



SIDIEF
SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE
EDILIZIE E FONDARIE

BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2021



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021

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 fino al 29.04.2021
	Dott.ssa Patrizia Ferrauto dal 29.04.2021

Consiglio di Gestione

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

Organismo di Vigilanza

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

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



INDICE

	Pag.
1. Relazione sulla Gestione	7
2. Prospetti di Bilancio al 31.12.2021	43
3. Rendiconto Finanziario	49
4. Nota Integrativa	53
5. Relazione della Società di Revisione	
6. Relazione del Consiglio di Sorveglianza all'Assemblea degli Azionisti	



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Spett.le Consiglio di Sorveglianza,

sottoponiamo ad approvazione il Bilancio della Società al 31 dicembre 2021, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Il Bilancio chiude con un utile netto di € 2.771.820 rispetto a € 3.373.944 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver imputato un ammontare di imposte pari a € 5.896.680 al risultato prima delle imposte pari a € 8.668.500.

Il Patrimonio netto è di € 636.803.388 e sopravanza ampiamente l'ammontare del totale attivo immobilizzato pari a € 547.303.226.

MISSIONE DELLA SOCIETÀ

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

SINTESI DEI RISULTATI DELL'ANNO

Valori in migliaia di euro ¹

	2021	2020
Dati Economici		
Valore della produzione	41.946	43.480
di cui:		
- Ricavi da locazione	28.483	29.219
- Ricavi dalle vendite	8.993	9.763
- Altri ricavi	4.470	4.498
Costo della produzione	33.496	35.115
Proventi e oneri finanziari	219	324
Risultato prima delle imposte	8.669	8.689
Risultato netto dell'esercizio	2.772	3.374
Dati Patrimoniali		
Immobili	536.988	535.480
Rimanenze	22.068	24.709
Posizione finanziaria netta	75.739	75.183
Patrimonio netto	636.803	634.032

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

SCENARIO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Andamento economico generale

Nel 2021, secondo anno della pandemia da Covid-19, la ripresa globale è proseguita, nonostante le incertezze connesse con l'andamento delle campagne di vaccinazione e con la diffusione delle nuove varianti del *virus*.

Gli scambi commerciali sono tornati ai livelli precedenti l'inizio della pandemia, ma sono emerse tensioni nell'approvvigionamento di materie prime, in parte dovute proprio alla rapidità della crescita e alla crisi della *"supply chain"*. A fine anno l'economia mondiale si è confermata su un percorso di ripresa, sebbene le persistenti strozzature dal lato dell'offerta, l'andamento crescente dei prezzi delle materie prime e la diffusione della variante *Omicron* continuino a gravare sulle prospettive di crescita nel breve periodo.

L'inflazione è aumentata pressoché ovunque, risentendo soprattutto dei rincari dei beni energetici, di quelli degli *input* intermedi e della ripresa della domanda interna.

In Italia l'attività economica è cresciuta in modo più marcato a partire dalla primavera. Vi hanno contribuito, oltre a un'espansione dell'industria, l'avvio di un recupero nei servizi e la crescita dei consumi delle famiglie. Nel quarto trimestre il PIL ha registrato una significativa decelerazione, risentendo del peggioramento della situazione pandemica, in aggiunta alle persistenti difficoltà di approvvigionamento delle imprese.

Un sostegno considerevole all'attività economica proviene dalla politica di bilancio nazionale e dai fondi europei. Nel primo semestre dello scorso anno il Governo ha varato nuove misure a sostegno dei lavoratori e delle imprese (D.L. 41/2021, Decreto "Sostegni" e il D.L. 73/2021, Decreto "Sostegni bis"). Il 13 luglio il Consiglio dell'Economia e delle Finanze della UE ha dato il via libera definitivo al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) italiano, inviato dal Governo alla fine di aprile, che prevede interventi per 191,5 miliardi di euro nel periodo 2021-2026.

Le aspettative di crescita sono soggette a molteplici rischi, con prospettive negative. Nel breve termine l'incertezza che circonda il quadro previsivo è connessa non solo con le condizioni sanitarie e con le tensioni sul lato dell'offerta, ma anche con la grave crisi geopolitica in corso tra Russia e Ucraina (si veda quanto riportato nella nota integrativa nel paragrafo relativo ai "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio").

Il mercato immobiliare in Italia

Nel 2021 la pandemia da Covid-19 ha attenuato i suoi effetti sugli andamenti di tutti i mercati immobiliari, compreso quello italiano. È cresciuta la fiducia di famiglie e imprenditori, che si sono adeguati alla "nuova normalità" con una ripresa di consumi e investimenti.

Alla fine dell'anno il fatturato totale dell'industria immobiliare italiana ha segnato una crescita di oltre l'11% rispetto al 2020. Protagonisti della ripartenza sono stati i comparti residenziale,

industriale e logistico, con il contributo del settore alberghiero, che nel 2021 ha visto gli investitori tornare ad essere attivi in particolare su investimenti opportunistici e immobili di pregio in *location* primarie (Venezia, Roma, Firenze e Milano).

Il residenziale è stato protagonista assoluto, grazie innanzitutto all'aumento delle compravendite, con un leggero aumento dei prezzi di vendita. Il fatturato 2021 ha superato non solo quello del 2020 ma anche quello del 2019. In particolare, il comparto è stato trainato da una maggiore spinta all'acquisto, con l'attenzione rivolta soprattutto alla qualità dell'abitare: i potenziali acquirenti cercano abitazioni più spaziose, più salubri e meno energivore. Si è consolidata anche un'altra tendenza indotta dalla pandemia, lo spostamento della domanda di immobili residenziali sui mercati di provincia, esterni ai comuni capoluogo.

La propensione all'acquisto delle famiglie italiane è stata sostenuta dall'atteggiamento accomodante delle banche, che hanno favorito il ricorso al mutuo, e dagli aiuti di Stato all'acquisto della prima casa, previsti per gli *under 36* dal D.L. 73/2021 "Sostegni *bis*".

Meno robusta l'evoluzione della domanda di locazione, che non è ancora riuscita a recuperare l'erosione registrata durante la pandemia. Resta comunque positivo il *trend* e la domanda è in aumento nel secondo semestre del 2021, con picchi in alcune città d'arte come Firenze e Roma. Dal lato dell'offerta, l'affitto, grazie allo *short rent*, diventa una scelta e minimizza i rischi di morosità, alimentando di nuovo l'acquisto per investimento. Il segmento *multifamily*, tuttavia, che copre l'80% dei volumi di investimento, risente ancora di una sostanziale carenza di prodotto e spinge gli investitori verso le attività di sviluppo. I canoni medi sono ancora in lieve calo nel 2021.

Il mercato delle seconde case per uso turistico è ancora in lieve calo, ma è in crescita la domanda (che tenderà a concretizzarsi nell'anno in corso) di seconde case da usare come alternativa o complemento alla prima abitazione urbana; è una conseguenza delle trasformazioni avviate dalla pandemia sulla modalità di lavorare in *smart working*.

Per il mercato dei box e posti auto è stato un anno negativo, con un calo del fatturato di oltre il 18% rispetto al 2020.

Ancora negativo, ma con dimensioni diverse rispetto al 2020, il segmento degli uffici. Gli immobili che rispondono alle nuove esigenze degli utenti incontrano facilmente il mercato, in particolare nella città di Milano ma anche a Roma, che sta performando meglio rispetto allo scorso anno. Nel 2021 sono ripartiti i progetti di sviluppo. A livello nazionale, canoni medi e rendimenti sono ancora in calo.

L'esplosione dell'*e-commerce* ha spinto gli investitori a vedere un rischio maggiore nel *retail* rispetto al passato, soprattutto nel breve termine. L'assenza di turisti, soprattutto stranieri, ha fortemente penalizzato il commercio dei centri storici delle principali città d'arte e dei distretti urbani delle maggiori località turistiche, mentre il commercio di vicinato continua ad essere sostenuto dal diffuso e prolungato ricorso allo *smart working*.

Il mercato immobiliare residenziale nelle principali città

Roma

Nel 2021 è ripartito il mercato immobiliare romano. Le transazioni sono cresciute e anche i prezzi medi delle abitazioni hanno segnato un leggero aumento. La nuova centralità della casa e le esigenze di miglioramento abitativo emerse con la pandemia hanno dato impulso al mercato; gli acquirenti del momento sono i giovani, sostenuti in questa fase dalla maggiore facilità di accesso al mutuo e dagli aiuti di Stato all'acquisto della prima casa.

Si conferma il ritorno marcato della domanda, sia di acquisto che di affitto, su abitazioni situate nelle aree esterne al centro, più tranquille e verdi, il desiderio di maggiori dimensioni delle abitazioni e il forte interesse per appartamenti nuovi in zone con servizi.

Il mercato della locazione presenta una timida ripresa dal punto di vista dei contratti, ma i canoni restano ancora fermi. I potenziali investitori non trovano ancora l'offerta innovativa, costituita da soluzioni nuove come miniappartamenti o abitazioni per affitti brevi destinate a giovani professionisti. Mancano anche immobili per locazioni brevi o lunghe di alto livello, presenti, invece, nelle metropoli internazionali.

Milano

Milano si riconferma il primo mercato immobiliare italiano e il secondo, dopo Roma, con riferimento agli immobili residenziali. Nonostante il perdurare della pandemia, le compravendite residenziali sono cresciute molto rispetto al 2020, mentre le quotazioni medie fanno registrare i rialzi più consistenti a livello nazionale e il *trend* è confermato anche per l'anno in corso.

La rigenerazione urbana delle aree periferiche rappresenta un motore fondamentale per l'economia locale, oltre che per la qualità della vita dei residenti. L'andamento delle quotazioni rispecchia il mutamento in atto e i maggiori rialzi nel 2021 riguardano quartieri periferici.

Torino

A Torino nel 2021 il mercato residenziale ha dato segnali di ripresa, che dovrebbero essere confermati nel 2022. I prezzi degli immobili sono in lieve crescita e il mercato è più dinamico, caratterizzato, nel centro della città, dall'aumentata richiesta di case medio-grandi, con attici e spazi esterni, in particolare terrazze. Vi è inoltre una domanda vivace di immobili di pregio. Le soluzioni più piccole hanno rallentato con la pandemia, essendo acquistate spesso per affitti brevi, ma stanno tornando i visitatori e si registra qualche passo in avanti sul fronte delle locazioni a studenti e lavoratori fuori sede. In centro sono in corso diversi interventi su immobili d'epoca per realizzare soluzioni residenziali di *standard* elevato.

Napoli

Il particolare clima di fiducia, le nuove esigenze emerse con la pandemia e i mutui più accessibili hanno contribuito alla ripresa delle compravendite nel 2021, anche da parte dei giovani. In testa alle preferenze la zona Vomero-Arenella, per i servizi e la vivibilità dei quartieri, ma anche Montecalvario e Fuorigrotta. Nelle zone centrali la forte riduzione dei flussi turistici ha determinato un calo degli acquisti per investimento per affitti brevi.

La pandemia ha profondamente modificato anche il settore dell'affitto. In centro l'offerta è più abbondante, perché molti immobili destinati alla locazione turistica sono ora immessi sul mercato della locazione tradizionale; la domanda conferma la maggiore attenzione per gli spazi esterni e per le ampie metrature, o almeno la stanza aggiuntiva da destinare allo *smart working*. I canoni medi di locazione sono rimasti stabili.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Distribuzione del patrimonio e consistenze

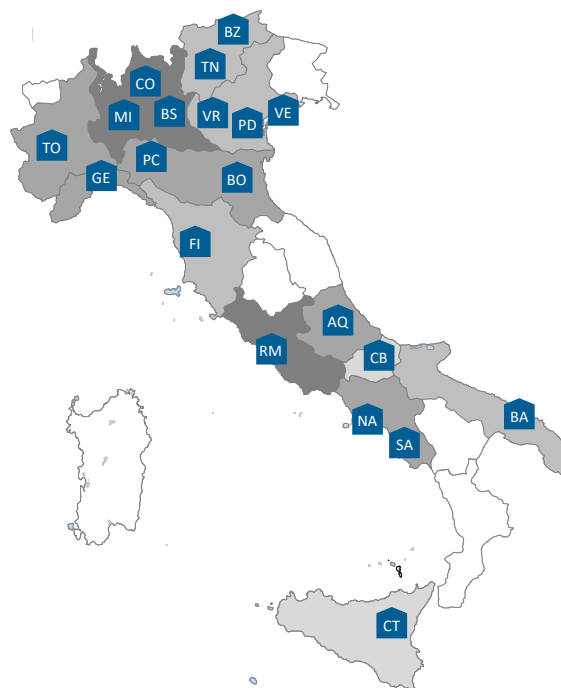
Il patrimonio della Sidief, alla data del 31 dicembre 2021, si compone di 102 aggregati² immobiliari (che comprendono 7.510 unità immobiliari di cui 2.970 residenze), distribuiti sul territorio nazionale su 13 regioni e 20 province.

La superficie commerciale complessiva è di circa 417.000 mq; il 92,6% è concentrato nelle regioni Lazio (74,9%), Lombardia (6,6%), Campania (5,8%) e Abruzzo (5,3%).

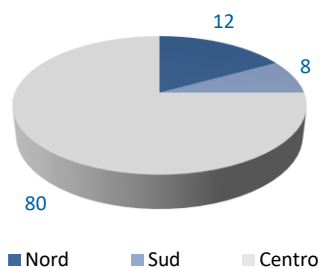
Del totale degli aggregati immobiliari il 28% è stato costruito prima del 1900, il 27% tra il 1900 e il 1960. Alcuni immobili sono sottoposti al vincolo della Soprintendenza.

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

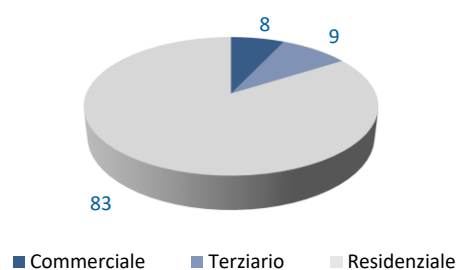
² Complessi immobiliari, edifici cielo terra, unità immobiliari riconducibili a un unico indirizzo.



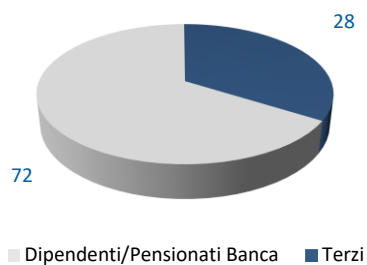
DISTRIBUZIONE TERRITORIALE*



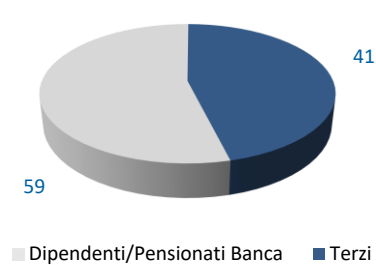
DESTINAZIONE D'USO*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI**



I valori sono espressi in percentuale.

* Base di calcolo: superficie commerciale.

** Base di calcolo: canoni di locazione

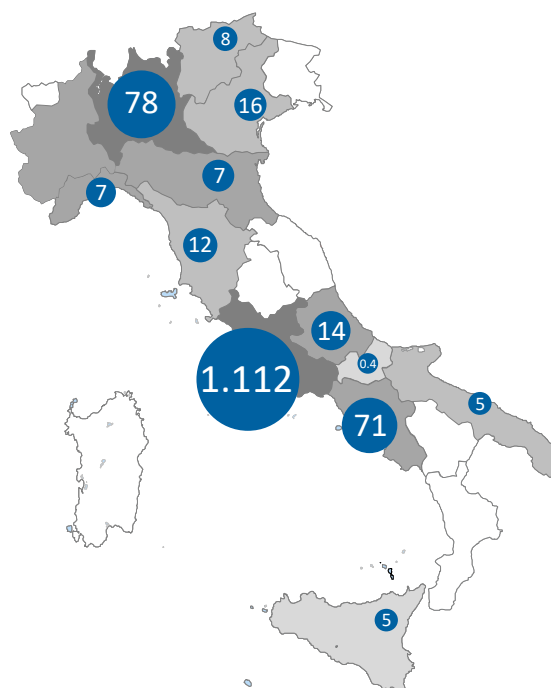
Valutazione del patrimonio

Il valore di mercato totale ammonta a circa 1,35 miliardi di euro, derivante dalla stima effettuata da società esterne esperte in valutazione immobiliare. Il patrimonio immobiliare della Sidief era stato oggetto di valutazione in vista della redazione del Piano Industriale 2018-2022; tale valutazione è stata successivamente aggiornata con cadenza annuale, secondo quanto previsto dalla *policy* aziendale, per accertare l'adeguatezza del valore di libro degli immobili di proprietà al corrispondente valore di mercato³. Il 93,6% del valore complessivo è concentrato nelle regioni Lazio (82,5%), Lombardia (5,8%) e Campania (5,3%).

Come già descritto nel paragrafo relativo allo Scenario Economico di riferimento, la diffusione del *virus* Covid-19 continua ad avere un impatto sul mercato immobiliare, seppur differenziato 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 stesse.

Di seguito è rappresentata la distribuzione del valore immobiliare sul territorio nazionale (€/mln).

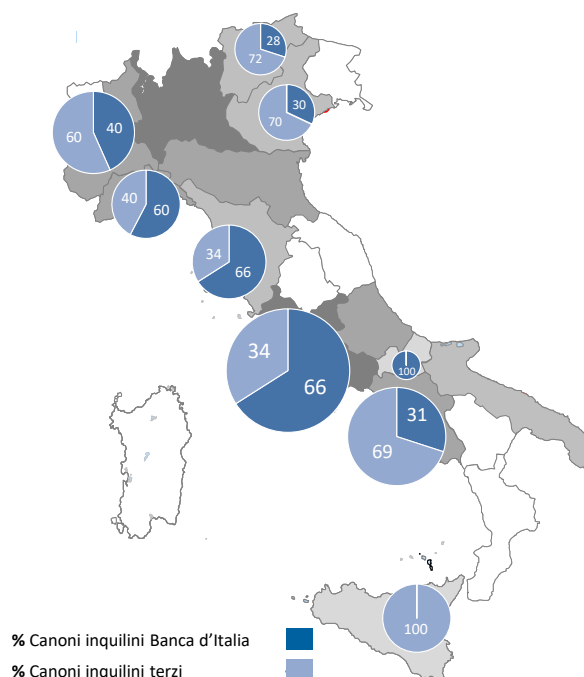


³ La *policy* contabile aziendale è stata aggiornata nel mese di dicembre 2021 al fine di indicare in maniera dettagliata i principi da seguire per l'individuazione del perimetro di immobili oggetto di valutazione ad ogni data di riferimento del Bilancio.

Ricavi da canoni di locazione del patrimonio

L'ammontare dei ricavi da canoni di locazione al 31 dicembre 2021 è pari a circa € 28,5 milioni (€ 29,2 milioni al 31 dicembre 2020); circa il 94,2% del totale proviene dalle regioni Lazio (78,3%), Lombardia (9,6%) e Campania (6,3%).

Di seguito è rappresentata la distribuzione per regione dei ricavi da canoni di locazione sul territorio nazionale (inquilini Banca d'Italia e terzi).



Al 31 dicembre 2021 le unità principali libere per la locazione risultano essere 297 (pari all'8,9% delle 3.326 unità principali totali, sia residenze che usi diversi), di cui 116 (il 3,5%) presenti nella procedura di bando della Banca d'Italia e 181 (il 5,4%) disponibili per il mercato (di queste, 134 interessate da progetti di valorizzazione o riqualificazione).

Impatto dell'emergenza sanitaria sui canoni di locazione

La crisi socio economica e le chiusure per il contenimento della pandemia hanno impattato soprattutto le attività dei conduttori di unità ad uso commerciale e uffici. La Società ha continuato a ricevere, nel corso dell'anno, numerose richieste di sospensione o riduzione dei canoni di locazione; le richieste sono state in parte accolte con conseguente impatto sui relativi ricavi da locazione.

La Sidief, già a partire dal 2020, ha effettuato una dettagliata analisi delle singole richieste e ha definito alcune linee di comportamento volte a preservare lo stato locativo degli immobili e ad arginare il fenomeno di possibili rilasci e contenziosi correlati alle difficoltà economiche e finanziarie degli inquilini.

L'applicazione di tali linee guida ha consentito di contenere i minori ricavi per le riduzioni concesse sui canoni di locazione nella misura di circa € 0,90 milioni nel biennio.

Ricavi da vendite

Nel 2021, in linea con le previsioni del Piano Industriale, sono proseguite le attività di vendita, limitate alla dismissione di immobili non strategici, avviate negli anni precedenti.

Nel corso dell'anno sono state effettuate complessivamente 112 vendite di unità immobiliari, di cui 47 unità principali e 65 accessorie, per un valore totale di circa € 12,46 milioni.

In particolare, sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2020	Plusvalenza netta
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	77	10.303.906	2.333.155	7.970.751
Como, via Giovio, 43	8	583.020	271.343	311.677
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	5	421.700	115.302	306.398
Firenze, via Matteo Marangoni, 7/2	2	251.650	106.568	145.082
Bologna, via Piero Gobetti, 53	2	207.200	128.725	78.475
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	7	191.000	142.122	48.878
Salerno, via Richard Wagner, 2	2	163.000	109.934	53.066
Torino, via Vincenzo Gioberti, 51	3	155.000	143.015	11.985
Brescia, viale del Piave, 64	2	99.080	57.014	42.066
Como, via Grazia Deledda, 21	2	67.920	51.992	15.928
Rivoli (TO), Casine Vica, via Ivrea, 14	2	19.000	11.553	7.447
Totale	112	12.462.476	3.470.723	8.991.753 (*)

(*) Le plusvalenze realizzate di € 8.991.753 comprendono € 1.097 di minusvalenze da alienazione.

Sono state concluse le vendite delle unità immobiliari dell'aggregato di Como via Grazia Deledda 15-21, iniziate nel 2016.

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 120 alloggi, di cui 105 assegnati nelle province di Roma, Bari, Brescia, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Piacenza, Torino e Trento.

Canone concordato

A seguito della sottoscrizione, a ottobre del 2019, dell'Accordo integrativo quadro nazionale per la stipula dei contratti abitativi a canone concordato, nel 2021 è proseguita l'applicazione, iniziata nel corso del 2020, dei contratti abitativi a canone concordato, sia per le nuove locazioni, sia per i rinnovi.

Dall'inizio dell'anno, i nuovi contratti a canone concordato sono stati circa 400.

Investimenti immobiliari ad uso ufficio

Nel corso del 2021 l'immobile cielo-terra sito a Roma in via Gaeta 8A/10, acquistato il 18 dicembre 2020 e locato a un conduttore istituzionale, ha generato ricavi da locazione pari a € 451.012.

Sono in corso attività volte all'acquisizione di un secondo immobile ad uso ufficio con caratteristiche simili, su Roma o Milano, ad integrazione degli investimenti previsti nel Piano Industriale 2018-2022.

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.

E' pendente il giudizio di impugnazione presso la Corte di Appello di Roma, per il quale è stata fissata al 29 maggio 2024 l'udienza di precisazione delle conclusioni.

Sono tuttora in corso 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 2021.

PROGETTI DI VALORIZZAZIONE DEGLI ASSET IMMOBILIARI

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

Di seguito sono descritte le attività più significative del 2021.

Roma - via Carlo Felice 69: è stato completato l'iter autorizzativo del progetto ed è stata aggiudicata la gara di appalto per i lavori generali. L'avvio dei lavori è avvenuto nel mese di settembre.

Venezia - San Marco: nei primi mesi dell'anno è stata aggiudicata la gara di appalto e sono stati avviati i lavori generali. Nel mese di luglio è stato sottoscritto il contratto di locazione con il gestore delle unità immobiliari da destinare a locazioni residenziali brevi. A dicembre è stata avviata la gara per la selezione del fornitore degli arredi.

Roma: nel corso dell'anno sono stati avviati i lavori nei quattro aggregati interessati dal progetto, affidati alle imprese già selezionate. Nel mese di luglio è stato sottoscritto il contratto di locazione con il gestore delle unità immobiliari da destinare a locazioni residenziali brevi. A dicembre è stata avviata la gara per la selezione del fornitore degli arredi.

Roma - Piazza Borghese 3: sono stati portati a termine gli accordi per la liberazione delle ultime unità immobiliari ancora occupate. Il 26 novembre è stata data comunicazione in conferenza stampa dell'aggiudicazione della progettazione integrata dell'immobile al raggruppamento avente nel ruolo di mandataria la società Patricia Urquiola S.p.A., a seguito di una selezione competitiva con operatori di livello internazionale. A dicembre 2021 sono state ultimate tutte le attività e le opere richieste per l'accertamento di conformità e concluso l'iter autorizzativo con il I Municipio e la Soprintendenza.

Napoli - Galleria Umberto I: nel corso dell'anno è proseguito l'iter progettuale e autorizzativo per la trasformazione della destinazione d'uso da uffici in residenze delle unità libere destinate alla locazione breve, che ha portato all'approvazione delle prime unità, contestualmente all'approvazione del progetto di restauro della corte interna.

PROGETTI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Gli incentivi fiscali stanziati dal Governo per le ristrutturazioni edilizie hanno determinato un significativo incremento delle attività edilizie private e una conseguente crescente difficoltà nel reperimento di risorse e di materiali, con significative variazioni dei costi, già riscontrabili all'inizio del secondo semestre dell'anno. Tali effetti, sommati al protrarsi della pandemia, hanno comportato sensibili ritardi nell'avanzamento delle pianificate attività di manutenzione e restauro dei fabbricati.

Per far fronte a tale situazione sono state riprogrammate le attività pianificate per il 2022, comunque assicurando l'esecuzione degli interventi manutentivi più urgenti.

Nel 2021 sono stati avviati gli interventi di restauro dei fronti di via A. Cappellini, via Giovanni da Procida e viale Somalia in Roma. Sono state avviate, inoltre, le attività progettuali finalizzate al restauro degli involucri dei fabbricati di via Appia, viale Mazzini, via Poliziano, via Eurialo e viale

Lavinio e per la riqualificazione energetica di via Nocera Umbra, in corso di completamento a inizio 2022. In alcuni interventi già completati sono state integrate le migliorie energetiche al fine di accrescere l'isolamento termico degli involucri.

Importanti investimenti sono stati dedicati al rinnovo del parco tecnologico dei fabbricati, con particolare attenzione all'eco-sostenibilità e all'innovazione tecnologica. Le attività sono volte principalmente alla sostituzione dei generatori di calore delle centrali termiche, al rinnovamento delle componenti tecnologiche degli impianti elevatori, degli impianti elettrici e speciali e all'aggiornamento degli impianti di illuminazione delle parti comuni con tecnologia *led*.

Il processo di riassetto delle unità abitative

L'offerta delle unità immobiliari ristrutturate è stata in linea con le previsioni per l'anno 2021, nonostante le difficoltà riscontrate nelle attività di riassetto legate all'attuale situazione del mercato dell'edilizia, per la quale sono attesi possibili impatti sulla pianificazione del prossimo anno.

Complessivamente le unità abitative oggetto di riassetto ammontano a 94; di queste 75 sono destinate ad alloggi a favore dei dipendenti e pensionati Banca d'Italia su Roma.

INCENTIVI PER RISPARMIO ENERGETICO E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Gli sviluppi recenti del panorama normativo nazionale hanno consentito l'accesso a incentivi a favore della sostenibilità economica per più ambiziosi progetti di investimento in ambito di riqualificazione energetica, decoro urbano e sicurezza sismica dei fabbricati.

Sono in corso numerosi investimenti per i quali sarà possibile beneficiare degli incentivi previsti. A questi si sta affiancando un'intensa attività di programmazione, allo scopo di incrementare le coperture degli incentivi per l'annualità 2022, alla luce dell'avvenuta proroga degli stessi.

Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto descritto nel paragrafo relativo alle "Misure di prevenzione e di sostegno alle imprese".

SOSTENIBILITÀ

Il 2021 è stato un anno particolarmente significativo per la crescita di sensibilità, attenzione e consapevolezza sui temi dello sviluppo sostenibile. Sia le Istituzioni che gli operatori economici, anche sospinti da un approccio più proattivo da parte dei cittadini, in particolare dai più giovani, hanno accresciuto l'impegno sul fronte della sostenibilità, definito strategie e indirizzato risorse

per dare concretezza alla propria azione a favore di un modello di crescita economica maggiormente sostenibile.

La Sidief dedica particolare attenzione alla sostenibilità ambientale anche in linea con la politica della Banca d'Italia; in tale ottica ha inserito apposite previsioni agli artt. 14 e 15 del Codice Etico, vincolante per Consiglio di Sorveglianza, Consiglio di Gestione, dipendenti, collaboratori e fornitori⁴.

Nel corso del 2021 la Sidief ha avviato un'analisi volta a identificare i principali elementi per intraprendere un percorso strutturato in tema di sostenibilità.

L'obiettivo principale è quello di investire attribuendo un peso maggiore che in passato ai fattori che favoriscono una crescita sostenibile, attenta alla società e all'ambiente; aumenteranno quindi le risorse destinate agli interventi in linea con le migliori prassi ambientali, sociali e di *governance* (i fattori ESG, acronimo di *Environmental, Social and Governance*).

All'esito di tale *iter* la Società definirà un piano di sostenibilità nell'ambito del quale sarà oggetto di valutazione anche l'istituzione di un Comitato di Sostenibilità.

Nel corso del 2021 Sidief ha agito per migliorare sia il patrimonio immobiliare sia l'organizzazione interna.

Con riguardo al patrimonio immobiliare, ha proseguito con la programmazione degli investimenti per l'efficientamento energetico previsti all'interno della propria pianificazione industriale. Ad oggi è stata raggiunta una riduzione dei consumi in TEP (Tonnellate Equivalenti di Petrolio) pari al 20% rispetto ai consumi rilevati all'avvio del Piano Industriale; l'obiettivo è stato raggiunto anche a seguito della possibilità di usufruire degli incentivi c.d. "Ecobonus" che hanno consentito di estendere la portata degli investimenti programmati.

Tra gli investimenti più importanti sono in corso e previsti gli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica integrale dei fabbricati di viale Carlo Felice 69 e di via Nocera Umbra 88 a Roma. Sono previsti interventi sia sugli isolamenti degli involucri che sulla sostituzione del parco impiantistico preesistente, con l'integrazione di fonti energetiche rinnovabili. Oltre agli investimenti nella riduzione dei consumi sono anche previste somme destinate alla

⁴ **Art 14: Sostenibilità**

Sidief riconosce il proprio ruolo sociale e promuove un impegno attivo per garantire la sostenibilità economica, sociale, culturale e ambientale della propria attività.

Art 15: Tutela ambientale

Sidief adotta politiche di salvaguardia dell'ambiente al fine di minimizzare gli impatti della propria attività sull'ecosistema. In particolare si impegna a:

- rispettare la normativa vigente in materia ambientale e gestire i rifiuti prodotti in conformità ad essa;
- considerare l'impatto ambientale di ogni fase del proprio lavoro e utilizzare in modo consapevole le risorse, eliminando gli sprechi;
- promuovere iniziative per l'efficienza energetica degli immobili e delle sedi aziendali;
- fornire adeguate istruzioni ai fornitori che svolgono attività rilevanti in materia di tutela dell'ambiente (es. imprese di manutenzione) e supervisionarne l'operato.

riqualificazione, fruibilità e allestimento delle parti comuni al fine di migliorare gli aspetti sociali oltre che quelli relativi all'accessibilità e sostenibilità ambientale.

Gli interventi manutentivi perseguono i principi della sostenibilità ambientale e del contenimento dei consumi energetici. Numerosi sono stati gli interventi volti alla sostituzione degli impianti di illuminazione tradizionali con tecnologia *led*, installazione di *inverter* su apparati di movimentazione meccanica, sostituzione dei generatori di calore tradizionali con tecnologia a condensazione. Nella selezione dei prodotti e delle tecnologie sono sempre più oggetto di valutazione positiva le aziende i cui prodotti beneficiano di certificazioni in materia di sostenibilità ambientale.

La Società ha inoltre avviato, e in parte completato, diversi progetti dedicati al miglioramento dell'ambiente di lavoro e al potenziamento della propria organizzazione interna.

È stato confermato il *focus* aziendale sullo sviluppo del capitale umano attraverso azioni specifiche quali l'introduzione di un nuovo modello di misurazione delle capacità professionali, svincolato dal sistema premiante e finalizzato esclusivamente al loro sviluppo attraverso una più curata cultura del *feedback*, oltre a una serie di interventi formativi mirati su tematiche manageriali e tecnico-professionali.

Si è evoluto il *panel* di servizi *welfare* dedicati ai dipendenti, attraverso l'introduzione di alcune nuove flessibilità nello svolgimento della prestazione lavorativa, la rivisitazione di alcuni prodotti assicurativi già presenti e l'applicazione di un piano individuale di *flexible benefit*.

Sono state, inoltre, attivate una serie di azioni dedicate alla digitalizzazione dei processi, finalizzate al miglioramento della qualità complessiva del lavoro:

- transizione digitale dell'intera documentazione relativa alla gestione locativa e manutentiva delle unità immobiliari e implementazione di una serie di flussi autorizzativi in grado di snellire le attività prettamente operative;
- ricorso al lavoro agile con modalità ciclica unito a una continua sensibilizzazione all'utilizzo di strumenti e tecnologie che consentano l'interazione a distanza, al fine di rispettare i vincoli legati al periodo pandemico e contribuire attivamente alla diminuzione del traffico e delle emissioni di CO2.

Particolare cura è stata, infine, dedicata al miglioramento degli spazi e degli strumenti di lavoro attraverso alcuni progetti, caratterizzati da specifici elementi di sostenibilità:

- realizzazione di una palestra aziendale finalizzata a migliorare lo stato di salute psico-fisica dei dipendenti ed estensione degli spazi ricreativi a loro destinati nei momenti di pausa dall'attività lavorativa;
- installazione di stazioni di ricarica elettriche per promuovere il trasporto sostenibile per il tramite dell'uso di veicoli elettrici e sostituzione della vettura di servizio aziendale con un modello *full electric*;

- implementazione in azienda di un sistema di raccolta dei rifiuti differenziata e di riduzione del consumo di plastica monouso, anche attraverso l'accesso diretto e gratuito alla distribuzione di acqua filtrata e purificata.

RISORSE UMANE

Organizzazione e impatto dell'emergenza sanitaria

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società ha confermato le modalità gestionali avviate nel 2020, che prevedevano l'inserimento 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.

Tali modalità sono state formalizzate all'interno del "Protocollo aziendale di regolamentazione per il contenimento della diffusione del Covid-19 negli ambienti di lavoro", adottato in data 11 maggio 2020 e oggetto di dodici successivi aggiornamenti.

La misura principale è stata la conferma del ricorso alla modalità di lavoro a distanza per tutti i collaboratori, attraverso la definizione di una turnazione in grado di contingentare in modo significativo il numero massimo di persone presenti in Sede. Si è altresì provveduto a individuare una serie di presidi presso le due Sedi aziendali (Roma e Milano), in grado di assicurare le migliori condizioni di sicurezza nello svolgimento delle attività.

È stata, inoltre, confermata l'operatività del Comitato di Sorveglianza Covid-19 composto dal Direttore Generale, dal Direttore Risorse Umane, dal Direttore dell'Area Tecnica, dal Medico Competente, dal Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione e dal Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza, con precise responsabilità in tema di monitoraggio e controllo sull'andamento della situazione di emergenza, aggiornamento del protocollo aziendale, con informazione e formazione al personale sui cambiamenti intervenuti, verifica e vigilanza della corretta applicazione e mantenimento nel tempo di tutte le misure in esso contenute.

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 è entrata in funzione una nuova struttura dirigenziale, a riporto del Direttore Generale, denominata "Divisione Legale & *Compliance*", articolata in un'area già operativa, denominata Area Legale e Affari Societari e in una funzione di nuova configurazione dedicata alla *Compliance*. La Società ha altresì provveduto a confermare la titolarità dell'incarico di *Internal Audit* ad una società di consulenza esterna, con una forte specializzazione nel settore.

Struttura aziendale

L'organico aziendale, ripartito per categoria, risulta così composto:

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti	6	5	1
Quadri	11	11	0
Impiegati	55	55	0
Portieri	59	61	-2
Totale	131	132	-1

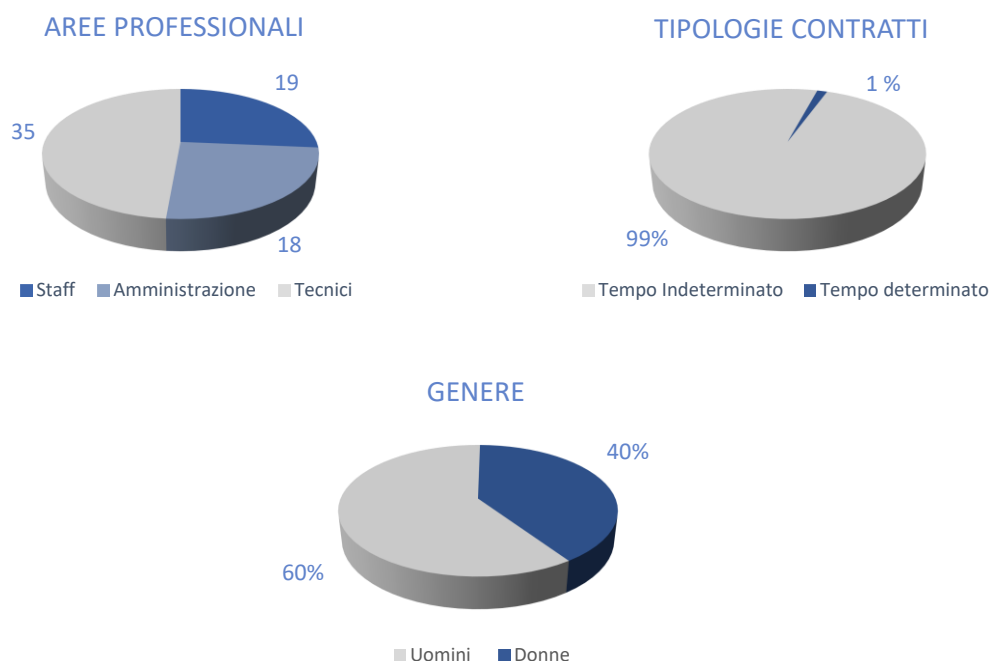
Nel corso dell'anno sono stati registrati un'entrata nella categoria dirigenti, cinque ingressi e cinque uscite nella categoria impiegati e due uscite nella categoria dei portieri.

I Contratti nazionali di lavoro attualmente applicati sono i seguenti:

- 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 creare un *team* di esperienze e capacità diverse e articolate.

I 72 dipendenti diversi dai portieri in forza al 31 dicembre 2021 risultano suddivisi per area e ruolo professionale come segue:



Contenzioso sul lavoro

Con riferimento ai 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 remoto, per la Sidief, 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 nel bilancio al 31 dicembre 2021 a seguito di accantonamenti effettuati in passato nel Fondo rischi e oneri.

Formazione

Nel corso del 2021 sono stati organizzati per il personale di *staff* n. 25 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 1.406 per una media di circa 19 ore per ciascuna delle risorse formate, componenti l'organico di *staff*. L'investimento in termini economici è stato pari a € 19.149. Il piano di formazione annuale è stato in parte realizzato

attraverso l'adesione ad alcune iniziative finanziate da EBIT Lazio e per i Dirigenti, attraverso la partecipazione alla bacheca di iniziative di Formazione Continua Fondir.

Sicurezza sul lavoro

Nel corso dell'esercizio tra il personale dipendente iscritto al libro matricola si è registrato un infortunio sul lavoro e non si sono registrati né decessi sul lavoro né addebiti in ordine a malattie professionali sui dipendenti.

MISURE DI PREVENZIONE E DI SOSTEGNO ALLE IMPRESE

In data 25 maggio 2021 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.L. n. 73 (*i.e.* Decreto Sostegni *bis*), recante "Misure urgenti connesse all'emergenza da Covid-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali", in vigore dal 26 maggio 2021.

Il suddetto Decreto ha previsto un nuovo credito d'imposta per la sanificazione e per l'acquisto di dispositivi di protezione, al fine di favorire l'adozione di misure dirette a contenere e contrastare la diffusione del Covid-19, spettante per le spese sostenute nei mesi di giugno, luglio e agosto 2021.

Inoltre, con lo stesso Decreto, il Governo ha esteso il credito d'imposta locazioni, prorogandolo fino al 31 luglio 2021 per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator e fino al mese di maggio 2021 per gli altri soggetti. Con riferimento alle mensilità da gennaio a maggio 2021, la misura del credito d'imposta può essere pari al 60% dell'ammontare mensile dei canoni di locazione.

Il comma 2 dell'art.19 del D.L. Sostegni *bis* inoltre ha previsto che nel periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2020, per la variazione in aumento del capitale proprio rispetto a quello esistente alla chiusura del periodo d'imposta precedente, l'aliquota percentuale del rendimento nozionale ai fini ACE è pari al 15%, anziché all'1,3%. L'utile d'esercizio del bilancio al 31 dicembre 2020 di Sidief, pari ad € 3.373.944, non è stato distribuito pertanto, il suddetto beneficio per la Società ha comportato un risparmio d'imposta IRES di € 121.462 ($€ 3.373.944 * 15\% * 24\%$). Tale beneficio si aggiunge alla deduzione ACE usufruita negli anni precedenti, calcolata con il tasso dell'1,3%.

Occorre considerare che i suddetti benefici in materia di crediti di imposta e di "Super ACE" non rientrano tra gli aiuti di Stato previsti dalle direttive europee per fronteggiare la crisi economica causata dall'emergenza sanitaria di Covid-19. Ad oggi, il beneficio fruito da Sidief su base individuale si pone al di sotto dei limiti massimi, anche considerando il principale beneficio derivante dal mancato pagamento dell'IRAP relativa al saldo per il 2019 e al primo acconto dell'imposta di competenza del 2020.

Nell'ambito degli interventi volti al contenimento degli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e gestione dell'emergenza sanitaria, sono stati adottati interventi volti a stimolare il settore edilizio, prevedendo specifiche agevolazioni in tema di efficientamento energetico e potenziando quelle già esistenti in tema di riduzione del rischio sismico.

La Legge di Bilancio 2021 (L. 178/2020) ha disposto la proroga per l'anno 2021 dei principali bonus in edilizia:

- il Bonus Facciate al 90% per gli interventi finalizzati al recupero o restauro delle facciate esterne degli edifici esistenti;

- l'Ecobonus per gli interventi di riqualificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Inoltre, la Legge di Bilancio 2021 ha modificato e ampliato l'agevolazione Superbonus che consiste in una detrazione pari al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 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. Per le imprese e le società tale misura, tuttavia, riguarda solamente gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali.

La Legge di Bilancio 2022 (L. 234/2021) ha introdotto alcune modifiche al quadro dei bonus edilizi disponibili nel 2022. In riferimento al Superbonus, per gli interventi effettuati dai condomini sarà possibile usufruire dello stesso fino al 31 dicembre 2025, ma dal 2024 scatterà una progressiva riduzione della percentuale di detrazione. Inoltre, la Legge di Bilancio 2022 ha esteso al 31 dicembre 2024 il termine per poter usufruire dell'Ecobonus "ordinario", con aliquote pari al 50-65-70-75% a seconda della tipologia di intervento, e del Sisma Bonus "ordinario".

In riferimento al Bonus Facciate, invece, la L. 234/2021 ha prorogato il termine al 31 dicembre 2022, prevedendo tuttavia una riduzione della percentuale di detrazione dal 90% al 60%.

Le spese sostenute dalla Società in relazione agli anni di imposta 2019-2021 per interventi Ecobonus, Bonus Facciate e Sisma Bonus beneficiano delle seguenti detrazioni di imposta:

- anno di imposta 2019 l'agevolazione relativa agli interventi Ecobonus risulta pari a totali € 236.322, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo di € 23.632;
- anno di imposta 2020 l'agevolazione relativa agli interventi Ecobonus e Bonus Facciate è pari a totali € 2.128.480, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo di € 212.848; nello stesso anno di imposta, l'agevolazione relativa agli interventi Sisma Bonus è pari a totali € 656.891, da ripartire in 5 rate annuali di pari importo di € 131.378;
- anno di imposta 2021 l'agevolazione relativa agli interventi Ecobonus e Bonus Facciate è pari a totali € 1.200.735, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo di € 120.074; nello stesso anno di imposta, l'agevolazione relativa agli interventi Sisma Bonus è pari a totali € 1.427.101, da ripartire in 5 rate annuali di pari importo di € 285.420.

Pertanto, la Società per il periodo di imposta 2021 può usufruire delle suddette detrazioni IRES per un importo di € 773.352.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

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

Tra aprile e maggio 2021 Sidief ha organizzato, per tutti i Responsabili aziendali di Area, delle sessioni formative in materia di flussi informativi verso l'Organismo di Vigilanza e di gestione delle segnalazioni *whistleblowing*; tali attività formative sono da ritenersi parte integrante del percorso di efficace attuazione del MOGC.

Nel mese di ottobre 2021 sono state finalizzate le attività aziendali che hanno portato all'attivazione della piattaforma informatica Sidief quale canale dedicato per l'invio delle segnalazioni di *whistleblowing*, in coerenza con la procedura interna denominata "*Sistema di segnalazione delle violazioni (whistleblowing)*", cui sono stati apportati alcuni adeguamenti informatici in relazione a taluni elementi funzionali rilevati. Al fine di favorire una diffusa conoscenza in azienda del funzionamento di detta piattaforma e del quadro normativo inerente alla materia del "*whistleblowing*", è stata organizzata un'iniziativa formativa *ad hoc*, di carattere sia teorico che pratico, in favore di tutto il personale. In particolare, con riferimento ai portieri degli stabili, sono state organizzate internamente 6 aule, per una durata complessiva di circa 14 ore di formazione.

Si evidenzia, inoltre, che nel secondo semestre del 2021 è stato altresì avviato un progetto formativo aziendale, denominato "*Compliance - Formazione continua*", di matrice interdisciplinare, sui temi di: Anticorruzione e Trasparenza, Responsabilità amministrativa degli enti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, Modello di Organizzazione Gestione e Controllo e Codice Etico, *Whistleblowing*, *Privacy* e GDPR, Sistema di Gestione della Qualità UNI EN ISO 9001:2015.

D.Lgs. 196/2003 s.m.i. e Regolamento 2016/679 (GDPR) - Privacy

Nel corso dell'anno si è provveduto all'implementazione delle misure aziendali necessarie ai fini della conformità alla normativa *privacy*, in particolare con riferimento al sistema di videosorveglianza aziendale, recentemente attivato presso alcuni stabili di proprietà di Sidief e regolato da una procedura interna specifica oggetto di un accordo sindacale con i portieri.

Nel mese di dicembre 2021 è stato nominato quale Referente *privacy* aziendale, avvicinandosi nel ruolo con il Direttore Area Risorse Umane e Servizi Generali, il Direttore della Divisione Legale & Compliance.

L. 190/2012 - Anticorruzione e trasparenza

Il Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (RPCT) ha elaborato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT o Piano) 2021-23, adottato dal Consiglio di Gestione, che include anche le *Linee guida* per lo svolgimento dell'attività di competenza del RPCT e il documento di *Mappatura delle attività a rischio reato e delle misure di prevenzione della corruzione*. Contestualmente il RPCT ha elaborato la Relazione annuale sullo stato di attuazione del precedente Piano. Entrambi i documenti (PTPCT e Relazione 2020) sono stati pubblicati sul sito *web* aziendale.

Lo stesso RPCT ha curato, inoltre, l'aggiornamento della *Politica di Sidief in materia di pubblicità e trasparenza*, approvato dal Consiglio di Gestione, e il successivo aggiornamento della sezione Etica e Trasparenza presente sul sito *web* aziendale, in linea con quanto previsto nella citata Politica.

Negli ultimi mesi del 2021 il RPCT ha avviato le attività propedeutiche alla redazione della nuova Relazione annuale relativa al PTPCT 2021 e all'aggiornamento annuale del PTPCT per il triennio 2022-24.

D.Lgs. 152/2006 s.m.i. - Codice dell'ambiente

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 - Salute e Sicurezza

Nel corso del 2021 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 delle indicazioni fornite dal Ministero della Salute emanate in data 29 gennaio 2021 all'interno del "Piano strategico-operativo nazionale di preparazione e risposta a una pandemia influenzale (PanFlu) 2021-2023".

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

Si segnala inoltre che, nel corso dell'anno 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 della formazione per i preposti.

A far data dal 1 dicembre 2021 è stato nominato un nuovo medico competente in sostituzione del precedente in carica.

Sono periodicamente monitorati ed eseguiti gli adempimenti come da cronoprogramma per l'attuazione delle azioni correttive e/o migliorative per aggregati contenenti materiali con rischio ambientale.

Nel corso dell'anno, in ottica di compliance normativa, è stata promossa un'attività di analisi dell'attuale assetto della governance aziendale in ambito D.Lgs. 81/08 - che ha riguardato anche l'ambito D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'ambiente).

Certificazione di Qualità

Nel mese di luglio 2021 l'Ente di certificazione DNV GL ha effettuato, con esito positivo, le verifiche annuali relative alla certificazione triennale del Sistema di "Gestione del cliente e del patrimonio immobiliare", attestando la conformità ai requisiti di qualità delle norme UN EN ISO 9001: 2015.

REGOLAMENTO PER GLI ACQUISTI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

In data 28 gennaio 2021 il Consiglio di Gestione ha approvato l'aggiornamento del Regolamento per gli acquisti di lavori, servizi e forniture, che integra le casistiche di affidamento diretto dedicate alle attività straordinarie previste nel Piano Industriale 2018-2022.

Il documento è stato preventivamente sottoposto al parere dell'Organismo di Vigilanza per la verifica di conformità con il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato da Sidief e, a valle della sua approvazione da parte del Consiglio, è stato condiviso con il personale aziendale mediante sessioni formative dedicate.

EVENTI DI COMUNICAZIONE E RELAZIONI ESTERNE

Il 12 ottobre 2021 a Roma, presso il centro Carlo Azeglio Ciampi per l'educazione monetaria e finanziaria, Sidief, in collaborazione con la Banca d'Italia, ha organizzato il convegno "Il valore del bello", che si è tenuto in presenza e da remoto, nel pieno rispetto delle normative sanitarie per il contenimento del Covid-19. Nel corso del convegno sono stati presentati i risultati del progetto di ricerca avviato nel 2020 e realizzato per Sidief dall'Università Luav di Venezia. L'evento è stato l'occasione per approfondire il rapporto tra qualità e bellezza del patrimonio immobiliare italiano e il suo valore, non solo economico, ma anche sociale, ambientale e proiettato al futuro.

APPROVAZIONE DEL BILANCIO E VARIAZIONE CARICHE SOCIALI

Nella seduta del 19 aprile 2021 il Consiglio di Sorveglianza ha approvato il Bilancio al 31 dicembre 2020, precedentemente deliberato dal Consiglio di Gestione in data 16 marzo 2021.

In data 29 aprile 2021 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la seguente destinazione dell'utile di esercizio 2020:

- a riserva legale (5%) per € 168.697;
- a riserva straordinaria per € 3.205.247.

Sempre in data 29 aprile 2021, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di nominare, in sostituzione della dimissionaria Dott.ssa Maria Giacona, quale componente del Consiglio di Sorveglianza la Dott.ssa Patrizia Ferrauto fino all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021 e di prevedere per la stessa un gettone di presenza al pari degli altri Consiglieri di Sorveglianza.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO E DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 dicembre 2021 la Società ha registrato un utile netto di esercizio pari a € 2.772 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 € 3.225 mila (€ 2.358 mila nel 2020), 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 € 8.992 mila (€ 9.763 mila nel 2020), sono state classificate nella voce Ricavi da vendite;
- le sopravvenienze attive e passive sono state riclassificate nelle componenti non ricorrenti del Conto Economico per evidenziare il risultato della gestione non ordinaria.

Valori in migliaia di Euro

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	2021	2020	Variazione
Ricavi gestione immobiliare			
- Ricavi da locazione	28.514	29.224	-710
- Ricavi da vendite	8.992	9.763	-771
- Altri ricavi	124	465	-341
Totale ricavi gestione immobiliare (A)	37.630	39.452	-1.822
Costi Gestione immobiliare			
- Costi ripetibili a carico della proprietà	-1.229	-1.454	225
- Manutenzioni e servizi a carico della proprietà	-3.085	-3.561	476
- Costi assicurativi netti	-206	-191	-15
- Accantonamento a fondo svalutazione crediti e rischi	-368	-1.260	892
- Imposte immobiliari a carico della società	-10.662	-12.897	2.235
- Costi di commercializzazione e vendita	-314	-286	-28
- Altri costi a carico delle proprietà	-577	-356	-221
- Ammortamento e svalutazioni gestione immobiliare	-4.910	-3.923	-987
Totale costi gestione immobiliare (B)	-21.351	-23.928	2.577
Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)	16.279	15.524	755
Margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendite	7.287	5.761	1.526
Costo del servizio Sidief			
- Spese societarie incluso personale dipendente	-6.964	-6.497	-467
- Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni	-457	-440	-17
Totale costi societari (D)	-7.421	-6.937	-484
Risultato Operativo (C) - (D)	8.858	8.587	271
Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita	-134	-1.176	1.042
- Proventi / Oneri finanziari	195	295	-100
- Proventi e oneri non ricorrenti	-507	71	-578
Risultato ante imposte	8.546	8.953	-407
- Imposte di competenza dell'esercizio	-5.774	-5.579	-195
Risultato netto dell'esercizio	2.772	3.374	-602

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 39.452 mila nell'esercizio 2020 a € 37.630 mila nell'esercizio 2021, registrando un decremento di € 1.822 mila.

Tale decremento è imputabile per € 710 mila ai minori ricavi da locazione, per € 771 mila a minori plusvalenze da vendita e per € 341 mila a minori altri ricavi.

In particolare, la riduzione dei ricavi da locazione è principalmente imputabile alla combinazione dei seguenti fattori: i) maggiore effetto delle riduzioni temporanee di canoni concesse a seguito della crisi economica conseguente alla pandemia da Covid-19 (€ 300 mila) oltre a riduzioni canoni per rinegoziazioni ordinarie (€ 130 mila); ii) maggiori perdite di ricavi conseguenti a rilasci (€ 280 mila); iii) perdita canoni per vendite 2020 e 2021 (€ 230 mila) e dall'applicazione, per l'intero esercizio, delle minori tariffe previste per il canone concordato (€ 210 mila), parzialmente compensati dai ricavi ottenuti con il nuovo ufficio acquistato a fine 2020 (€ 451 mila) e con le maggiori nuove locazioni (€ 210 mila), effetto del maggior numero di contratti e della diversa tempistica presentata dalle stipule nel 2021, oltre altri effetti minori collegati alle dinamiche ricorrenti del portafoglio contratti.

Le minori plusvalenze da vendita, pari a € 771 mila, sono l'effetto di una diversa combinazione delle unità vendute nei vari aggregati, che ha evidenziato una riduzione dei volumi sugli immobili di Segrate e un incremento su aggregati meno performanti; le vendite del 2020 erano relative a 63 unità principali con un fatturato di € 13.726 mila e plusvalenze per € 9.763 mila, mentre nel 2021 hanno riguardato 47 unità principali, con un fatturato di € 12.462 mila e plusvalenze per € 8.992 mila.

La riduzione degli Altri Ricavi per € 341 mila è collegata al minore valore della rifatturazione effettuata nel 2021 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, in relazione ai corrispondenti lavori eseguiti nell'anno.

I costi della gestione immobiliare sono diminuiti di € 2.577 mila rispetto al 2020.

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

- i) per € 987 mila come risultato composto dalle maggiori svalutazioni immobiliari rilevate a fine esercizio sulla porzione di patrimonio destinato alla vendita, pari ad € 867 mila (nel 2021 sono state pari a € 3.225 mila mentre nel 2020 erano state pari a € 2.358 mila) e dal maggiore costo per ammortamento, per € 120 mila, conseguente alla presenza nell'intero esercizio dell'ammortamento dell'immobile di via Gaeta;
- ii) per € 2.235 mila relativi ai minori costi sulle imposte immobiliari a carico della società, riconducibili in particolare al: i) minore costo del pro rata IVA (pari a € 1.717 mila), determinato dalla minore IVA sugli acquisti rilevata nell'anno prevalentemente per effetto dell'acquisto dell'immobile fatto nel 2020, delle minori capex e dei minori costi sostenuti nel 2021; ii) al risparmio addizionale di IMU (pari a € 299 mila) come conseguenza dell'applicazione delle agevolazioni previste per il c.d. Canone Concordato e iii) alla presenza nell'esercizio 2020 dei costi *una tantum* correlati al processo di accelerazione del rinnovo dei contratti a canone concordato e relativi alle imposte di registro, risoluzione e bollo;
- iii) per € 892 mila ai minori accantonamenti al fondo svalutazione crediti, conseguenti all'efficacia delle politiche messe in atto dalla Società per gestire la crisi finanziaria

che diversi inquilini hanno attraversato in conseguenza dell'emergenza sanitaria, nonché all'efficientamento delle attività di monitoraggio e gestione dei crediti;

- iv) per € 476 mila ai minori costi per manutenzioni e servizi a carico della proprietà, in particolare imputabili: i) per € 250 mila ai minori interventi manutentivi a guasto e richiesta effettuati nell'esercizio, solo parzialmente compensati dai maggiori costi per riordini c.d. *light*, e minori costi per consulenze tecniche immobiliari, ii) per € 110 mila ai minori costi per attività di ricerca dell'immobile da acquistare, individuato nelle prime fasi della ricerca;
- v) per € 225 mila ai minori costi per oneri ripetibili a carico della proprietà imputabili in particolare alla riduzione dei costi per utenze e manutenzioni e a un incremento dell'aliquota di ripetizione in conseguenza del processo di rinnovo dei contratti locativi;
- vi) per € 221 mila ai maggiori altri costi a carico della proprietà prevalentemente imputabili ai costi di gestione dei rilasci relativamente delle unità oggetto dei progetti di valorizzazione.

Il costo del servizio Sidief passa da € 6.937 mila del 2020 a € 7.421 mila del 2021, registrando un incremento di € 484 mila, sostanzialmente imputabile all'andamento dei costi del personale e alla ripresa dell'operatività successivamente al termine del periodo di *lockdown*.

Il costo del personale è cresciuto rispetto allo scorso esercizio sia per gli inserimenti effettuati (nuovi assunti e sostituzioni) sia per la ripresa quasi a regime delle attività, successivamente al termine della chiusura aziendale nel periodo di *lockdown*.

La voce "risultato operativo" registra un incremento di € 271 mila passando da € 8.587 mila del 2020 a € 8.858 mila del 2021.

La voce "risultato operativo esclusi i ricavi da vendita" registra un incremento di € 1.042 mila passando da un valore negativo di € 1.176 mila del 2020 a un valore negativo di € 134 mila del 2021.

La voce proventi/oneri finanziari diminuisce di € 100 mila nel 2021, per effetto della riduzione dei tassi di interesse attivi riscontrata a decorrere dal 1° gennaio 2021 sulle giacenze di cassa detenute presso la CSR e della riduzione della cassa disponibile per effetto dell'acquisto immobiliare effettuato a fine 2020, parzialmente compensata dai maggiori 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 negativa di € 578 mila, determinati dalla variazione del saldo riscontrato nelle sopravvenienze attive e passive e dalla circostanza che in questa voce nel 2020 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 sono pari a € 5.774 mila a fronte di € 5.579 mila del 2020. Le imposte nel 2020 comprendevano 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".

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2020 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2021.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2021	2020	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	19.652	24.225	-4.573
Altre attività e passività correnti	-4.304	-9.783	5.479
Capitale circolante	15.348	14.442	906
Immobilizzazioni tecniche	537.545	536.170	1.375
Immobilizzazioni finanziarie	9.758	9.719	39
Attività e passività per imposte anticipate	3.386	3.337	49
Capitale immobilizzato netto	550.689	549.226	1.463
TFR	-2.833	-2.675	-158
Altri fondi	-2.140	-2.145	5
TFR e Altri fondi	-4.973	-4.820	-153
CAPITALE INVESTITO NETTO	561.064	558.848	2.216
Posizione finanziaria netta a breve	-75.739	-75.183	-555
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
Posizione finanziaria netta	-75.739	-75.183	-555
Mezzi propri	636.803	634.032	2.771
TOTALE COPERTURE	561.064	558.848	2.216

Si segnala che la posizione finanziaria netta passa da € 75.183 mila nel 2020 a € 75.739 mila nel 2021, con un incremento di € 555 mila mentre i mezzi propri passano da € 634.032 mila nel 2020 a € 636.803 mila nel 2021 per effetto dell'utile dell'esercizio 2021.

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

ANALISI SOLVIBILITÀ/SOLIDITÀ

Valori in migliaia di Euro

IMPIEGHI	2021	%	2020	%
Immobilizzazioni immateriali	128	0,02	207	0,03
Immobilizzazioni finanziarie	9.758	1,48	9.719	1,47
Immobilizzazioni materiali	537.417	81,36	535.962	81,28
Rimanenze	22.068	3,34	24.709	3,75
Crediti	15.464	2,34	13.631	2,07
Liquidità	75.739	11,46	75.183	11,40
Totale impieghi	660.574	100,00	659.412	100,00
FONTI	2021	%	2020	%
Mezzi propri	636.803	96,40	634.032	96,15
TFR e altri fondi	4.973	0,75	4.820	0,73
Altre passività a breve	18.798	2,85	20.560	3,12
Totale fonti	660.574	100,00	659.412	100,00

Il prospetto dei flussi di liquidità, quest'ultima costituita dalle disponibilità liquide, è il seguente:

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA

Valori in migliaia di Euro

	2021	2020
Posizione Finanziaria Netta Iniziale	75.183	96.296
RISULTATO ANTE IMPOSTE	8.669	8.689
Ammortamenti e svalutazioni	2.142	2.004
Utilizzo fondi	-911	-1.428
Accantonamenti fondi	1.559	2.092
Variazione rimanenze	6.698	6.224
Variazione crediti verso clienti	1.780	590
Variazione debiti verso fornitori	-300	2.172
Variazione altri componenti ccn	-1.540	1.358
CASH FLOW GESTIONE CORRENTE	18.097	21.701
(Oneri finanziari netti)	-	-
(Imposte pagate)	-4.302	-8.230
CASH FLOW NETTO REDDITUALE	13.795	13.471
Investimenti in immobilizzazioni	-13.249	-34.623
FLUSSO MONETARIO PER INVESTIMENTI	-13.249	-34.623
Disinvestimenti immobilizzazioni	9	39
FLUSSO MONETARIO PER DISINVESTIMENTI	9	39
Debiti verso banche a lungo	-	-
Debiti verso banche a breve	-	-
FLUSSO MONETARIO PER PRESTITI LUNGO TERMINE	-	-
Variazione mezzi propri	-	-
Dividendi	-	-
CASH FLOW COMPLESSIVO	555	-21.113
Posizione Finanziaria Netta Finale	75.739	75.183

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

Valori in migliaia di Euro

	2021	2020
Flusso gestione reddituale ante variazioni CCN	7.157	3.127
Variazione CCN	6.638	10.344
Flussi attività d'investimento	-13.240	-34.584
FREE CASH FLOW	555	-21.113
Debiti v/banche lungo termine	-	-
Debiti v/banche breve termine	-	-
Mezzi propri versati al netto dividendi pagati	-	-
Flusso liquidità	555	-21.113

L'analisi evidenzia un *cash flow della gestione corrente* dell'esercizio 2021 positivo per € 18.097 mila a fronte di un risultato positivo di € 21.701 mila del precedente esercizio; il *cash flow netto reddituale* è positivo per € 13.795 mila mentre nell'esercizio precedente risultava positivo per € 13.471 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 € 13.240 mila e si riferiscono in particolare agli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società, rappresentati prevalentemente da manutenzioni straordinarie e rifacimento alloggi per € 13.062 mila. Nel precedente esercizio tali flussi risultavano negativi per € 34.584 mila.

Il minore importo di € 21.344 mila relativo agli investimenti deriva prevalentemente dagli acquisti fatti nell'esercizio 2020 di un nuovo compendio immobiliare per complessivi € 9.314 mila (al netto dell'IVA) e di Titoli di Stato (BTP) per € 9.511 mila, oltre alle minori manutenzioni straordinarie e rifacimento alloggi eseguite nell'esercizio 2021 rispetto al precedente per € 2.394 mila.

Il *cash flow complessivo* è positivo per € 555 mila mentre nel precedente esercizio risultava negativo per € 21.113 mila. La differenza di € 21.668 mila rispetto all'esercizio 2020 è prevalentemente dovuta ai minori investimenti per € 21.344 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:

	2021	2020
Redditività		
ROE (RN/MP)	0,44%	0,53%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	1,34%	1,41%
ROI (RO/CI)	1,58%	1,54%
ROS (RO/RIC)	23,54%	21,77%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	6,71%	7,06%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	37,80%	32,82%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	18,51%	16,47%
Solidità		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,16	1,16
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,17	1,17
Indice di indebitamento (D/MP)	3,73%	4,00%
Liquidità		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	6,03	5,52

LEGENDA

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 2020 al 2021, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice ROE, in diminuzione, rispettivamente da 0,53% a 0,44%; il medesimo indice, calcolato sul risultato ante imposte, evidenzia una flessione, passando da 1,41% a 1,34%; tali decrementi sono prevalentemente riconducibili alla riduzione del valore della produzione rispetto al 2020, per effetto di una contrazione delle plusvalenze da alienazione delle rimanenze e dei canoni attivi da locazioni degli immobili.

In termini di redditività, il ROI risulta pari a 1,58% e quindi in aumento rispetto al 2020 (1,54%), evidenziando un miglioramento della *performance* operativa della Società.

Il ROS era pari a 21,77% nel 2020 mentre nel 2021 risulta pari a 23,54%, per effetto del decremento dei ricavi da locazione e delle minori plusvalenze da vendite e del decremento dei costi della gestione immobiliare, principalmente riconducibile al minor costo del pro-rata IVA e ai minori accantonamenti al fondo svalutazione crediti parzialmente compensati dalle maggiori svalutazioni immobiliari; questa tendenza risulta confermata anche dall'indice MOL/Ricavi, che passa da 32,82% a 37,80%. Il rapporto Costo del lavoro/Ricavi risulta in aumento rispetto al precedente esercizio, passando da 16,47% a 18,51%.

Sotto il profilo della solidità, nel 2021 i quozienti primario e secondario di struttura permangono ambedue superiori a 1, confermando così la copertura delle attività immobilizzate già con i mezzi propri.

L'indice di indebitamento è pari a 3,73% nel 2021 mentre era pari a 4,00% nel 2020.

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 2021 su valori ampiamente superiori a 1 (5,52 nel 2020).

Indici gestionali

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

	2021	2020
Indice di redditività da bilancio (IRB)	3,11%	3,19%
Indice di redditività gestionale (IRG)	2,78%	2,86%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,11%	2,15%
Indice di incremento di valore (IIV)	241,02%	242,95%

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 3,19% a 3,11%, 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 3 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 alle 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 di seguito le 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 2021 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 nel 2020 di un Protocollo di regolamentazione per il contenimento della diffusione del Covid-19 negli ambienti di lavoro. Tale protocollo è stato oggetto di dodici successivi aggiornamenti, l'ultimo dei quali in data 1 febbraio 2022.

All'interno del Protocollo è stata confermata l'operatività del Comitato di Sorveglianza Covid-19, preposto alla definizione delle azioni necessarie al contenimento della diffusione della pandemia.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2021 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 2022, approvato dal Consiglio di Gestione del 24 gennaio 2022, 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. Nell'elaborazione del Budget è stato assunto che la situazione di emergenza sanitaria persisterà nel corso del 2022 acquisendo tuttavia le caratteristiche di elemento strutturale, piuttosto che eccezionale, a cui il sistema socio-economico si sta adeguando.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2021 evidenzia un utile netto di € 2.771.820, dopo aver scontato imposte per complessivi € 5.896.680. 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%)	€	138.591
a riserva straordinaria	€	2.633.229

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Mario Breglia)

PROSPETTI DI BILANCIO

AL 31.12.2021

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

ATTIVO	31-12-2021	31-12-2020	Variazione
A) Crediti v/so soci per versamenti dovuti	-	-	-
B) Immobilizzazioni			
I. immateriali			
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	41.971	68.960	-26.989
7) Altre	86.167	138.507	-52.340
Totale immobilizzazioni immateriali	128.138	207.467	-79.329
II. materiali			
1) Terreni e fabbricati	536.987.662	535.480.284	1.507.378
2) Impianti e macchinari	5.877	8.321	-2.444
3) Attrezzature industriali e commerciali	72.691	56.677	16.014
4) Altri beni	350.786	416.996	-66.210
Totale immobilizzazioni materiali	537.417.016	535.962.278	1.454.738
III. finanziarie			
2) Crediti			
d) -bis verso altri	174.450	180.987	-6.537
3) Altri titoli	9.583.622	9.538.204	45.418
Totale immobilizzazioni finanziarie	9.758.072	9.719.191	38.881
Totale attivo immobilizzato (B)	547.303.226	545.888.936	1.414.290
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci	22.067.752	24.708.577	-2.640.825
Totale Rimanenze	22.067.752	24.708.577	-2.640.825
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	5.664.384	7.430.124	-1.765.740
4) Crediti verso Controllanti			
- entro 12 mesi	484.546	750.282	-265.736
5 bis) Crediti tributari			
- entro 12 mesi	828.928	1.566.348	-737.420
- oltre 12 mesi	4.484.689	-	4.484.689
	5.313.617	1.566.348	3.747.269
5 ter) Imposte anticipate			
- oltre 12 mesi	3.386.344	3.337.144	49.200
5 quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	443.495	301.819	141.676
Totale Crediti	15.292.386	13.385.717	1.906.669
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	75.733.503	75.180.799	552.704
2) Assegni	4.080	-	4.080
3) Danaro e valori in cassa	1.056	2.693	-1.637
Totale Disponibilità liquide	75.738.639	75.183.492	555.147
Totale attivo circolante (C)	113.098.777	113.277.786	-179.009
D) Ratei e risconti	172.297	244.806	-72.509
Totale Attivo	660.574.300	659.411.528	1.162.772

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

PASSIVO	31-12-2021	31-12-2020	Variazione
A) Patrimonio Netto			
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	5.101.880	4.933.183	168.697
VI. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	24.038.533	20.833.286	3.205.247
IX. Utile (perdita) di esercizio	2.771.820	3.373.944	-602.124
Totale patrimonio netto	636.803.388	634.031.568	2.771.820
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	572.248	816.045	-243.797
4) altri	1.567.591	1.329.114	238.477
Totale B) Fondi per rischi e oneri	2.139.839	2.145.159	-5.320
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.832.579	2.675.198	157.381
D) Debiti			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	105.243	306.484	-201.241
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	8.554.518	8.641.964	-87.446
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi	9.797	21.548	-11.751
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	382.732	1.746.691	-1.363.959
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	315.414	282.582	32.832
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	5.896.632	5.918.146	-21.514
Totale D) Debiti	15.264.336	16.917.415	-1.653.079
E) Ratei e risconti	3.534.158	3.642.188	-108.030
Totale Passivo	660.574.300	659.411.528	1.162.772

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2021	31-12-2020	Variazione
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.482.749	29.218.689	-735.940
5) Altri ricavi e proventi vari	13.463.008	14.260.867	-797.859
Totale Valore della produzione A)	41.945.757	43.479.556	-1.533.799
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	35.832	118.820	-82.988
7) Per servizi	8.873.301	9.126.437	-253.136
8) Per godimento di beni di terzi	249.158	229.852	19.306
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	5.081.486	4.909.994	171.492
b) Oneri sociali	1.501.965	1.447.513	54.452
c) Trattamento di fine rapporto	458.145	394.056	64.089
d) Trattamento di quiescenza e simili	64.115	54.780	9.335
e) Altri costi	17.971	14.120	3.851
Totale spese per il personale	7.123.682	6.820.463	303.219
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	162.813	139.510	23.303
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.979.405	1.864.956	114.449
c) Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	-	-
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	380.611	896.318	-515.707
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.522.829	2.900.784	-377.955
11) Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.225.221	2.358.248	866.973
12) Accantonamento per rischi	212.500	332.443	-119.943
14) Oneri diversi di gestione	11.253.384	13.227.826	-1.974.442
Totale Costi della produzione B)	33.495.907	35.114.873	-1.618.966
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	8.449.850	8.364.683	85.167
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	150.419	104.800	45.619
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
d) proventi diversi dai precedenti			
- altri	71.741	222.112	-150.371
Totale altri proventi finanziari	222.160	326.912	-104.752
17) Interessi e altri oneri finanziari			
- altri	3.510	3.024	486
Totale Proventi e oneri finanziari C)	218.650	323.888	-105.238

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2021	31-12-2020	Variazione
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
19) Svalutazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)	-	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)	8.668.500	8.688.571	-20.071
20) Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	6.066.927	6.002.031	64.896
b) Imposte differite	-243.797	-367.050	123.253
c) Imposte anticipate	-49.200	-56.388	7.188
d) Imposte esercizi precedenti	122.750	-263.966	386.716
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	5.896.680	5.314.627	582.053
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	2.771.820	3.373.944	-602.124



RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro

	2021	2020
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.771.820	3.373.944
Imposte sul reddito	5.896.680	5.314.627
Interessi passivi/(interessi attivi)	-218.650	-323.888
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	207	419
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	8.450.057	8.365.102
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.558.634	2.091.939
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.142.218	2.004.466
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Rettifiche attività e passività finanziarie da strumenti derivati	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	-	-
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	12.150.909	12.461.506
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	6.698.133	6.223.923
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	1.779.695	589.563
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-300.438	2.171.543
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	72.509	-45.943
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-108.030	-363.412
Altre variazioni del capitale circolante netto	-1.503.324	1.767.368
<i>Totale Variazioni del capitale circolante netto</i>	6.638.545	10.343.043
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	18.789.454	22.804.550
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	218.650	323.888
(imposte sul reddito pagate)	-4.302.040	-8.229.655
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-910.995	-1.427.601
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	13.795.069	13.471.181
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	13.795.069	13.471.181

RENDICONTO FINANZIARIO (segue)

Importi in Euro

	2021	2020
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-13.120.505	-24.870.325
Prezzo di realizzo disinvestimenti	54	60
Dismissioni	2.893	10.146
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	-83.483	-214.448
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	-45.418	-9.538.204
Prezzo di realizzo disinvestimenti	6.537	29.066
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>(Acquisizione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)</i>		
<i>Cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-13.239.922	-34.583.705
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	-
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	-	-
(Rimborso di capitale)	-	-
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	555.147	-21.112.524
Disponibilità liquide Iniziali	75.183.492	96.296.016
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	75.180.799	96.291.277
<i>assegni</i>	-	82
<i>denaro e valori in cassa</i>	2.693	4.657
Disponibilità liquide Finali	75.738.639	75.183.492
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	75.733.503	75.180.799
<i>assegni</i>	4.080	-
<i>denaro e valori in cassa</i>	1.056	2.693



NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Struttura e contenuto del Bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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; nel secondo anno della pandemia si segnala una ripresa globale a un ritmo sostenuto, nonostante le incertezze connesse con l'andamento delle campagne di vaccinazione e con la diffusione delle nuove varianti del virus. 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.

Per quanto riguarda, inoltre, l'evento successivo relativo al recente conflitto tra Russia e Ucraina si rinvia alla pertinente sezione della nota integrativa "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

Alla luce degli eventi occorsi nel periodo, tenuto conto degli eventi successivi fino alla data di approvazione del bilancio, 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 2021 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 6, del Codice Civile.

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

Immobilizzazioni immateriali

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

I diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno sono ammortizzati in quote costanti nell'arco di tre esercizi; i costi per migliorie su beni di terzi sono ammortizzati con aliquote dipendenti dalla durata del contratto sottostante.

Immobilizzazioni materiali

IMMOBILI

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

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

Spese incrementative

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

Tra le spese incrementative rientrano anche gli interventi edilizi che possono usufruire dei bonus fiscali (Ecobonus, Bonus Facciate e Sisma Bonus) che danno diritto alla detrazione d'imposta contabilizzata tra i crediti tributari. Tali bonus sono stati iscritti in bilancio a diretta riduzione dell'importo delle spese incrementative dell'investimento sostenuto.

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 2021 pari a 2,35%, applicato al valore contabile residuo delle unità immobiliari. Tale coefficiente era pari a 2,2% nell'esercizio 2017, 2,3% nel 2018, 2,36% nel 2019 e 2,28% nel 2020.

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. Qualora un immobile non sia più destinato alla vendita viene riclassificato tra le immobilizzazioni.

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 e dell'effettiva capacità della Società di detenerli per un periodo prolungato di tempo; diversamente vengono iscritti nell'attivo circolante.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate da titoli immobilizzati sono inizialmente 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 ritenuta 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 tributari a medio e lungo termine relativi alle detrazioni d'imposta derivanti dagli interventi edilizi che rientrano nelle agevolazioni fiscali previste in materia di Ecobonus, Bonus Facciate e Sisma Bonus e che non producono interessi attivi, non sono valutati con il metodo del costo ammortizzato poiché l'applicazione del criterio dell'interesse effettivo è ritenuta trascurabile.

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 € 128.138 con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di € 79.329.

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
COSTO DI ACQUISIZIONE			
Saldo al 31-12-2020	344.914	343.600	688.514
Incrementi / Acquisti	19.483	64.001	83.484
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2021	364.397	407.601	771.998
AMMORTAMENTI CUMULATI			
Saldo al 31-12-2020	275.954	205.093	481.047
Ammortamenti dell'esercizio	46.472	116.341	162.813
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2021	322.426	321.434	643.860
VALORE NETTO			
Saldo al 31-12-2021	41.971	86.167	128.138

I “diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell’ingegno” si riferiscono prevalentemente all’acquisto di licenze *software applicativi*.

Si precisa che per una migliore rappresentazione contabile, tale voce è stata riclassificata, rispetto al precedente esercizio, dalla voce B)I)4) “concessioni, licenze, marchi e diritti simili”.

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 € 537.417.016 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 1.454.738.

Nel dettaglio si riferiscono a:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Terreni e fabbricati	536.987.662	535.480.284	1.507.378
Impianti e macchinari	5.877	8.321	-2.444
Attrezzature industriali e commerciali	72.691	56.677	16.014
Altri beni	350.786	416.996	-66.210
Totale immobilizzazioni materiali	537.417.016	535.962.278	1.454.738

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Totale esistenza iniziale	181.114.749	500.146.407	681.261.156

Movimentazione dell'esercizio:

Acquisti	-	-	-
Costi incrementativi	-	13.061.562	13.061.562
Riclassificazioni	-	-6.891	-6.891
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-4.435.826	-4.435.826
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	377.166	377.166
Svalutazioni	-	-	-
Incentivi	-	-5.625.899	-5.625.899
Dismissioni	-	-2.965	-2.965
Totale esistenza finale lorda (a)	181.114.749	503.513.554	684.628.303

Fondi di ammortamento

Esistenza iniziale	20.070.314	125.710.558	145.780.872
Riclassificazioni	-	-6.891	-6.891
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-1.352	-1.352
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
Dismissioni	-	-72	-72
Vendite	-	-	-
Ammortamenti del periodo	-	1.868.084	1.868.084
Totale fondi di ammortamento (b)	20.070.314	127.570.327	147.640.641

Saldo in bilancio al 31-12-2021 (a) - (b)	161.044.435	375.943.227	536.987.662
--	--------------------	--------------------	--------------------

L'incremento della voce *"terreni e fabbricati"* di € 1.507.378 è principalmente da imputare alle spese incrementative sostenute sugli immobili pari a € 13.061.562, contabilizzate al netto della detrazione d'imposta per € 5.625.899, contabilizzata nei crediti tributari riconosciuta per effetto dei bonus fiscali (Ecobonus, Bonus Facciate e Sisma Bonus), delle riclassifiche nette a rimanenze per € 4.434.474 relativamente alle unità immobiliari destinate alla vendita e dell'ammortamento dell'esercizio pari a € 1.868.084.

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 € 4.434.474 relativamente alle unità immobiliari destinate alla vendita, con particolare riferimento all'immobile di Segrate (MI), in quanto riferite ad aggregati ritenuti non più strategici ovvero localizzati in centri minori e di ridotto interesse ai fini della missione aziendale.

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

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

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

	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Totale
COSTO DI ACQUISIZIONE				
Saldo al 31-12-2020	32.515	112.684	1.009.413	1.154.612
Incrementi / Acquisti	-	35.496	23.447	58.943
Disinvestimenti/Cessioni	-	-	-477	-477
Saldo al 31-12-2021	32.515	148.180	1.032.383	1.213.078
AMMORTAMENTI CUMULATI				
Saldo al 31-12-2020	24.194	56.007	592.417	672.618
Ammortamenti dell'esercizio	2.444	19.482	89.395	111.321
Disinvestimenti/cessioni	-	-	-215	-215
Saldo al 31-12-2021	26.638	75.489	681.597	783.724
VALORE NETTO				
Saldo al 31-12-2021	5.877	72.691	350.786	429.354

Gli incrementi dell'esercizio, pari a € 58.943, si riferiscono all'acquisto di attrezzature industriali e commerciali per € 35.496, di dispositivi elettronici per l'ufficio per € 15.523, di mobilio per € 6.558 e di apparecchi di telefonia per € 1.366.

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
9.758.072	9.719.191	38.881

Si riferiscono per € 9.583.622 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 € 147.000 a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza, per € 18.450 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 31.12.2021	Valore di mercato al 31.12.2021	Valore di bilancio al 31.12.2021
B.T.P. - scad. 01/04/2030	IT0005383309	2.500.000	97,41	2.435.283	103,30	2.582.500	2.446.033
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	95,73	2.393.225	99,68	2.492.000	2.408.669
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	94,49	2.362.240	99,68	2.492.000	2.382.290
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	92,82	2.320.520	99,68	2.492.000	2.346.630
	-	10.000.000	-	9.511.268	-	10.058.500	9.583.622

C) I. Rimanenze

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
22.067.752	24.708.577	-2.640.825

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

Riclassifiche da "Immobilizzazioni materiali" a "Rimanenze"	4.434.474
Riclassifiche da "Rimanenze" a "Immobilizzazioni materiali"	-377.166
Vendite	-3.470.723
Minusvalenze	-3.225.221
Altri movimenti	-2.189
	-2.640.825

L'importo di € 22.067.752 è relativo al valore contabile delle unità immobiliari destinate alla vendita, pari a € 25.292.973, rettificato delle minusvalenze, pari a € 3.225.221, 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 € 4.434.474 (di cui 92 unità immobiliari dell'aggregato di Segrate (MI) per un valore netto contabile di € 4.079.557) e le vendite effettuate al valore netto contabile di € 3.470.723 come da dettaglio sottostante:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2020	Plusvalenza netta
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	77	10.303.906	2.333.155	7.970.751
Como, via Giovio, 43	8	583.020	271.343	311.677
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	5	421.700	115.302	306.398
Firenze, via Matteo Marangoni, 7/2	2	251.650	106.568	145.082
Bologna, via Piero Gobetti, 53	2	207.200	128.725	78.475
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	7	191.000	142.122	48.878
Salerno, via Richard Wagner, 2	2	163.000	109.934	53.066
Torino, via Vincenzo Gioberti, 51	3	155.000	143.015	11.985
Brescia, viale del Piave, 64	2	99.080	57.014	42.066
Como, via Grazia Deledda, 21	2	67.920	51.992	15.928
Rivoli (TO), Casine Vica, via Ivrea, 14	2	19.000	11.553	7.447
Totale	112	12.462.476	3.470.723	8.991.753 (*)

(*) Le plusvalenze realizzate di € 8.991.753 comprendono € 1.097 di minusvalenze da alienazione.

C) II. Crediti

	Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Crediti verso clienti	5.664.384	7.430.124	-1.765.740
Crediti tributari	5.313.617	1.566.348	3.747.269
Crediti per imposte anticipate	3.386.344	3.337.144	49.200
Crediti verso controllante	484.546	750.282	-265.736
Crediti verso altri	443.495	301.819	141.676
Totale	15.292.386	13.385.717	1.906.669

Di seguito una tabella di dettaglio dei crediti verso clienti:

Fatture e avvisi di pagamento emessi	9.237.201
Fatture da emettere	330.493
Fondo svalutazione crediti	-3.903.310
Saldo finale	5.664.384

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 € 468 mila principalmente per effetto della fatturazione dei conguagli delle annualità 2019 e 2020 e per un affinamento nella metodologia di calcolo dei preventivi degli oneri accessori.

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo iniziale	3.651.529
Accantonamenti	380.611
Decrementi	-128.830
Saldo finale	3.903.310

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

I crediti tributari, pari a € 5.313.617, si riferiscono principalmente per € 5.258.041 al credito verso l'erario maturato in seguito agli investimenti edilizi che prevedono bonus fiscali (Ecobonus, Bonus Facciate e Sisma Bonus), per € 21.271 al credito per l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) maturata nell'esercizio (pari a € 901.295) al netto del credito derivante dal Modello IRAP 2021 (pari a 165.850) e degli acconti già versati (pari a € 756.716), per € 11.932 al credito d'imposta maturato a fronte delle spese per gli investimenti in beni strumentali nuovi (materiali e immateriali) e per € 1.347 a crediti verso l'erario per l'imposta sul reddito della società (IRES) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 5.165.632) al netto degli acconti già versati (pari a € 5.149.305) e dei crediti per ritenute d'acconto subite (pari a € 17.674).

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	521.863	-	-	521.863
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.363.293	-	-3.722	10.359.571
Compensi società di revisione	39.875	39.875	-39.875	39.875
Fondo rischi diversi	-	150.000	-	150.000
Fondo manutenzione immobili	332.443	-	-11.596	320.847
Fondo incentivi al personale	474.798	498.540	-457.414	515.924
Totale	11.732.272	688.415	-512.607	11.908.080

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

Descrizione della voce ad origine del credito	Imponibile delle differenze temporanee origine del credito	Effetto IRES (24%)	Effetto IRAP (4,79%)	Totale credito
Fondo rischi controversie legali	521.863	125.247	24.997	150.244
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.359.571	2.486.297	496.223	2.982.520
Compensi società di revisione	39.875	9.570	-	9.570
Fondo rischi diversi	150.000	36.000	7.186	43.186
Fondo manutenzione immobili	320.847	77.003	-	77.003
Fondo incentivi al personale	515.924	123.821	-	123.821
Totale	11.908.080	2.857.938	528.406	3.386.344

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

I crediti verso la controllante, pari a € 484.546, si riferiscono per € 458.408 alla fatturazione anticipata nel mese di dicembre 2021 relativa al primo semestre 2022 per i contratti di locazione in essere, per € 21.470 ai crediti per fatture da emettere riferiti ai costi di riordino alloggi sostenuti nei locali di Roma in via Libero Leonardi 183 e per € 4.668 ai congruagli per oneri accessori relativi agli anni 2020 e 2021.

I crediti verso altri, pari a € 443.495, si riferiscono principalmente a crediti per note di credito da ricevere per € 246.409, a crediti per anticipi a fornitori per € 180.084 e a crediti verso il personale per anticipi erogati per € 2.809.

C) IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Depositi bancari e postali	75.733.503	75.180.799	552.704
Assegni	4.080	-	4.080
Danaro e valori in cassa	1.056	2.693	-1.637
Totale	75.738.639	75.183.492	555.147

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2021 si riferiscono per € 75.733.503 ai saldi disponibili sui conti correnti bancari, per € 4.080 ad assegni ricevuti e per € 1.056 a danaro e valori in cassa.

D) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Ratei e risconti attivi	172.297	244.806	-72.509

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 2021 è la seguente:

Ratei Attivi:

Interessi attivi su BTP	37.833
Totale Ratei attivi	37.833

Risconti Attivi:

Imposte registrazione contratti locazione	86.269
Canoni per servizi di assistenza tecnica	22.672
Canoni di noleggio software	11.913
Imposta di bollo contratti di locazione	624
Altro	12.986
Totale Risconti attivi	134.464

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) Patrimonio Netto

	Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	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	5.101.880	4.933.183	168.697
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	24.038.533	20.833.286	3.205.247
Utile (perdita) di esercizio	2.771.820	3.373.944	-602.124
Totale Patrimonio Netto	636.803.388	634.031.568	2.771.820

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Sovraprezzo azioni	Riserva Straordinaria	Riserva di Rivalutazione	Risultato di esercizio	Totale
Apertura esercizio 2020	567.000.000	4.570.602	21.222.851	13.944.243	16.668.304	7.251.624	630.657.624
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
Chiusura esercizio 2020 e apertura esercizio 2021	567.000.000	4.933.183	21.222.851	20.833.286	16.668.304	3.373.944	634.031.568
Destinazione del risultato di esercizio 2020							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		168.697		3.205.247		-3.373.944	
Altre variazioni							
- aumento capitale sociale							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2021						2.771.820	2.771.820
Chiusura esercizio 2021	567.000.000	5.101.880	21.222.851	24.038.533	16.668.304	2.771.820	636.803.388

Al 31 dicembre 2021 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 2021 tutte le azioni ordinarie sono detenute dalla Banca d'Italia.

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

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

Natura e descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Utilizzo per copertura perdite	Utilizzo per altre ragioni
Capitale Sociale	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	5.101.880	B	5.101.880		
Altre riserve	24.038.533	A,B,C	24.038.533		
Totale	634.031.568		67.031.568		
Quota non distribuibile			5.101.880		
Residua quota distribuibile **			61.929.688		

A: per aumento capitale sociale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

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

* con pagamento imposta piena

** con pagamento imposta piena relativamente alle riserve di rivalutazione

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

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

B) Fondi per rischi e oneri

	Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Fondo per imposte, anche differite	572.248	816.045	-243.797
Fondo rischi controversie legali	521.863	521.863	-
Fondo incentivi al personale	512.381	474.808	37.573
Fondo manutenzione immobile	320.847	332.443	-11.596
Fondo rischi diversi	212.500	-	212.500
Totale	2.139.839	2.145.159	-5.320

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 ridotto di € 243.797 per il rilascio delle differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazioni dei cespiti nell'esercizio 2017.

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.

In particolare, come 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 incentivi al personale, pari a € 512.381 al 31 dicembre 2021, è costituito per € 498.540 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 2021 e per € 13.841 dal residuo relativo alla stessa voce di spesa accantonato al 31 dicembre 2020 e non ancora fruito al 31 dicembre 2021.

Il fondo manutenzione immobili, pari a € 320.847, è rappresentato dall'accantonamento effettuato nell'esercizio 2020 per far fronte alle spese future relative all'adeguamento dell'impianto antincendio del complesso immobiliare di Pioltello. La variazione, pari a € 11.596, è dovuta agli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio.

Il fondo rischi diversi, pari a € 212.500, è rappresentato dall'accantonamento effettuato nell'esercizio per far fronte alle spese future relative ai rilasci delle unità oggetto di progetti di valorizzazione.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
2.832.579	2.675.198	157.381

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

Esistenza iniziale	2.675.198
Accantonamento del periodo	365.055
Rivalutazione TFR	101.927
Liquidazioni	-169.995
Anticipi	-18.641
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-77.773
Contributi Fondo Pensioni Lav. Dip.	-24.221
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-18.971
Esistenza finale	2.832.579

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2021 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 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Debiti verso fornitori	8.554.518	8.641.964	-87.446
Altri debiti	5.896.632	5.918.146	-21.514
Debiti tributari	382.732	1.746.691	-1.363.959
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	315.414	282.582	32.832
Acconti	105.243	306.484	-201.241
Debiti verso controllanti	9.797	21.548	-11.751
Totale	15.264.336	16.917.415	-1.653.079

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare; i debiti tributari si riferiscono per € 229.777 a debiti per ritenute operate su salari e compensi di dipendenti e collaboratori, per € 142.887 a debiti verso l'erario per l'IVA mensile versata nel mese di gennaio 2022 e per € 10.068 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 2022; la voce acconti si riferisce per € 84.013 agli anticipi ricevuti da inquilini per canoni e oneri accessori e per € 21.230 alle caparre ricevute per la vendita di unità immobiliari site a Milano e il cui rogito è previsto nel 2022; i debiti verso la controllante si riferiscono alle note di credito da emettere relativamente ai conguagli per oneri accessori degli anni 2019, 2020 e 2021 per alcune unità immobiliari locate alla Banca d'Italia.

Gli altri debiti si riferiscono a:

Depositi cauzionali rilasciati da inquilini	4.951.596
Debiti verso inquilini	916.308
Altri debiti minori	28.728
Totale altri debiti	5.896.632

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 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Ratei e risconti passivi	3.534.158	3.642.188	-108.030

I ratei passivi, pari a € 361.988, si riferiscono per € 352.506 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 € 9.482 alle quote di competenza del 2018 dei canoni demaniali.

I risconti passivi, pari a € 3.172.170, si riferiscono a canoni da locazione e a recupero oneri accessori fatturati nel mese di dicembre ma di competenza dell'esercizio 2022.

Retribuzioni differite	239.243
Contributi retribuzioni differite	113.263
Ratei passivi su tasse	9.482
Totale ratei passivi	361.988
Canoni di locazione anticipati	2.729.254
Oneri accessori anticipati	442.916
Totale risconti passivi	3.172.170
Totale ratei e risconti passivi	3.534.158

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
28.482.749	29.218.689	-735.940

Si riferiscono per € 26.992.600 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà e per € 1.490.149 a indennità di occupazione relativa a contratti scaduti.

La ripartizione geografica di tali ricavi al 31 dicembre 2021 è la seguente:

Provincia	Canoni	Indennità	Totale
BARI	75.735	35	75.770
BOLOGNA	114.080	16	114.096
BOLZANO	65.888	1.441	67.329
BRESCIA	251	4.643	4.894
CAMPOBASSO	2.590	-	2.590
CATANIA	-	200.764	200.764
COMO	22.129	-	22.129
FIRENZE	148.093	14.642	162.735
GENOVA	145.229	-	145.229
L'AQUILA	322.501	16.354	338.855
MILANO	2.588.730	118.318	2.707.048
NAPOLI	1.711.348	24.816	1.736.164
PADOVA	44.741	5.967	50.708
PIACENZA	42.488	3.124	45.612
ROMA	21.226.611	1.067.521	22.294.132
SALERNO	40.955	16.767	57.722
TORINO	264.389	7.336	271.725
TRENTO	78.789	-	78.789
VENEZIA	45.260	6.761	52.021
VERONA	52.793	1.644	54.437
Totale complessivo	26.992.600	1.490.149	28.482.749

Il decremento della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile alla riduzione dei canoni da locazione correlata alle vendite programmate delle unità immobiliari (€ 230 mila), all'applicazione delle minori tariffe previste per l'attuazione del c.d. Canone Concordato (€ 210 mila) e alle riduzioni temporanee di canoni concesse a seguito della crisi economica conseguente alla pandemia da Covid-19 (€ 300 mila).

Si segnala che la voce accoglie anche sopravvenienze attive e passive per canoni da locazione per un ammontare rispettivamente di € 36.715 e di € 68.135.

A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
13.463.008	14.260.867	-797.859

Il dettaglio della voce è composto come segue:

Plusvalenze da alienazione rimanenze	8.992.850
Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	4.317.922
Lavori riordino alloggi	146.099
Altri ricavi	6.137
Saldo finale	13.463.008

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 31.12.2020	Plusvalenza netta
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	77	10.303.906	2.333.155	7.970.751
Como, via Giovio, 43	8	583.020	271.343	311.677
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	5	421.700	115.302	306.398
Firenze, via Matteo Marangoni, 7/2	2	251.650	106.568	145.082
Bologna, via Piero Gobetti, 53	2	207.200	128.725	78.475
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	7	191.000	142.122	48.878
Salerno, via Richard Wagner, 2	2	163.000	109.934	53.066
Torino, via Vincenzo Gioberti, 51	3	155.000	143.015	11.985
Brescia, viale del Piave, 64	2	99.080	57.014	42.066
Como, via Grazia Deledda, 21	2	67.920	51.992	15.928
Rivoli (TO), Casine Vica, via Ivrea, 14	2	19.000	11.553	7.447
Totale	112	12.462.476	3.470.723	8.991.753 (*)

(*) Le plusvalenze realizzate di € 8.991.753 comprendono € 1.097 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 consulenza.

Il decremento della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile alle minori plusvalenze da vendita per effetto di una diversa combinazione di unità immobiliari dismesse rispetto all'esercizio precedente (€ 772 mila), ai minori ricavi derivanti dalla rifatturazione alla Banca d'Italia del costo di ristrutturazione delle unità di cui si è riservata l'uso (€ 289 mila), parzialmente compensati dalla riduzione delle sopravvenienze passive sui riaddebiti agli inquilini degli oneri accessori (€ 408 mila).

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 560.280 e di € 670.498 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 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
35.832	118.820	-82.988

La voce comprende il costo di acquisto di cancelleria e di altri materiali di consumo.

La diminuzione rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile alle spese ripetibili agli inquilini degli immobili di proprietà locati per l'acquisto delle divise dei portieri pari a € 54.728 sostenute nel 2020.

B)7. Per servizi

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
8.873.301	9.126.437	-253.136

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

	2021	2020
Spese di gestione e manutenzione ripetibili	3.445.539	3.384.637
Spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà	2.967.901	3.260.660
Spese per consulenze	484.516	542.991
Mediazioni immobiliari	293.715	239.569
Spese per organi collegiali	273.355	272.832
Spese per uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	271.592	233.595
Indennità a conduttori	227.479	257.798
Spese per recupero crediti	190.087	185.367
Premi assicurativi diversi	159.547	152.179
Buoni pasto	101.442	100.541
Lavoro Interinale	49.114	89.713
Spese per viaggi e trasferte	49.097	27.556
Compenso società di revisione	39.875	39.875
Commissioni Bancarie	31.669	33.203
Selezione personale	28.802	73.513
Formazione personale	21.950	16.969
Spese Varie	237.621	215.439
Saldo finale	8.873.301	9.126.437

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 € 180.175 (in particolare 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 € 41.279.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 443.649 e di € 387.468 relative principalmente a utenze e oneri condominiali di precedenti esercizi.

B)8. Per godimento di beni di terzi

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
249.158	229.852	19.306

Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni licenze software	112.997
Noleggio autovetture aziendali	65.463
Affitti	56.938
Canoni noleggio attrezzature	13.760
Saldo finale	249.158

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 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Salari e Stipendi	5.081.486	4.909.994	171.492
Oneri sociali	1.501.965	1.447.513	54.452
Trattamento fine rapporto	458.145	394.056	64.089
Trattamento di quiescenza e simili	64.115	54.780	9.335
Altri costi	17.971	14.120	3.851
Totale	7.123.682	6.820.463	303.219

L'incremento del costo del personale rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile alla variazione della composizione dello stesso 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 € 1.877.232 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 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	162.813	139.510	23.303
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.979.405	1.864.956	114.449
Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	-	-
Svalutazione crediti	380.611	896.318	-515.707
Totale	2.522.829	2.900.784	-377.955

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. Il decremento di tale voce rispetto al precedente esercizio è sostanzialmente imputabile all’efficacia delle politiche messe in atto dalla Società per gestire la crisi finanziaria che diversi inquilini hanno attraversato in conseguenza dell’emergenza sanitaria e dall’efficientamento delle attività di monitoraggio e gestione dei crediti.

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

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
3.225.221	2.358.248	866.973

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	Valore Contabile al 31.12.2021 ante svalutazioni	Valore di mercato al 31.12.2021	Svalutazioni al 31.12.2021
L'Aquila, via dei Maruccini	245	14.417.269	11.726.548	2.690.721
Napoli, via Petronio, 24/26	1	1.954.363	1.500.000	454.363
Verona, via Giusti, 23	4	384.937	304.800	80.137
Totale	250	16.756.569	13.531.348	3.225.221

B)12. Accantonamenti per rischi

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
212.500	332.443	-119.943

L'accantonamento effettuato nell'esercizio si riferisce all'adeguamento di € 212.500 del fondo rischi diversi relativo ai costi dei rilasci delle unità oggetto di progetti di valorizzazione.

B)14. Oneri diversi di gestione

Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
11.253.384	13.227.826	-1.974.442

Il dettaglio della voce è il seguente:

IMU	8.141.262
IVA indetraibile - pro rata	2.513.711
Imposta di registro	253.792
Imposta di bollo	91.177
Multe ammende e sanzioni	71.465
Altre imposte e tributi vari	63.564
Perdita su crediti	51.748
Tassa raccolta rifiuti	32.822
Contributi ad associazioni di categoria	7.790
Libri giornali e riviste	7.016
Minusvalenza da alienazione rimanenze	1.097
Minusvalenza da alienazione cespiti	207
Altri oneri	17.733
Saldo finale	11.253.384

Il decremento degli oneri diversi di gestione è principalmente riconducibile al maggior costo per l'IVA indetraibile per pro-rata sostenuta nell'esercizio precedente 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 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo immobilizzato	150.419	104.800	45.619
Altri proventi finanziari	71.741	222.112	-150.371
Altri oneri finanziari	-3.510	-3.024	-486
Totale	218.650	323.888	-105.238

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 precedente.

Gli altri proventi finanziari si riferiscono per € 67.978 a interessi attivi maturati su conti correnti bancari, per € 3.579 a interessi attivi di mora verso clienti e per € 184 a interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono per € 2.607 a interessi passivi maturati verso l'erario, per € 433 a interessi passivi maturati sui depositi cauzionali versati dagli inquilini, per € 470 a interessi passivi vari.

Imposte sul reddito dell'esercizio

	Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Imposte correnti	6.066.927	6.002.031	64.896
Imposte differite	-243.797	-367.050	123.253
Imposte anticipate	-49.200	-56.388	7.188
Imposte esercizi precedenti	122.750	-263.966	386.716
Totale imposte sul reddito	5.896.680	5.314.627	582.053

IMPOSTE CORRENTI

Imposte correnti	
IRES (24%)	5.165.632
IRAP (aliquota media 4,79%)	901.295
Totale imposte correnti	6.066.927
Imposte differite	
IRES	-243.797
IRAP	-
Totale imposte differite	-243.797
Imposte anticipate	
IRES	-42.193
IRAP	-7.007
Totale imposte anticipate	-49.200
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	5.773.930

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

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

La voce "Imposte esercizi precedenti" si riferisce principalmente per € 132.311 alla sopravvenienza passiva determinatasi per effetto dei calcoli delle imposte definiti in occasione della presentazione del modello Unico 2021 relativamente ai redditi 2020 avvenuta nel mese di novembre 2021.

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

	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale IRES	Effetto fiscale IRAP
Imposte Anticipate			
Accantonamento a Fondo premi dipendenti	498.540	119.650	-
Accantonamento a Fondo rischi diversi	150.000	36.000	7.185
Compensi società di revisione 2021	39.875	9.570	-
Compensi società di revisione 2020 corrisposti	-39.875	-9.570	-
Utilizzo Fondo premi dipendenti	-457.414	-109.781	-
Utilizzo Fondo manutenzione immobili	-11.596	-2.783	-
Utilizzo Ammortamento Rivalutazione Fabbricati	-3.722	-893	-178
Rettifica aliquota IRAP	-	-	-
Totale imposte anticipate		42.193	7.007
Imposte Differite			
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2021	-	-	-
Assorbimento plusvalenze immobiliari 2017	1.015.819	243.797	-
Totale imposte differite		243.797	-

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

IRES	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	8.668.500	
Onere fiscale teorico (24%)		2.080.440
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Plusvalenza immobiliare 2021	-	
	-	
Differenze temporanee deducibili (imponibili) in esercizi successivi		
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi	-	
Accantonamento a fondi tassati	648.540	
Compensi revisori non corrisposti	39.875	
	688.415	
Differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondi tassati	-585.340	
Utilizzo ammortamento rivalutazione fabbricati	-	
Compensi revisori	-39.875	
Plusvalenze realizzate 2017	1.015.819	
	390.604	
Differenze permanenti		
Spese e canoni immobili abitativi	945.492	
Imposte indeducibili	6.864.230	
Costi indeducibili	5.548.939	
Ricavi non imponibili	-	
Deduzioni	-1.558.080	
	11.800.581	
Imponibile fiscale IRES	21.548.100	
Imposta corrente IRES sul reddito di esercizio		5.171.544
Detrazione 65% per interventi di risparmio energetico	-5.912	
Imposta corrente IRES definitiva		5.165.632

IRAP	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	15.954.143	
Onere fiscale teorico (4,79%)		764.203
Variazioni in aumento:		
- Costi assimilabili a lavoro dipendente	218.417	
- IMU	8.142.824	
- Altre variazioni	1.605.115	
Totale variazioni in aumento	9.966.356	
Variazioni in diminuzione:		
- Altre variazioni	-4.457	
Totale variazioni in diminuzione	-4.457	
Valore della produzione lorda	25.916.042	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	-7.123.681	
Imponibile fiscale IRAP	18.792.361	
IRAP di competenza		901.295

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

COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

	Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020	Variazione
Altri conti d'ordine	8.560.554	7.125.476	1.435.078
Totale Conti d'Ordine	8.560.554	7.125.476	1.435.078

Il dettaglio della voce è il seguente:

Fideiussioni rilasciate da fornitori per lavori	3.176.389
Fideiussioni bancarie ricevute da inquilini	4.835.811
Fideiussioni assicurative ricevute da inquilini	321.080
Garanzie personali da inquilini	197.221
Fideiussioni a garanzia della locazione della sede di Milano	30.053
Saldo finale	8.560.554

Gli altri conti d'ordine, pari ad € 8.560.554, riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 5.354.112 a fideiussioni (di cui € 4.835.811 bancarie, € 321.080 assicurative e € 197.221

personali) rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate, per € 3.176.389 a fideiussioni rilasciate alla Società dai fornitori a fronte di contratti di appalto e per € 30.053 a fideiussioni rilasciate dalla Società a garanzia della locazione e dei lavori di ristrutturazione previsti nella 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 2021 e 2020:

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti	5,83	5,00	0,83
Quadri	11,00	11,50	-0,50
Impiegati	55,92	53,50	2,42
Portieri	59,58	62,58	-3,00
Totale	132,33	132,58	-0,25

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

(art. 2427 CC 1° comma n.16 e 16 bis)

L'ammontare dei compensi spettanti ai membri del Consiglio di Sorveglianza, del Consiglio di Gestione e al soggetto incaricato della revisione contabile per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, al netto degli oneri contributivi a carico della Sidief ove applicabili, sono rispettivamente:

Consiglio di Sorveglianza	€	64.500
Consiglio di Gestione	€	150.000
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 2021 sono intercorsi, tra la SIDIEF e l'Azionista Unico, i seguenti rapporti:

- n. 22 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 € 867.945 e per altri oneri pari € 80.844;
- rimborso da parte della Banca d'Italia delle spese sostenute per riordino alloggi nell'immobile sito a Roma via Libero Leonardi 183 per € 114.449.

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 2021, 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 2021 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

Nel corso dei primi mesi del 2022 la curva dei contagi da Covid-19 ha mostrato in quasi tutti i paesi europei un generale rallentamento. In Italia è attesa per il 31 marzo la fine dello stato di emergenza sanitaria e la conseguente eliminazione di molte restrizioni.

A fronte del graduale miglioramento della situazione pandemica, i primi mesi dell'anno sono stati caratterizzati dal conflitto tra Russia e Ucraina.

La crisi in atto avrà ripercussioni importanti anche sul nostro mercato: nel contesto già incerto dei mercati finanziari globali, la guerra ha acuito i timori inflazionistici e il forte aumento dei costi energetici e delle materie prime, registrato negli ultimi mesi, è destinato a proseguire e a rinforzarsi, con conseguenze importanti per le famiglie e per le imprese.

Si ritiene che tali circostanze, oltre a non avere effetto sui risultati patrimoniali ed economici del 2021, non costituiscono un fattore di incertezza sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, tenuto conto del patrimonio detenuto e dell'attività svolta. Non si esclude, tuttavia, che l'eventuale perdurare del conflitto possa determinare, anche solo indirettamente nel breve periodo, effetti patrimoniali, economici e finanziari negativi per la Società.

Si segnala inoltre che non vi sono ulteriori eventi intervenuti successivamente al 31 dicembre 2021 e fino alla data di approvazione del presente documento di Bilancio che possano inficiare i risultati del 2021 della Società, 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 2021. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Banca d'Italia al 31 dicembre 2021, 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	31-12-2021
Oro e crediti in oro	126.873.606.438
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	74.171.654.987
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	1.511.549.486
Crediti verso non residenti nell'area Euro	1.793.967.418
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area euro relativo a operazioni di politica monetaria	453.413.770.000
Altri crediti verso istituzioni creditizie dell'area Euro	693.288.836
Titoli in euro emessi da residenti nell'area Euro	731.898.261.778
Crediti in euro verso la pubblica amministrazione	13.419.329.128
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	58.561.611.197
Partite da regolare	955
Altre attività	75.720.195.394
Totale	1.538.057.235.617

PASSIVO	31-12-2021
Banconote in circolazione	241.379.809.870
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	404.822.134.344
Altre passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro	686.163.020
Passività verso altri residenti nell'area Euro	72.295.030.052
Passività verso non residenti nell'area Euro	3.708.351.588
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	567.196.905
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	2.557.700
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	25.978.653.152
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	587.710.453.026
Partite da regolare	95.112
Altre passività	7.837.019.810
Accantonamenti	7.560.798.446
Conti di rivalutazione	120.546.436.609
Fondo rischi generali	32.713.675.075
Capitale e Riserve	26.304.085.739
Utile netto da ripartire	5.944.775.169
Totale	1.538.057.235.617

CONTO ECONOMICO

Importi in unità di Euro

	31-12-2021
Interessi attivi netti	7.262.332.909
Risultato netto da operazioni finanziarie, svalutazioni e trasferimenti ai/dai fondi rischi	-2.035.541.630
Risultato netto da tariffe e commissioni	26.759.882
Rendite da partecipazioni	90.559.681
Risultato netto della redistribuzione del reddito monetario	2.243.309.461
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	1.411.937.255
Altri utilizzi dei fondi	-
Altre rendite	97.317.709
Spese e oneri diversi	-1.915.625.416
Altri accantonamenti ai fondi	-
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	-1.236.274.682
Utile netto dell'esercizio	5.944.775.169

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2021 evidenzia un utile netto di € 2.771.820, dopo aver scontato imposte per complessivi € 5.896.680. 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%)	€	138.591
a riserva straordinaria	€	2.633.229

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 2021

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 2021, 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 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 2022

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,

anche nell'anno trascorso l'epidemia da Covid-19 ha avuto un impatto significativo. Con la fine del *lock-down* nell'aprile del 2021, la complessiva operatività della Sidief si era avviata alla normalità; con la ripresa autunnale dei contagi le diverse attività sono state nuovamente rallentate, con effetti significativi sui progetti di investimento e sulle vendite pianificate.

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 2021 anche attraverso modalità di collegamento a distanza utilizzando le piattaforme messe a disposizione dalla società e dalla Banca.

La presente relazione ha la finalità di riferire all'Assemblea sull'attività svolta dal Consiglio di Sorveglianza e sulle eventuali omissioni e fatti censurabili riscontrati.

La Sidief, come noto, 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 dalla legge e dallo statuto. Il funzionamento del Consiglio di Sorveglianza è disciplinato altresì da un regolamento interno adottato dal Consiglio medesimo.

L'assemblea ordinaria del 19 aprile 2019 ha nominato il Consiglio di Sorveglianza per il triennio 2019-2021, che ha successivamente nominato, come previsto nell'ambito delle proprie competenze, i tre componenti del Consiglio di Gestione, fissandone gli emolumenti. Con l'assemblea ordinaria del 29 aprile 2021 la dott.ssa Patrizia Ferrauto è stata nominata consigliere di sorveglianza in sostituzione della dott.ssa Maria Giacona, dimissionaria.

L'attività di vigilanza è stata svolta dal Consiglio di Sorveglianza in conformità con quanto previsto dalla legge e 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.

In particolare, nel corso del 2021 il Consiglio:

- ha vigilato, ai sensi dell'art. 2403,1° comma c.c. sull'osservanza della legge e 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 alla diffusione al 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 e suggerendo ove necessario azioni correttive;
- ha monitorato l'andamento del piano industriale 2018-2022, anche attraverso l'esame semestrale degli indicatori economico-gestionali 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 nel 2021 è entrata in funzione una nuova struttura con un nuovo responsabile (Divisione Legale & Compliance), articolata in un'area già operativa (Legale e Affari Societari) nella quale è collocata una funzione dedicata alla Compliance, nell'ottica di rafforzare i controlli di secondo livello;
- ha approvato il piano degli interventi di Internal audit, funzione affidata anche nel 2021 alla società Aristeia Risk Consulting, volti alla valutazione e al miglioramento dei processi aziendali. L'esito di tali interventi, volta per volta valutato sulla base di apposite relazioni e discusso nel corso di incontri con la società, è stato infine 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 che richiedano di essere menzionati 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 16 marzo 2022 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; il Consiglio di Sorveglianza ha suggerito alcune precisazioni e integrazioni sul progetto di bilancio, recepite dal Consiglio di Gestione;

- di aver verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti ai criteri di valutazione e alla formazione e impostazione degli schemi di bilancio, nonché gli ulteriori documenti a corredo;
- che la consistenza complessiva dei fondi rischi e oneri e del fondo svalutazione crediti riflette le policy aziendali approvate dal Consiglio di gestione e rappresenta una stima prudente dei potenziali rischi ed oneri futuri per la società;
- di aver preso visione della relazione del soggetto incaricato della revisione legale PricewaterhouseCoopers spa che ha espresso il seguente giudizio: *“il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, 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 2021 nella seduta del 14 aprile 2022.

Spettabile Azionista,

il Consiglio di Sorveglianza concorda con la proposta del Consiglio di Gestione di non procedere, anche per l'esercizio 2021, alla distribuzione dei dividendi a valere sull'utile netto pari a euro 2.771.820, 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)	138.591 euro
-	a riserva straordinaria	2.633.229 euro

Non essendovi altri fatti o elementi da segnalare, il Consiglio di Sorveglianza ritiene quindi di aver assolto con la presente relazione al proprio compito di informativa.
Nel rassegnare il mandato che ci avete conferito, ringraziamo della fiducia accordata.

Roma, lì 14/04/2022

Il Consiglio di Sorveglianza:

Dott. Paolo Piccialli (Presidente)

Dott. Luigi Donato (Vicepresidente)

Avv. Maria Patrizia de Troia (Consigliere)

Dott.ssa Patrizia Ferrauto (Consigliere)

Dott.ssa Valeria Schininà (Consigliere)

Foto di copertina: Roma, particolare facciata del palazzo in via Gaeta.

Foto all'interno: Roma, palazzi in piazza Manfredo Fanti, via Alfredo Cappellini, via Gaeta.



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021