
Como, via Giovio, 43	2	163.200	55.221	107.979
Bologna, via Fondazza	1	162.000	136.100	25.900
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea, 14	5	138.000	52.401	85.599
<b>Totale</b>	<b>176</b>	<b>13.725.589</b>	<b>3.962.304</b>	<b>9.763.285 (*)</b>

(\*) Le plusvalenze realizzate di € 9.763.285 comprendono € 1.392 di minusvalenze da alienazione.

*B)12. Accantonamenti per rischi*

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
332.443	527.469	-195.026

L'accantonamento effettuato nell'esercizio si riferisce all'adeguamento di € 332.443 del fondo manutenzione immobili, determinato sulla base delle valutazioni effettuate dall'area tecnica per far fronte alle spese future relative all'adeguamento antincendio del complesso immobiliare di Pioltello di cui la Sidief si è fatto espressamente carico negli atti di vendita delle singole unità.

*B)14. Oneri diversi di gestione*

Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
13.227.826	11.762.262	1.465.564

Il dettaglio della voce è il seguente:

IMU	8.441.888
IVA indetraibile - pro rata	3.984.204
Imposta di registro	412.672
Imposta di bollo	128.233
Altre imposte e tributi vari	77.167
Multe ammende e sanzioni	56.964
Perdita su crediti	54.670
Tassa raccolta rifiuti	24.943
Contributi ad associazioni di categoria	7.788
Libri giornali e riviste	7.295
Minusvalenza da alienazione rimanenze	1.392
Minusvalenza da alienazione cespiti	419
Altri oneri	30.191
<b>Saldo finale</b>	<b>13.227.826</b>

L'incremento degli oneri diversi di gestione è principalmente riconducibile al costo per l'IVA indetraibile per pro-rata sostenuta in occasione dell'acquisto dell'immobile sito in Roma via Gaeta 8A/10, per un importo pari a € 1.656 mila.

### C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo immobilizzato	104.800	-	104.800
Altri proventi finanziari	222.112	437.983	-215.871
Altri oneri finanziari	-3.024	-30.088	27.064
<b>Totale</b>	<b>323.888</b>	<b>407.895</b>	<b>-84.007</b>

I proventi da titoli iscritti nell'attivo immobilizzato si riferiscono agli interessi attivi derivanti dai titoli di Stato in portafoglio acquistati nel corso dell'esercizio.

Gli altri proventi finanziari si riferiscono per € 215.011 a interessi attivi maturati su conti correnti bancari, per € 6.852 a interessi attivi di mora verso clienti e per € 249 a interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono per € 1.733 a interessi passivi maturati sui depositi cauzionali versati dagli inquilini, per € 1.291 a interessi passivi vari.

## Imposte sul reddito dell'esercizio

	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Imposte correnti	6.002.031	8.087.130	-2.085.099
Imposte differite	-367.050	-372.077	5.027
Imposte anticipate	-56.388	-139.759	83.371
Imposte esercizi precedenti	-263.966	6.295	-270.261
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>5.314.627</b>	<b>7.581.589</b>	<b>-2.266.962</b>

### IMPOSTE CORRENTI

Imposte correnti	
IRES (24%)	5.580.803
IRAP (aliquota media 4,79%)	421.228
<b>Totale imposte correnti</b>	<b>6.002.031</b>
Imposte differite	
IRES	-367.050
IRAP	-
<b>Totale imposte differite</b>	<b>-367.050</b>
Imposte anticipate	
IRES	-62.264
IRAP	5.876
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>-56.388</b>
<b>Totale imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>5.578.593</b>

Sono state rilevate tutte le imposte di competenza dell'esercizio. Si segnala che l'IRAP corrente beneficia dello sconto previsto dal Decreto Rilancio del 19 maggio 2020 per l'esenzione dal versamento del 1° acconto 2020, per un importo di € 479.592.

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.

La voce "Imposte esercizi precedenti" si riferisce principalmente per € 241.908 alla sopravvenienza attiva determinata in seguito al Decreto Rilancio del 19 maggio 2020 che ha

introdotto norme agevolative in materia di IRAP, tra cui l'esenzione dal versamento del saldo dell'IRAP dovuta per il 2019.

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

	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale IRES	Effetto fiscale IRAP
<b>Imposte Anticipate</b>			
Accantonamento a Fondo manutenzione immobili	332.443	79.786	-
Accantonamento a Fondo premi dipendenti	470.677	112.963	-
Compensi società di revisione 2020	39.875	9.570	-
Compensi società di revisione 2018 corrisposti	-48.000	-11.520	-
Utilizzo Fondo premi dipendenti	-412.879	-99.091	-
Utilizzo Fondo controversie legali	-22.932	-5.504	-1.098
Utilizzo Ammortamento Rivalutazione Fabbricati	-99.750	-23.940	-4.778
Rettifica aliquota IRAP	-	-	-
<b>Totale imposte anticipate</b>		<b>62.264</b>	<b>-5.876</b>
<b>Imposte Differite</b>			
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2019	-20.681	-4.963	
Assorbimento plusvalenze immobiliari 2016/2017	1.550.056	372.013	
<b>Totale imposte differite</b>		<b>367.050</b>	<b>-</b>

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

IRES	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>8.688.571</b>	
<b>Onere fiscale teorico (24%)</b>		<b>2.085.257</b>
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</b>		
Plusvalenza immobiliare 2019	-	
	-	
<b>Differenze temporanee deducibili (imponibili) in esercizi successivi</b>		
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi	-20.682	
Accantonamento a fondi tassati	1.699.438	
Compensi revisori non corrisposti	39.875	
	<b>1.718.631</b>	
<b>Differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
Utilizzo fondi tassati	-1.195.418	
Utilizzo ammortamento rivalutazione fabbricati	-	
Compensi revisori	-48.000	
Plusvalenze realizzate 2015/2017	1.550.055	
	<b>306.637</b>	
<b>Differenze permanenti</b>		
Spese e canoni immobili abitativi	2.678.835	
Imposte indeducibili	7.189.802	
Costi indeducibili	3.744.469	
Ricavi non imponibili	-	
Deduzioni	-1.048.966	
	<b>12.564.140</b>	
<b>Imponibile fiscale IRES</b>	<b>23.277.979</b>	
<b>Imposta corrente IRES sul reddito di esercizio</b>		<b>5.586.715</b>
Detrazione 65% per interventi di risparmio energetico	-5.912	
<b>Imposta corrente IRES definitiva</b>		<b>5.580.803</b>

IRAP	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	16.413.907	
<b>Onere fiscale teorico (4,79%)</b>		<b>786.226</b>
<b>Variazioni in aumento:</b>		
- Costi assimilabili a lavoro dipendente	236.566	
- IMU	8.441.888	
- Altre variazioni	1.016.842	
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>9.695.296</b>	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
- Utilizzo fondo rischi e oneri tassati	-22.932	
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>	<b>-22.932</b>	
<b>Valore della produzione lorda</b>	<b>26.086.271</b>	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	-7.302.219	
<b>Imponibile fiscale IRAP</b>	<b>18.784.052</b>	
<b>IRAP dovuta</b>		<b>900.820</b>
Sconto I acconto IRAP 2020 Decreto Rilancio		479.592
<b>IRAP di competenza</b>		<b>421.228</b>

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

## COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

	Saldo al 31-12-2020	Saldo al 31-12-2019	Variazione
Altri conti d'ordine	7.125.476	7.557.819	-432.343
<b>Totale Conti d'Ordine</b>	<b>7.125.476</b>	<b>7.557.819</b>	<b>-432.343</b>

Il dettaglio della voce è il seguente:

Fideiussioni rilasciate da fornitori per lavori	1.430.572
Fideiussioni bancarie ricevute da inquilini	5.066.505
Fideiussioni assicurative ricevute da inquilini	387.925
Garanzie personali da inquilini	210.421
Fideiussioni a garanzia della locazione della sede di Milano	30.053
<b>Saldo finale</b>	<b>7.125.476</b>

Gli altri conti d'ordine, pari ad € 7.125.476, riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 5.664.851 a fideiussioni (di cui € 5.066.505 bancarie, € 387.925 assicurative e € 210.421 personali) rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate, per

€ 1.430.572 a fidejussioni rilasciate alla Società dai fornitori a fronte di contratti di appalto e per € 30.053 a fidejussioni rilasciate dalla Società a garanzia della locazione e dei lavori di ristrutturazione previsti nella 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 2020 e 2019:

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti	5,00	5,00	0,00
Quadri	11,50	11,33	0,17
Impiegati	53,50	52,83	0,67
Portieri	62,58	64,75	-2,17
<b>Totale</b>	<b>132,58</b>	<b>133,91</b>	<b>-1,33</b>

## 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 2020, al netto degli oneri contributivi a carico della Sidief ove applicabili, sono rispettivamente:

Consiglio di Sorveglianza	€	66.250
Consiglio di Gestione	€	147.666
Società di Revisione	€	39.875

## 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 2020 sono intercorsi, tra la SIDIEF e l'Azionista Unico, i seguenti rapporti:

- n. 21 contratti di locazione relativi a unità immobiliari abitative e uso diverso site principalmente nella città di Roma per i quali la Società ha registrato ricavi di competenza dell'esercizio per canoni da locazione pari a € 867.799 e per altri oneri pari € 87.482;
- rimborso da parte della Banca d'Italia delle spese sostenute per riordino alloggi nell'immobile sito a Roma via Libero Leonardi 183 per € 245.098.

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 2020, 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 € 7.800.

## 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 2020 non ha emesso strumenti finanziari, non ha in essere accordi che non risultino dalle evidenze dello Stato Patrimoniale e non possiede strumenti finanziari derivati.

## FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Si comunica che, successivamente al 31 dicembre 2020 e fino alla data di approvazione del presente documento di bilancio, non si è verificato alcun accadimento che possa determinare conseguenze rilevanti sui risultati patrimoniali ed economici rappresentati, come determinati dall'OIC 29.

## 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 2020. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Banca d'Italia al 31 dicembre 2020, 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	31-12-2020
Oro e crediti in oro	121.702.516.275
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	50.259.118.715
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	1.684.062.435
Crediti verso non residenti nell'area Euro	1.631.537.480
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area euro relativo a operazioni di politica monetaria	374.055.360.000
Altri crediti verso istituzioni creditizie dell'area Euro	53.909.270
Titoli emessi da residenti nell'area Euro	604.888.370.463
Crediti verso la pubblica amministrazione	13.550.527.602
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	54.793.125.744
Partite da regolare	-
Altre attività	73.627.417.549
<b>Totale</b>	<b>1.296.245.945.533</b>

PASSIVO	31-12-2020
Banconote in circolazione	224.207.053.040
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	299.287.430.120
Altre passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro	68.822.848
Passività verso altri residenti nell'area Euro	61.475.410.818
Passività verso non residenti nell'area Euro	4.328.917.206
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	387.374.730
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	2.360.035
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	7.750.604.672
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	514.013.724.467
Partite da regolare	22.121
Altre passività	4.009.275.661
Accantonamenti	7.489.836.973
Conti di rivalutazione	109.988.501.241
Fondo rischi generali	30.713.675.075
Capitale e Riserve	26.236.677.339
Utile netto da ripartire	6.286.259.187
<b>Totale</b>	<b>1.296.245.945.533</b>

## CONTO ECONOMICO

Importi in unità di Euro

	<b>31-12-2020</b>
Interessi attivi netti	7.666.666.492
Risultato netto da operazioni finanziarie, svalutazioni e trasferimenti ai/dai fondi rischi	-2.277.534.457
Risultato netto da tariffe e commissioni	11.766.075
Rendite da partecipazioni	372.556.591
Risultato netto della redistribuzione del reddito monetario	1.754.827.300
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	1.966.397.326
Altri utilizzi dei fondi	-
Altre rendite	107.748.112
Spese e oneri diversi	-1.906.824.186
Altri accantonamenti ai fondi	-
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	-1.409.344.066
<b>Utile netto dell'esercizio</b>	<b>6.286.259.187</b>

## PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2020 evidenzia un utile netto di € 3.373.944, dopo aver scontato imposte per complessivi € 5.314.627. 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%)	€ 168.697
a riserva straordinaria	€ 3.205.247

Per il Consiglio di Gestione

**Il Presidente**

(Mario Breglia)





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

***Sidief SpA***

***Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020***

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

All'Azionista unico della  
Sidief SpA

---

### ***Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio***

---

#### ***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sidief SpA (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, 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 2020, 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'esercizio***

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

---

#### ***PricewaterhouseCoopers SpA***

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

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 dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dai componenti del Consiglio di Gestione, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dei componenti 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 della Sidief SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sidief SpA al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sidief SpA al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sidief SpA al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 6 aprile 2021

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio De Dominicis  
(Revisore legale)

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

Spettabile Azionista,

L'anno trascorso è stato caratterizzato dalla diffusione dell'epidemia da Covid-19, che ha causato una crisi economica globale senza precedenti e imposto misure di contenimento sanitario che hanno comportato limitazioni agli spostamenti personali e restrizioni alle attività produttive, incidendo anche sulla complessiva operatività della Sidief.

Il Consiglio di Sorveglianza, in tale contesto, ha svolto la sua attività di vigilanza e di indirizzo strategico rispettando le limitazioni imposte dalla normativa nazionale e i protocolli di sicurezza adottati dalla società per il contenimento della diffusione del Covid-19 negli ambienti di lavoro. Si è pertanto riunito nel corso del 2020 quasi sempre con modalità di collegamento a distanza utilizzando apposite piattaforme.

La presente relazione è stata redatta dal Consiglio di Sorveglianza, con la finalità di riferire all'Assemblea sull'attività 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 ordinaria del 19 aprile 2019 per il triennio 2019-2021, ha successivamente nominato, come previsto nell'ambito delle proprie competenze, i tre componenti del Consiglio di Gestione, fissandone gli emolumenti.

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 2020:

- 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 altresì verificato

- l'osservanza delle normative nazionali, locali e dei protocolli interni alla società in materia di contenimento della diffusione del Covid-19;
- ha preso parte alle riunioni del Consiglio di Gestione richiedendo, ogni qual volta ritenuto necessario, informazioni e chiarimenti sulle decisioni assunte e sulle operazioni deliberate;
  - ha monitorato l'andamento dei progetti del piano industriale 2018-2022, anche attraverso l'esame degli indicatori economico-gestionali sviluppati appositamente dalla società di consulenza KPMG e operativi dal terzo trimestre del 2020, idonei a segnalare in modo sintetico l'evoluzione del piano stesso;
  - ha seguito gli sviluppi dell'assetto organizzativo della Società e ha incontrato a tal fine alcuni diretti responsabili delle funzioni aziendali; al riguardo, il consiglio fa presente che, in seguito alle dimissioni del responsabile dell'*internal audit*, nel mese di ottobre la società ha dato l'incarico per lo svolgimento della funzione, inizialmente per un periodo di tre mesi poi esteso fino a febbraio 2022, alla società Aristeia Risk Consulting; dal momento che il precedente responsabile dell'audit rivestiva anche l'incarico di responsabile per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, nel mese di novembre è stato nominato un nuovo responsabile;
  - ha esaminato il nuovo modello adottato dalla società per l'erogazione della parte variabile della remunerazione ai dipendenti (MBO) e deciso di aggiornare la "delibera quadro in tema di remunerazioni" assunta dal Consiglio stesso nel dicembre 2016; la nuova delibera è stata approvata il 18 marzo u.s.;
  - ha approvato il piano degli interventi di *internal audit* da svolgere nel 2020, 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;
  - ha preso visione della relazione dell'Organismo di Vigilanza istituito a norma del D.lgs. 231/2001, con il quale ha intrattenuto una costante interlocuzione; dalla relazione è emerso che non sono state rilevate irregolarità. Laddove sono emersi profili suscettibili di miglioramenti, il Consiglio di Sorveglianza ha sollecitato il Consiglio di Gestione ad adottare idonei interventi.

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

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

- che in data 19 marzo 2021 il Consiglio di Gestione ha approvato il progetto di bilancio e la proposta di destinazione dell'utile netto che, unitamente alla relazione sulla gestione

- e al rendiconto finanziario, sono stati messi a disposizione del Consiglio di Sorveglianza e del revisore legale nei termini di legge;
- di aver verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti i criteri di valutazione, la formazione e l'impostazione degli schemi di bilancio, nonché gli ulteriori documenti a corredo;
  - che la consistenza complessiva dei fondi rischi e oneri e del fondo svalutazione crediti riflette le policy aziendali approvate dal Consiglio di Gestione e rappresenta una stima prudente dei potenziali rischi ed oneri futuri per la società;
  - di aver preso visione della relazione del soggetto incaricato della revisione legale PriceWaterhouseCoopers S.p.A. 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 2020, 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 2020 nella seduta del 19 aprile 2021.

Spettabile Azionista,

il Consiglio di Sorveglianza concorda con la proposta del Consiglio di Gestione di non procedere, anche per l'esercizio 2020, alla distribuzione dei dividendi a valere sull'utile netto pari a euro 3.373.944, in considerazione dei consistenti impegni finanziari a medio termine della Società, in linea con il piano industriale approvato. L'utile netto verrebbe pertanto ripartito come segue:

- a riserva legale (5 per cento)	168.697 euro
- a riserva straordinaria	3.205.247 euro

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

Roma, lì 19/04/2021

**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)

*Immagine di copertina: Venezia, Sestiere San Marco,  
progetto di valorizzazione dell'immobile (vista facciata esterna)*

*p. 2 Roma, atrio di via Conte Rosso*

*p. 4 Roma, palazzi in via Conte Rosso*

*p. 6 Roma, palazzo in via Principe Amedeo*

*p. 40 Roma, facciata palazzo in via Urbano Rattazzi*

*p. 46 Roma, facciata palazzo in via Labicana*

*p. 50 Roma, veduta da via Labicana*

*p. 86 Roma, particolare palazzo in via Stamira*





SIDIEF

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020