



SIDIEF

SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE
EDILIZIE E FONDARIE

BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2022



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

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	Avv. Luigi Donato
Vice Presidente	Dott. Ciro Vacca
Consiglieri	Avv. Maria Patrizia de Troia
	Dott.ssa Patrizia Ferrauto
	Dott.ssa Elisa Sartori

Consiglio di Gestione

Presidente	Prof. Avv. Marcello Clarich
Consiglieri	Arch. Carola Giuseppetti
	Prof. Fabrizio Di Lazzaro

Organismo di Vigilanza

Presidente	Dott. Nunzio Minichiello
Membri	Dott.ssa Valeria Schininà
	Dott.ssa Elisa Sartori
	Avv. Ilaria Curti

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



INDICE

	Pag.
1. Relazione sulla Gestione	7
2. Prospetti di Bilancio al 31.12.2022	41
3. Rendiconto Finanziario	47
4. Nota Integrativa	51
5. Relazione della Società di Revisione	
6. Relazione del Consiglio di Sorveglianza all'Assemblea degli Azionisti	



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Spett.le Consiglio di Sorveglianza,

sottoponiamo ad approvazione il Bilancio della Società al 31 dicembre 2022, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Il Bilancio chiude con un utile netto di € 4.047.984 rispetto a € 2.771.820 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver registrato imposte correnti, differite e anticipate per un ammontare pari a € 8.013.803; il risultato prima delle imposte è pari a € 12.061.787.

Il Patrimonio netto è di € 640.851.372 e sopravanza ampiamente l'ammontare del totale attivo immobilizzato pari a € 570.330.838.

MISSIONE DELLA SOCIETÀ

La Società ha per oggetto la gestione, amministrazione e valorizzazione dei beni immobili di sua proprietà in un'ottica di lungo periodo, in modo efficiente e trasparente.

SINTESI DEI RISULTATI DELL'ANNO

	Valori in migliaia di euro ¹	
	2022	2021
Dati Economici		
Valore della produzione	45.001	41.946
di cui:		
- Ricavi da locazione	28.602	28.483
- Ricavi dalle vendite	10.852	8.993
- Altri ricavi	5.547	4.470
Costo della produzione	33.116	33.496
Proventi e oneri finanziari	177	219
Risultato prima delle imposte	12.062	8.669
Risultato netto dell'esercizio	4.048	2.772
Dati Patrimoniali	2022	2021
Immobili	559.255	536.988
Rimanenze	18.153	22.068
Posizione finanziaria netta	61.663	75.739
Patrimonio netto	640.851	636.803

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 2022 il quadro congiunturale si è indebolito nei principali paesi avanzati, inizialmente per effetto del temporaneo peggioramento della pandemia causato dalla variante *Omicron*, in seguito per gli effetti dell'invasione dell'Ucraina da parte della Russia. I corsi delle materie prime energetiche, in particolare quelli del gas naturale in Europa, hanno registrato rialzi straordinariamente elevati, soprattutto in connessione con le progressive interruzioni dei flussi dalla Russia. Ne ha risentito l'inflazione, che ha raggiunto nuovi massimi, anche sulla spinta dei prezzi dei prodotti alimentari. In molte economie avanzate è accelerata, di conseguenza, la normalizzazione della politica monetaria.

Negli ultimi mesi dell'anno si è evidenziato un peggioramento del quadro. Anche il commercio internazionale ha frenato in misura marcata, dopo un trimestre estivo in cui gli scambi erano cresciuti a un ritmo sostenuto. Il rallentamento della domanda mondiale ha contribuito a moderare il prezzo del petrolio; in Europa le quotazioni del gas naturale sono diminuite nettamente dopo il raggiungimento degli obiettivi di stoccaggio, pur restando su valori storicamente alti. L'inflazione, nonostante alcuni segnali di diminuzione, è rimasta elevata e le banche centrali dei principali paesi avanzati hanno proseguito nell'applicazione di politiche monetarie restrittive.

In Italia il complesso delle misure disposte dal Governo per mitigare i prezzi dei beni energetici e per sostenere il reddito disponibile, tra questi il D.L. 50/22 (Decreto "Aiuti") e il D.L. 115/22 (Decreto "Aiuti-bis"), ha attenuato l'impatto dello *shock* inflazionistico sul potere d'acquisto delle famiglie e ha fortemente mitigato l'aumento della disuguaglianza nei redditi.

La crescita del PIL, appena positiva nei primi tre mesi del 2022, si è rafforzata nella primavera, sostenuta dall'apporto di tutti i principali comparti. Vi hanno contribuito soprattutto i servizi, grazie alla ripresa di settori, quali turismo e trasporti, più colpiti dalla recrudescenza della pandemia all'inizio dell'anno. Le costruzioni hanno continuato a beneficiare delle agevolazioni fiscali.

Nel trimestre estivo la crescita della domanda nazionale è stata sostenuta. È continuata la forte espansione dei consumi delle famiglie; gli investimenti fissi lordi sono aumentati, seppure in misura minore rispetto al periodo precedente, per effetto della contrazione della componente delle costruzioni, osservata per la prima volta dall'inizio del 2020. Nel quarto trimestre l'attività economica si è indebolita. La produzione industriale e l'attività nel terziario hanno rallentato, risentendo dei costi ancora elevati dell'energia e dell'indebolimento della domanda. Infatti la spesa delle famiglie ha rallentato, nonostante i provvedimenti di sostegno al reddito disponibile.

Per l'anno in corso le istituzioni internazionali prefigurano un affievolimento della crescita mondiale per effetto soprattutto dei prezzi energetici ancora elevati, della debolezza del reddito disponibile delle famiglie e di condizioni finanziarie meno favorevoli. Permangono forti rischi connessi con l'evoluzione del contesto geopolitico.

*Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico n. 2-3-4 del 2022 e n. 1 del 2023

Il mercato immobiliare in Italia*

Alla fine del 2022 il fatturato totale dell'industria immobiliare italiana ha segnato una crescita attorno al 10% rispetto al 2021. Un contributo importante a tale crescita, in termini di valore, è arrivato dalla variazione positiva dei prezzi registrata nell'anno.

Il mercato residenziale, dopo l'eccezionale *performance* del 2021, ha chiuso l'anno con una lieve diminuzione delle transazioni. L'intenzionalità d'acquisto, più forte nel primo trimestre, si è ridimensionata via via nei mesi successivi interrompendo il recupero in corso dalla metà del 2020, a causa del contesto di incertezza, ma anche in ragione della crescita dei valori di compravendita e all'aumento dei tassi di interesse dei mutui ipotecari. Il calo dell'attività transattiva si è evidenziato più marcatamente nell'ultimo trimestre dell'anno e le previsioni sono di un'ulteriore leggera flessione nell'anno in corso. Con riferimento alle quotazioni, dopo il primo semestre caratterizzato da un'accelerazione della dinamica espansiva, nella seconda parte dell'anno la tendenza al rialzo dei prezzi è stata meno intensa e tutt'altro che generalizzata.

Nel 2021 il *driver* della domanda era la ricerca di un contesto al di fuori dei grandi centri urbani; nel 2022 è prevalsa la richiesta di soluzioni abitative con spazi adeguati, dove far convivere la vita familiare e professionale, e con una *performance* energetica soddisfacente.

Sul fronte dell'offerta, l'impennata dei prezzi energetici, il costo e la carenza delle materie prime, l'inflazione e i ritardi negli approvvigionamenti, si sono riflessi in un aumento dei costi per le imprese, con ripercussioni sui prezzi dei prodotti finali e sul numero di nuove costruzioni immesse sul mercato.

Il rallentamento del mercato delle compravendite ha giovato al comparto della locazione residenziale, che ha avuto un andamento decisamente positivo nel 2022, caratterizzato da una domanda vivace e da canoni in crescita. Anche nelle principali città i grandi investitori sono ancora quasi assenti, per carenza di prodotto e progetti limitati, ma la domanda delle famiglie è forte, anche per la pressione della componente che in questa fase resta esclusa dal mercato dell'acquisto.

Allo stesso modo, nel segmento degli immobili di impresa di piccole dimensioni, ad un andamento lievemente espansivo innescato dalla prospettiva di un ritorno dei fatturati sui livelli pre-covid, è seguita un'attenuazione della crescita del numero di scambi e dei valori. Nella seconda parte dell'anno i prezzi degli uffici hanno mostrato mediamente una leggera flessione nelle principali città, mentre i canoni sono rimasti stabili. Il comparto uffici è stato trainato dalle *location prime* di Milano e Roma, che sono percepite come realtà maggiormente sicure e che acquisiscono importanza sia come rappresentanza per l'azienda, sia come miglioramento della qualità degli spazi per i dipendenti. Sono rimasti stabili nell'anno i prezzi dei negozi, mentre i canoni hanno segnato una lieve flessione nella seconda parte dell'anno.

*Fonti: Nomisma, Osservatorio sul Mercato Immobiliare n. 3 2022 e Scenari Immobiliari, Osservatorio Bimestrale, Riviste 2022

Il mercato immobiliare residenziale nelle principali città*

Roma

Si intravedono gli effetti del mutato quadro macroeconomico sul mercato residenziale della città. Il deterioramento del potere di acquisto delle famiglie causato dalla crescita dell'inflazione, accompagnato dal calo del clima di fiducia dei consumatori si è riflesso sulla domanda d'acquisto che, a giudizio degli operatori immobiliari locali, viene percepita in flessione. A fronte di un aumento delle compravendite di abitazione registrato nel primo semestre dell'anno, si evidenzia un rallentamento della crescita nella seconda metà dell'anno.

Cresce, per contro, la richiesta di case in locazione, sostenuta da un fabbisogno strutturale che esprime la popolazione mobile che vive in città, a cui si aggiunge la componente di domanda esclusa o che in questo momento si autoesclude dal mercato della proprietà.

Quanto ai prezzi, la spinta rialzista intervenuta nella prima parte dell'anno non è confermata nel secondo semestre, dove si evidenzia piuttosto una stabilità. La maggiore tenuta del mercato delle locazioni è riscontrabile anche nei canoni, che confermano un contenuto tasso di crescita; si allarga la forbice dei valori immobiliari con un apprezzamento maggiore delle zone centrali e di pregio.

Milano

Pur restando la città più rappresentativa per l'intensità di crescita di tutti gli indicatori immobiliari, nel secondo semestre del 2022 il mercato residenziale milanese vede parzialmente attutito il *trend* di crescita degli ultimi tre semestri.

Il sempre più elevato livello dei prezzi induce una quota crescente di acquirenti a spostarsi verso i comuni limitrofi. Tra le caratteristiche degli appartamenti più richieste si segnalano gli spazi esterni, che sia un ampio balcone o un giardino ad uso esclusivo o condominiale, oppure la vicinanza a spazi verdi pubblici; una priorità è rappresentata anche dalla comodità con i servizi e i trasporti pubblici.

Sul mercato degli affitti, è confermata la ripresa della domanda che già aveva caratterizzato il 2021, dopo la battuta d'arresto dovuta alle ondate pandemiche. Torna a crescere la quota di affitti da parte di studenti e lavoratori non residenti, dopo il rallentamento negli anni della pandemia.

I prezzi medi sul mercato residenziale milanese continuano a crescere a un tasso più che doppio rispetto al resto delle grandi città, sebbene l'intensità della crescita si sia affievolita in seguito al peggioramento del quadro macroeconomico. Sono cresciuti nell'anno i canoni di locazione, mantenendo l'aspettativa di una completa ripresa della *performance* pre-covid.

Torino

Nel 2022 è proseguita la dinamica espansiva del mercato residenziale torinese, in atto dall'anno precedente. L'attività di compravendita è cresciuta ancora leggermente rispetto al 2021 e i prezzi di vendita hanno fatto registrare buone *performance*, grazie all'elevata quota di domanda ancora presente sul mercato.

È diminuita la domanda di abitazioni nei comuni della provincia da parte di chi risiede nel comune capoluogo, per effetto dell'attenuazione del fenomeno che si era accentuato con la pandemia.

Anche sul versante dell'affitto non si è arrestata l'evoluzione positiva; i canoni medi di locazione sono cresciuti, grazie in particolare all'andamento positivo delle zone semicentrali e periferiche. Tale dinamica trova giustificazione nell'aumento delle richieste di affitto da parte delle fasce meno solide del mercato e da parte degli studenti.

Napoli

Dopo una crescita moderatamente sostenuta nella prima parte dell'anno, nel secondo semestre il mercato immobiliare napoletano ha subito un lieve rallentamento della crescita, allineandosi ai mercati delle altre principali città. Tale tendenza è dipesa in parte dalla contrazione della domanda interessata all'acquisto, ma anche da una lieve riduzione dei prezzi medi di vendita, che ha riguardato principalmente le abitazioni usate, mentre le zone di pregio hanno confermato l'incremento del valore delle abitazioni nuove. L'aumento del costo del denaro può avere effetti sull'accessibilità all'acquisto da parte della domanda locale, che risulta fortemente dipendente dal mutuo.

Il comparto della locazione si conferma in ripresa nel 2022, sostenuto dal numero dei contratti e dalla velocità di assorbimento; i canoni medi di locazione, dopo un primo semestre in crescita, sono diminuiti nella seconda parte dell'anno, in controtendenza rispetto alla media degli altri mercati delle principali città italiane. La flessione ha riguardato tutte le zone della città.

Gli operatori segnalano minore interesse della domanda di locazione verso le zone del semicentro e della periferia, mentre è stata abbastanza sostenuta, in particolare nella prima parte dell'anno, la richiesta di appartamenti in affitto nel centro e nelle zone di pregio della città.

*Fonti: Nomisma, Osservatorio sul Mercato Immobiliare n. 3 2022 e Scenari Immobiliari, Osservatorio Bimestrale, Riviste 2022

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Distribuzione del patrimonio e consistenze

Il patrimonio della Sidief, alla data del 31 dicembre 2022, si compone di 102 aggregati² immobiliari (che comprendono 7.405 unità immobiliari di cui 2.927 residenze), distribuiti sul territorio nazionale su 13 regioni e 19 province.

Rispetto al 31 dicembre 2021 è stata conclusa la dismissione delle ultime unità immobiliari dell'aggregato di Brescia, viale del Piave 64, ed è stato acquistato un nuovo aggregato ad uso ufficio a Milano, viale Edoardo Jenner 73.

La superficie commerciale complessiva è di circa 415.000 mq; il 92,7% è concentrato nelle regioni Lazio (75,2%), Lombardia (6,4%), Campania (5,8%) e Abruzzo (5,3%).

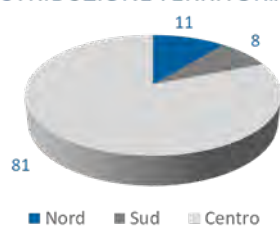
² Complessi immobiliari, edifici cielo terra, unità immobiliari riconducibili a un unico indirizzo.

Il 28% del totale degli aggregati immobiliari è stato costruito prima del 1900, mentre un ulteriore 28% tra il 1900 e il 1960; alcuni aggregati di particolare pregio storico-artistico sono sottoposti al vincolo della Soprintendenza.

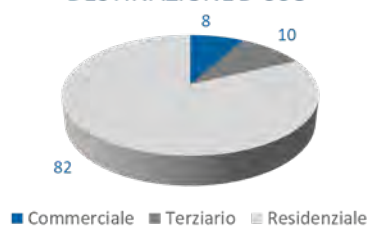
Di seguito si riportano alcuni grafici inerenti rispettivamente alla distribuzione del patrimonio immobiliare della Società sul territorio nazionale e all'analisi delle sue caratteristiche principali.



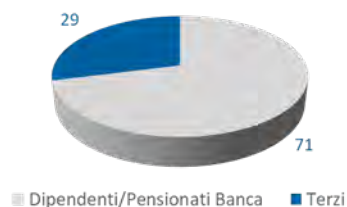
DISTRIBUZIONE TERRITORIALE*



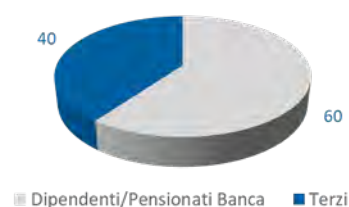
DESTINAZIONE D'USO*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI**



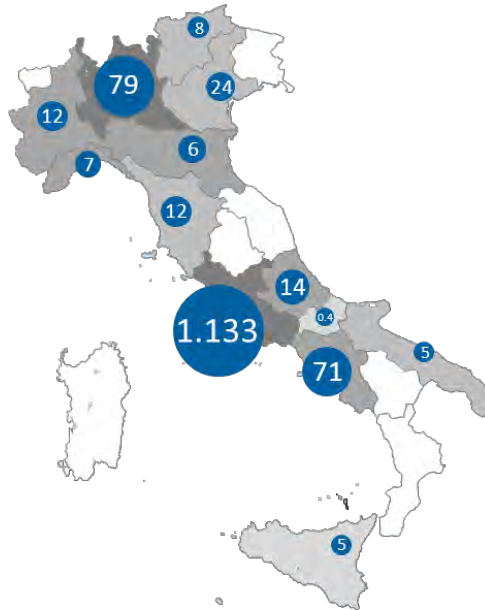
*I valori sono espressi in percentuale. * Base di calcolo: superficie commerciale. ** Base di calcolo: canoni di locazione*

Valutazione del patrimonio

Il valore di mercato totale degli immobili di proprietà della Sidief ammonta a circa 1,38 miliardi di euro (1,35 miliardi di euro al 31 dicembre 2021).

Il 93,3% del valore complessivo è concentrato nelle regioni Lazio (82,3%), Lombardia (5,8%) e Campania (5,2%).

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



La Sidief, al fine di accertare l'adeguatezza del valore di libro degli immobili di proprietà rispetto al corrispondente valore di mercato, secondo quanto previsto dalla *policy* aziendale³, procede ad ogni chiusura di Bilancio ad individuare un perimetro di immobili da sottoporre a perizia da parte di società esterne specializzate.

Come già descritto nel paragrafo relativo allo Scenario Economico di riferimento, le problematiche connesse con il conflitto in Ucraina e l'andamento dei prezzi energetici e dell'inflazione rendono incerte le prospettive del mercato immobiliare e difficoltose le previsioni.

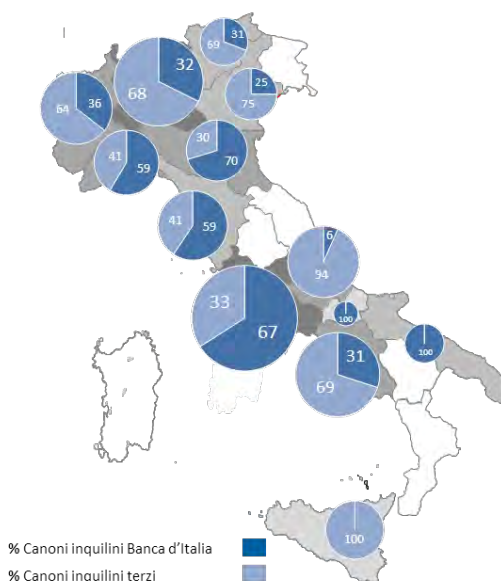
Nonostante il significativo margine esistente tra i valori elaborati dall'esperto indipendente e il valore di iscrizione della maggior parte degli immobili in bilancio, la Sidief monitora attentamente l'evoluzione delle condizioni di mercato, al fine di eventualmente procedere all'aggiornamento delle valutazioni.

³ La *policy* contabile aziendale che regola il processo di valutazione periodica è stata aggiornata nel mese di dicembre 2021 al fine di indicare in maniera dettagliata le linee guida per l'individuazione del perimetro di immobili da valutare in riferimento alle date di redazione del Bilancio.

Ricavi da canoni di locazione del patrimonio

L'ammontare dei ricavi da canoni di locazione al 31 dicembre 2022 è pari a circa € 28,6 milioni (€ 28,5 milioni al 31 dicembre 2021); circa il 94,2% del totale proviene dalle regioni Lazio (79,7%), Lombardia (8,3%) e Campania (6,2%).

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 2022 le unità principali libere per la locazione risultano essere 287 (pari all'8,7% delle 3.295 unità principali totali, sia residenze che usi diversi), di cui 117 (il 3,5%) presenti nella procedura di bando della Banca d'Italia e 170 (il 5,2%) destinate al mercato (di queste, 125 interessate da progetti di valorizzazione o riqualificazione).

Impatto dell'emergenza sanitaria sui canoni di locazione

Dopo il biennio di emergenza sanitaria, in cui Sidief ha messo in atto una gestione straordinaria tesa ad arginare possibili rilasci e contenziosi, è ripresa nel 2022 la gestione ordinaria delle richieste di riduzione dei canoni.

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

La Convenzione tra la Banca d'Italia e la Sidief, sottoscritta a marzo 2017 e oggetto di successive modifiche e integrazioni, in scadenza nel mese di ottobre 2022, è stata rinnovata per un ulteriore periodo di tre anni, sino al 27 ottobre 2025.

Nel corso dell'esercizio la Sidief ha collaborato alle procedure di assegnazione disciplinate dalla normativa interna di Banca d'Italia per complessivi 119 alloggi, di cui 59 assegnati nelle province di Roma, Bari, Bologna, Milano e Torino.

Dei rimanenti 60 appartamenti: 24 sono stati assegnati nel 2023, 31 sono in procedura bando alloggi e 5, non optati al termine della procedura, sono stati immessi sul libero mercato.

Canone concordato

L'Accordo Integrativo quadro nazionale per i contratti abitativi a canone concordato, stipulato ad ottobre 2019 e in scadenza nel mese di ottobre 2022, è stato rinnovato per un ulteriore periodo di tre anni, sino al 27 ottobre 2025.

Nel 2022 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 abitativi a canone concordato sono stati 195, raggiungendo una quota complessiva di contratti a canone concordato pari a 1.503.

Ricavi da vendite

Nel 2022, 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 115 vendite di unità immobiliari, di cui 43 unità principali e 72 accessorie, per un valore di vendita totale di circa € 14,42 milioni.

In particolare, sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2021	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	94	13.292.455	2.913.083	10.379.372
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea, 14	9	433.475	187.026	246.449
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	4	140.000	109.669	30.331
Bologna, via Piero Gobetti, 53	3	284.815	239.273	45.542
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	3	138.000	64.989	73.011
Brescia, viale del Piave, 64	2	131.000	58.686	72.314
Totale	115	14.419.745	3.572.726	10.847.019 (*)

(*) Le plusvalenze realizzate di € 10.847.019 comprendono € 4.892 di minusvalenze da alienazione.

Sono state concluse le vendite delle unità immobiliari dell'aggregato di Brescia, viale del Piave 64, iniziate nel 2017.

Investimento immobiliare ad uso ufficio

Nel mese di dicembre 2022 è stata completata l'operazione di acquisto di un immobile cielo-terra a Milano in viale Edoardo Jenner 73, *multitenant*, per un prezzo pari a € 9.400 mila oltre IVA pari a circa € 2.068 mila e oneri accessori per € 283 mila. L'immobile ha generato ricavi da locazione a partire dal 22 dicembre 2022 per un importo pari a € 17.307. Il valore complessivo dei relativi canoni annui dei contratti di locazione in corso alla data del 31 dicembre 2022 risulta essere pari a € 651 mila.

PROGETTI DI VALORIZZAZIONE DEGLI ASSET IMMOBILIARI

Sono proseguite 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 2022.

Venezia - San Marco: sono state concluse le attività di riqualificazione dell'intero fabbricato compresa la fornitura degli arredi. Il 7 febbraio 2023 è stato consegnato al Conduttore l'immobile cielo terra, con contestuale avvio delle attività di affitti brevi finalizzate alla commercializzazione.

Roma: sono stati conclusi i lavori di ristrutturazione, compresa la fornitura degli arredi, negli appartamenti destinati al progetto, localizzati negli immobili di corso Vittorio Emanuele, via della Chiesa Nuova, via Labicana e viale Trastevere. L'avvio delle locazioni è previsto nel corso del primo semestre del 2023.

Roma - Carlo Felice 69: le operazioni di consolidamento del piano interrato sono in corso di completamento. Il termine delle stesse, previsto per i primi mesi del 2023, consentirà di eliminare le originarie criticità strutturali del fabbricato incrementando le prestazioni sismiche ed i conseguenti livelli di sicurezza per procedere al completamento dei lavori, prevedendo la locazione delle nuove unità residenziali dai primi mesi dell'anno 2024.

La rilevanza dell'intervento e la sua positiva ricaduta sul contesto sociale e urbano rappresentano un obiettivo strategico per l'Azienda.

Roma - Piazza Borghese 3: è stato ottenuto il Nulla Osta dalla Soprintendenza Statale per l'intervento di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dell'immobile tutelato.

Sono state ultimate le indagini necessarie al completamento del progetto definitivo, è stata presentata la richiesta e completato il necessario *iter* autorizzativo per la realizzazione dell'impianto geotermico. La tecnologia impiantistica scelta, basata su fonti rinnovabili ed al contempo senza alcun impatto visivo, rappresenta una delle principali caratteristiche innovative del progetto sia in tema di sostenibilità ambientale che di valorizzazione del bene monumentale tutelato.

Napoli - Galleria Umberto I: è in corso di completamento il complesso *iter* autorizzativo necessario per l'avvio delle attività di progettazione; sono state recepite le prescrizioni richieste dagli enti di tutela, con l'integrazione di proposte progettuali volte al miglioramento della locazione delle unità immobiliari coinvolte nel processo di riqualificazione dell'immobile.

La Sidief ha sottoscritto il 2 agosto 2022, all'esito di un tavolo di lavoro coordinato dalla Prefettura di Napoli (con la partecipazione tra gli altri del Comune di Napoli, la Soprintendenza per il Comune di Napoli e l'Università Federico II) il verbale di intesa finalizzato ad alcuni interventi di recupero della Galleria di Napoli e in particolare ad assicurare la sorveglianza e la vigilanza diurna e notturna della Galleria.

Nell'ambito di tale intesa Sidief ha confermato la propria disponibilità a mettere a disposizione del Comune di Napoli un locale commerciale all'interno della Galleria da utilizzarsi ai fini della sorveglianza e della vigilanza, anche notturna.

PROGETTI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Nel corso dell'anno sono stati completati i restauri degli involucri dei fabbricati di Roma in via G. da Procida, viale Somalia e via A. Cappellini, quest'ultimo oggetto anche dell'installazione del nuovo impianto elevatore. Sono stati avviati i restauri dei fronti esterni dei fabbricati di viale G. Mazzini, via Eurialo e via A. Poliziano e via Appia Nuova in Roma, quest'ultimo per dimensioni rappresenta il maggiore degli interventi di restauro. A valle dell'aggiudicazione delle procedure di selezione è stato possibile dare avvio anche agli interventi di riqualificazione energetica dell'immobile sito in via Nocera Umbra.

Sono in corso di completamento anche i progetti di riqualificazione delle parti comuni dei fabbricati di corso Vittorio Emanuele II, viale Trastevere e via Labicana a Roma.

Investimenti sono stati dedicati al rinnovo del parco tecnologico a servizio dei fabbricati, con particolare attenzione all'eco-sostenibilità e all'innovazione tecnologica. Tali 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

Le unità immobiliari oggetto di riassetto completate nell'anno 2022 ammontano complessivamente a 138; di queste 110 sono destinate ad alloggi a favore dei dipendenti e pensionati Banca d'Italia su Roma. La riqualificazione delle unità immobiliari pianificata è stata completata nonostante l'attuale situazione del mercato dell'edilizia, correlata al contesto economico di riferimento.

SOSTENIBILITÀ

Premessa

La Sidief, in linea con la politica della Banca d'Italia, intende dedicare particolare attenzione ai temi della sostenibilità, promuovendo un impegno attivo per garantire la sostenibilità economica, sociale e ambientale della propria attività.

A partire dal 2021 la Società ha posto un impegno crescente e sempre più consapevole nella definizione degli elementi utili ad intraprendere un percorso strutturato su questo tema.

Nel corso del 2022 la Società ha messo in atto concrete azioni volte principalmente all'efficientamento del patrimonio immobiliare. Inoltre, sono proseguite le iniziative rivolte all'organizzazione interna e al personale, nell'ottica della responsabilità ambientale, sociale e della creazione di valore.

Gli interventi ambientali sul patrimonio immobiliare

Con riguardo al patrimonio immobiliare, la Società ha proseguito con gli investimenti per la sostenibilità ambientale e il contenimento dei consumi energetici, anche grazie alla possibilità di usufruire degli incentivi c.d. “Ecobonus” e “Sisma bonus”, che hanno consentito di estendere la portata degli investimenti programmati.

Numerosi sono stati gli interventi di efficientamento energetico dei fabbricati: sostituzione degli impianti di illuminazione tradizionali con tecnologia *led* (n. 28 aggregati), installazione di *inverter* su impianti elevatori (n. 9 impianti), sostituzione dei generatori di calore tradizionali con tecnologia a condensazione (n. 3 centrali termiche e n. 37 caldaie autonome).

Sono state avviate le opere di riqualificazione energetica integrale dei fabbricati di viale Carlo Felice 69 e di via Nocera Umbra 88 a Roma, con interventi sia sull’isolamento degli involucri che sulla sostituzione del parco impiantistico preesistente e integrazione di fonti energetiche rinnovabili.

Ad oggi si conferma una riduzione dei consumi annui energetici in TEP (Tonnellate Equivalenti di Petrolio) pari a circa il 20% rispetto ai consumi rilevati all’avvio del Piano Industriale 2018-2022.

Nella selezione dei prodotti e delle tecnologie, la Sidief ha, inoltre, prestato particolare attenzione alle aziende i cui prodotti beneficiano di certificazioni in materia di sostenibilità ambientale.

Con riferimento all’attività svolta negli uffici di Roma e Milano, sono state ulteriormente potenziate le iniziative per contenere i consumi energetici, l’utilizzo della carta e della plastica e per una migliore gestione dei rifiuti. Su tutti i temi, sono state realizzate attività di sensibilizzazione del personale.

In relazione alla riqualificazione dell’immobile di viale Carlo Felice, la Sidief ha avviato uno specifico progetto di ricerca in collaborazione con il Politecnico di Milano, al fine di misurare l’impatto sociale e socio-economico dell’intervento realizzato; la metodologia utilizzata consentirà di prendere in considerazione anche gli effetti sul quartiere e sulla comunità residente.

Il capitale umano

La Sidief promuove il capitale umano in quanto risorsa principale volta ad assicurare la qualità dei servizi e l’innovazione, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, sicuro e flessibile, ritenendo che raggiungere una piena ed effettiva partecipazione femminile ad ogni livello decisionale sia una opportunità di crescita, al fine di rafforzare la solidità e l’inclusività nel *management*.

Anche nel 2022 si conferma la cura dedicata al miglioramento degli spazi di lavoro. Si sono conclusi i lavori per la realizzazione della palestra aziendale ed è stata resa disponibile l’estensione degli spazi ricreativi destinati ai dipendenti. Sono state anche migliorate le postazioni di lavoro in una prospettiva di maggior cura della salute e del benessere dei lavoratori.

Lo scorso anno sono stati organizzati per il personale di staff n. 17 corsi specialistici su varie aree tematiche (aggiornamento tecnico-professionale, manageriale, linguistica, informatica, sicurezza ex. D. Lgs. 81/08). Il numero complessivo delle ore di formazione erogate, considerando anche la formazione digitale a distanza, è stato pari a 888 ore per una media di circa 12 ore per ciascuna delle risorse formate componenti l'organico di staff. Il piano di formazione annuale è stato in parte realizzato tramite l'adesione ad alcune iniziative finanziate da EBIT Lazio e per i Dirigenti, tramite la partecipazione alla bacheca di iniziative di Formazione Continua Fondir.

Le prospettive future

Il mondo della sostenibilità è in continua evoluzione sulla spinta della sempre maggiore sensibilità della società civile e dei regolatori internazionali, tra i quali l'Europa gioca un ruolo fondamentale.

Sidief sta monitorando tali aspetti e la relativa evoluzione normativa con interesse ed attenzione, al fine di valutare eventuali implicazioni e pianificare tempestivamente una strategia volta ad implementare le azioni necessarie volte a trasformare tali aspetti in opportunità di *improvement* e sviluppo con l'obiettivo ultimo di generare valore per Sidief nel medio/lungo periodo.

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.

È 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 per trovare una possibile soluzione bonaria alla vicenda con l'eventuale riduzione dell'importo dovuto. In assenza di novità significative sul tema rispetto all'esercizio 2021, il fondo rischi e oneri, già accantonato per € 514.538, resta prudenzialmente contabilizzato anche nel bilancio 2022.

RISORSE UMANE

Impatto dell'emergenza sanitaria

Nel corso dell'esercizio 2022 la Società ha raggiunto l'obiettivo di un ritorno progressivo alla normalità, attraverso la conferma delle modalità gestionali avviate nel 2020 che prevedevano l'introduzione di una serie 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, al cui interno sono stati individuati una serie di presidi presso le due sedi aziendali 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 dai Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza, con precise responsabilità in tema di monitoraggio dell'andamento della situazione di emergenza, aggiornamento del protocollo aziendale, con informazione e formazione al personale dei cambiamenti intervenuti, verifica e vigilanza circa la sua corretta applicazione e mantenimento nel tempo di tutte le misure in esso contenute.

Organizzazione

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 tecnico-operativa.

All'interno della struttura organizzativa è divenuta operativa una nuova funzione, a riporto del Direttore Generale, denominata "Relazioni Clienti e Comunicazione Esterna"; nella nuova struttura sono confluite le attività già svolte dalla funzione Relazioni Clienti (in precedenza nell'Area Asset Management) e, in una prospettiva di potenziamento ed armonizzazione della Comunicazione aziendale, quelle relative alla comunicazione esterna e ai rapporti istituzionali.

Rappresentanza Sindacale Aziendale (RSA)

Nel mese di aprile 2022 si è costituita in Sidief una RSA First CISL in rappresentanza della popolazione impiegatizia, che si affianca a quella già operante per la popolazione dei portieri.

Struttura aziendale

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

Organico	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Dirigenti	6	6	0
Quadri	8	11	-3
Impiegati	57	55	2
Portieri	58	59	-1
Totale	129	131	-2

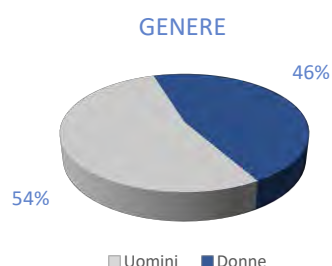
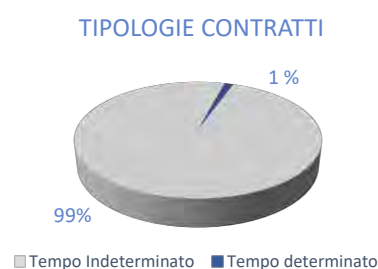
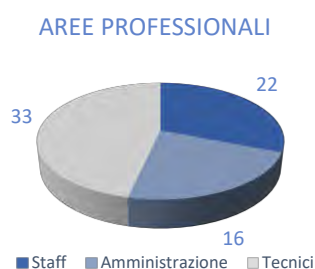
Nel corso dell'anno sono state registrate tre uscite nella categoria quadri, sei ingressi e quattro uscite nella categoria impiegati e un'uscita nella categoria dei portieri.

I Contratti nazionali di lavoro attualmente applicati sono:

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

La ricerca di personale è assistita da società specializzate, con l'obiettivo di creare un *team* di figure professionali con esperienze e capacità diverse e articolate.

I 71 dipendenti diversi dai portieri in forza al 31 dicembre 2022 risultano suddivisi per area professionale, tipologia di contratti e genere 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, per la Sidief, remoto il rischio di esito negativo del ricorso.

Nel maggio 2019 è passata in giudicato la sentenza con cui il Tribunale di Roma, adito da un ex dipendente di una società appaltatrice, aveva condannato in solido la società stessa e la Sidief al pagamento di somme a titolo di trattamento retributivo.

Ad oggi nessuna pretesa è stata avanzata dall'interessato alla Sidief, che aveva peraltro sottoscritto nel 2017 un accordo di manleva con la società appaltatrice.

Pertanto, solo in un'ottica di prudenza, l'accantonamento a suo tempo effettuato viene mantenuto fino a scadenza del termine decennale di prescrizione.

Sicurezza sul lavoro

Nel corso dell'esercizio tra il personale dipendente iscritto al libro matricola non si sono registrati infortuni 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

Nell'ambito degli interventi volti al contenimento degli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e gestione dell'emergenza sanitaria il legislatore ha adottato alcuni provvedimenti utili a stimolare il settore edilizio attraverso specifiche agevolazioni in tema di efficientamento energetico e potenziare quelle già esistenti in tema di riduzione del rischio sismico.

La Legge di Bilancio 2023 (L. 197/2022) ha disposto la proroga dei principali bonus in edilizia con alcune modifiche:

- il superbonus per gli interventi sui condomini si riduce al 90% per le spese sostenute a partire dal primo gennaio 2023;
- l'Ecobonus per gli interventi di riqualificazione energetica delle singole unità immobiliari (con aliquote pari al 50-65-70-75% a seconda della tipologia di intervento);
- il Sisma bonus per gli edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 (con aliquote tra l'80% e l'85% a seconda delle classi di rischio che si guadagnano).

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 e 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 particolare, il Superbonus, per gli interventi effettuati dai

condomini, sarà applicabile 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 variabili a seconda della tipologia di intervento, e del Sisma Bonus "ordinario". In riferimento al Bonus Facciate la stessa Legge 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 2019-2022 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 € 656.890, 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 € 120.073; nello stesso anno di imposta l'agevolazione relativa agli interventi Sisma Bonus è pari a totali € 1.427.100, da ripartire in 5 rate annuali di pari importo di € 285.420;
- anno di imposta 2022: l'agevolazione relativa agli interventi Ecobonus e Bonus Facciate è pari a totali € 1.580.491, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo di € 158.049; nello stesso anno di imposta l'agevolazione relativa agli interventi Sisma Bonus è pari a totali € 3.196.008, da ripartire in 5 rate annuali di pari importo di € 639.202.

La Società può usufruire di tali importi a diretta riduzione dell'imposta netta dovuta per l'esercizio 2022 per un importo di € 1.576.515.

Nell'ambito degli interventi volti all'attuazione del piano di Industria 4.0 prima, e Transizione 4.0 poi, al fine di stimolare gli investimenti, durante gli esercizi 2020, 2021 e 2022 la Società ha usufruito dell'agevolazione per investimenti in beni strumentali materiali e immateriali nuovi consistente in un credito d'imposta pari al 10% del costo di acquisto per gli investimenti effettuati nel corso del 2021 per un ammontare complessivo di € 11.306 e al 6% per gli investimenti effettuati nel corso del 2022 per un ammontare complessivo di € 58.940. L'agevolazione di cui sopra non è stata confermata per gli investimenti in beni strumentali ordinari effettuati successivamente alla data del 31 dicembre 2022.

Inoltre, la Società ha maturato un credito d'imposta sulle spese sostenute per l'acquisto di energia elettrica nel corso del 2022, ammontante complessivamente a € 7.891, derivante dalle agevolazioni fiscali introdotte dal Governo a sostegno delle imprese per contenere gli incrementi dei prezzi dell'energia elettrica e del gas naturale nonché contrastare gli effetti economici della grave crisi internazionale in atto in Ucraina.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

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

Nel corso del 2022 si è lavorato all'aggiornamento della procedura interna denominata “*Sistema di segnalazione delle violazioni (whistleblowing)*” procedendo a una revisione generale del flusso di processo e tenendo in considerazione anche le *best practices* e il *framework* normativo vigente in materia di *whistleblowing*, con riferimento anche ai connessi aspetti in ambito *privacy*. La procedura aggiornata, condivisa anche con l'Organismo di Vigilanza di Sidief, è stata approvata dal Consiglio di Gestione a gennaio 2023.

Le Aree aziendali hanno proceduto, nel periodo di riferimento, all'invio all'Organismo di Vigilanza dei flussi informativi di competenza.

È stato avviato il progetto «Procedure Sidief» che coinvolge trasversalmente le diverse Aree aziendali e che è finalizzato all'aggiornamento della mappatura dei processi aziendali e alla redazione di un primo gruppo di procedure considerate prioritarie sulla base di criteri rappresentati anche all'Organismo di Vigilanza, in coerenza con gli obiettivi operativi e l'assetto organizzativo della Società.

Inoltre, nell'ambito del percorso formativo in materia di *compliance*, avviato nel corso del primo semestre 2022, è stata messa a punto internamente una piattaforma informatica che ha consentito al personale della Sidief di fruire *on line* della formazione relativa alle principali tematiche di *compliance*. Il percorso formativo, conclusosi a gennaio 2023, ha registrato la positiva partecipazione di tutto il personale staff della Sidief.

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

Nel corso dell'anno si è provveduto all'implementazione delle misure aziendali che, anche in relazione alle evoluzioni normative e ai provvedimenti del Garante italiano per la protezione dei dati personali, sono risultate necessarie ai fini della conformità alla normativa *privacy*.

Tra le principali attività svolte: aggiornamento della *privacy policy* e *cookie policy* del sito *web* di Sidief; revisione del modello di autorizzazione al trattamento dati e informativa *privacy* destinati agli Organi societari di Vertice, nonché dell'analoga modulistica relativa a dipendenti e collaboratori in fase di assunzione; revisione delle informative *privacy* allegate ai contratti di locazione per uso diverso; aggiornamento del Registro dei trattamenti aziendale; distacco del Sito *web* aziendale da Google Analytics al fine di ridurre il rischio sanzionatorio per un trattamento illecito dei dati degli utenti; avvio di un'attività - tutt'ora in corso - finalizzata all'analisi dell'assetto organizzativo aziendale relativo alla gestione della *privacy* e alla successiva redazione di un documento aziendale che illustri il funzionamento dell'intero sistema *privacy* di Sidief, con riferimento all'organizzazione societaria e ai ruoli rilevanti in funzione dell'applicazione della normativa vigente.

L. 190/2012 - Anticorruzione e trasparenza

Con decorrenza da febbraio 2022 è stato nominato il nuovo Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (RPCT) di Sidief.

Il RPCT di Sidief ha elaborato la Relazione annuale sullo stato di attuazione del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT o Piano) 2021-23, adottato dal Consiglio di Gestione. Il RPCT ha, inoltre, redatto il nuovo Piano 2022-24, 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*. I documenti sopra citati sono stati pubblicati sul sito *web* aziendale.

Il RPCT ha curato l'aggiornamento della sezione Etica e Trasparenza presente sul sito *web* aziendale, in linea con quanto previsto nella *Politica di Sidief in materia di pubblicità e trasparenza*, approvata dal Consiglio di Gestione.

Sono state avviate, inoltre, le attività propedeutiche alla Relazione annuale sullo stato di attuazione del Piano 2022-24 e all'aggiornamento annuale del PTPCT 2023-25.

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

Si è proceduto all'aggiornamento e alla formale adozione di un nuovo organigramma anche in relazione agli obblighi della società in materia ambientale. Si è proceduto, inoltre, al conferimento dei relativi poteri coerenti con il predetto organigramma.

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

Si è proceduto all'aggiornamento e alla formale adozione del nuovo organigramma di sicurezza e salute aziendale ai sensi del Testo Unico 81/2008 e delle relative deleghe di funzioni. È stato ultimato il progetto finalizzato a una revisione della *governance* 81/08, comprensiva delle tematiche ambientali/rifiuti, in linea con l'attuale struttura aziendale, le novità normative e giurisprudenziali e le prassi di riferimento. Si è quindi proceduto al conferimento dei relativi poteri prevenzionistici adeguati al nuovo assetto, attribuiti a soggetti in possesso dei requisiti professionali e di esperienza richiesti per ricoprire tali ruoli cui sono riferibili specifici flussi di *reporting*.

Nel corso del 2022 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 negli aspetti relativi alla nomina del nuovo medico competente, al PEE (Piano di Emergenza ed Evacuazione con integrazione delle planimetrie aggiornate di tutti i piani) e al Protocollo aziendale anticontagio.

Si è, inoltre, provveduto all'aggiornamento dei DUVRI emessi a corredo dei nuovi contratti in utilizzo della Società ed è stato richiesto ai Coordinatori per la Sicurezza in fase di progettazione l'integrazione dei Piani della Sicurezza e Coordinamento (PSC), con i riferimenti all'emergenza sanitaria e alla L. 215/21, che ha apportato modifiche e novità al D. Lgs. 81/08 negli ambiti di responsabilità della figura del preposto. Si è provveduto ad effettuare le notifiche agli organi di vigilanza per tutti i lavori in quota e per i lavori che prevedono la presenza di più imprese esecutrici.

È proseguita l'azione di monitoraggio costante da parte del Comitato Covid sull'andamento della pandemia, con una particolare attenzione nel porre in essere le azioni necessarie.

Si segnala 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 di base per i dipendenti, per i preposti e per gli addetti di primo soccorso.

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

Certificazione di Qualità

Nel mese di luglio 2022 l'Ente di certificazione DNV 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.

APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Nella seduta del 14 aprile 2022 il Consiglio di Sorveglianza ha approvato il Bilancio al 31 dicembre 2021, precedentemente deliberato dal Consiglio di Gestione in data 16 marzo 2022.

In data 29 aprile 2022 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la seguente destinazione dell'utile di esercizio 2021:

- a riserva legale (5%) per € 138.591;
- a riserva straordinaria per € 2.633.229.

NOMINA ORGANI SOCIALI TRIENNIO 2022-2024

In data 29 aprile 2022 l'Assemblea degli Azionisti della Sidief ha nominato il nuovo Consiglio di Sorveglianza della Società per il triennio 2022-2024, confermando consiglieri l'avv. Luigi Donato, conferendogli la carica di Presidente, l'avv. Maria Patrizia de Troia e la dott.ssa Patrizia Ferrauto e nominando quali nuovi consiglieri il dott. Ciro Vacca e la dott.ssa Elisa Sartori.

In data 20 maggio 2022 il Consiglio di Sorveglianza ha nominato il consigliere dott. Ciro Vacca nella carica di Vice-Presidente del Consiglio di Sorveglianza; ha altresì stabilito in tre il numero dei componenti del Consiglio di Gestione per il triennio 2022-2024, nominando nuovo consigliere il prof. avv. Marcello Clarich e confermando l'arch. Carola Giuseppetti e il prof. dott. Fabrizio Di Lazzaro.

In data 23 maggio 2022 il Consiglio di Gestione della Sidief ha nominato quale Presidente del Consiglio di Gestione il prof. avv. Marcello Clarich.

In data 14 giugno 2022 il Consiglio di Gestione ha conferito i poteri al Presidente e agli altri membri del Consiglio.

Nel mese di luglio 2022 sono stati nominati i nuovi componenti dell'Organismo di Vigilanza, previa rideterminazione in quattro del loro numero. Sono stati confermati il Presidente, dott. Nunzio Minichiello, e la dott.ssa Valeria Schininà e sono stati altresì nominati la dott.ssa Elisa Sartori, membro del Consiglio di Sorveglianza, e l'avv. Ilaria Curti.

In data 27 ottobre 2022 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Sidief ha approvato alcune modifiche allo Statuto della Società, che hanno riguardato, tra le altre, la revisione degli articoli relativi all'equilibrio tra i generi per la composizione degli organi sociali, una precisazione delle attività costituenti l'oggetto sociale, nuove previsioni statutarie dedicate alla figura del Direttore Generale, l'attribuzione al Consiglio di Sorveglianza di nuove competenze e la specificazione dei poteri attribuiti a tale organo; non sono previsti compensi per i componenti del Consiglio di Sorveglianza che siano dipendenti in servizio della Banca d'Italia.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO E DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 dicembre 2022 la Società ha registrato un utile netto di esercizio pari a € 4.048 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 € 394 mila (€ 3.225 mila nel 2021), 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 € 10.864 mila (€ 8.992 mila nel 2021), 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.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31-12-2022	31-12-2021	Variazione
Ricavi gestione immobiliare			
- Ricavi da locazione	28.674	28.514	160
- Ricavi da vendite	10.864	8.992	1.872
- Altri ricavi	284	124	160
Totale ricavi gestione immobiliare (A)	39.822	37.630	2.192
Costi Gestione immobiliare			
- Costi ripetibili a carico della proprietà	(1.157)	(1.229)	72
- Manutenzioni e servizi a carico della proprietà	(3.220)	(3.085)	(135)
- Costi assicurativi netti	(203)	(206)	3
- Accantonamento a fondo svalutazione crediti e rischi	(53)	(368)	315
- Imposte immobiliari a carico della società	(13.134)	(10.662)	(2.472)
- Costi di commercializzazione e vendita	(322)	(314)	(8)
- Altri costi a carico delle proprietà	-	(577)	577
- Ammortamento e svalutazioni gestione immobiliare	(2.204)	(4.910)	2.706
Totale costi gestione immobiliare (B)	(20.293)	(21.351)	1.058
Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)	19.529	16.279	3.250
Margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendite	8.665	7.287	1.378
Costo del servizio Sidief			
- Spese societarie incluso personale dipendente	(7.094)	(6.964)	(130)
- Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni	(413)	(457)	44
Totale costi societari (D)	(7.507)	(7.421)	(86)
Risultato Operativo (C) - (D)	12.022	8.858	3.164
Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita	1.158	(134)	1.292
- Proventi / Oneri finanziari	148	195	(47)
- Proventi e oneri non ricorrenti	(112)	(507)	395
Risultato ante imposte	12.058	8.546	3.512
- Imposte di competenza dell'esercizio	(8.010)	(5.774)	(2.236)
Risultato netto dell'esercizio	4.048	2.772	1.276

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 37.630 mila nell'esercizio 2021 a € 39.822 mila nell'esercizio 2022, registrando un incremento di € 2.192 mila, prevalentemente imputabile ai maggiori ricavi da vendita, che passano da € 8.992 mila nel 2021 a € 10.864 mila nell'esercizio 2022, e si riferiscono per € 1.855 mila alle maggiori plusvalenze nette da vendita per l'effetto di una diversa combinazione delle unità cedute nei vari aggregati, che ha evidenziato un incremento dei volumi venduti sugli immobili di Segrate (92% del valore di vendita nel 2022, 83% nel 2021) anche a seguito dell'avvio della cessione agli inquilini di unità locate al personale della Banca d'Italia e per € 17 mila all'acquisizione di una caparra relativa ad un preliminare di vendita non andato a buon fine. Le vendite complessive del 2021 erano relative a 47 unità principali con

un fatturato di € 12.462 mila e plusvalenze per € 8.992 mila, mentre nel 2022 hanno riguardato 43 unità principali, con un fatturato di € 14.420 mila e plusvalenze per € 10.851 mila (non comprensive di una minusvalenza pari a € 5 mila).

La variazione dei ricavi da locazione è principalmente imputabile alla combinazione dei seguenti fattori:

- i) adeguamento del valore dei canoni all'andamento dell'inflazione rilevata nel corso dell'anno, il cui tasso medio nel 2022 è stato pari a circa 8,7% (€ 688 mila);
- ii) minore effetto delle riduzioni temporanee di canoni concesse a seguito della crisi economica conseguente alla pandemia da Covid-19 (€ 198 mila);
- iii) minori perdite di ricavi conseguenti a rilasci (€ 187 mila);
- iv) maggiori ricavi ottenuti dai progetti speciali prevalentemente afferenti al progetto Sicasa e all'acquisto del nuovo immobile (€ 80 mila);
- v) minori canoni per effetto delle vendite 2021 e 2022 (€ 876 mila);
- vi) perdite di canoni per effetto dei progetti di valorizzazione (€ 117 mila).

L'incremento degli Altri Ricavi per € 160 mila è sostanzialmente collegato sia al maggiore valore degli addebiti effettuati nel 2022 alla Banca d'Italia del costo di ristrutturazione delle unità di cui si è riservata l'uso, sia alle maggiori consulenze verso terzi.

I costi della gestione immobiliare sono diminuiti di € 1.058 mila rispetto al 2021.

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

- i) per € 2.706 mila come risultato composto dalle minori svalutazioni immobiliari rilevate a fine esercizio sulla porzione di patrimonio destinato alla vendita (nel 2022 sono pari ad € 394 mila mentre nel 2021 sono state pari a € 3.225 mila) compensate parzialmente dal maggiore costo per gli ammortamenti, per € 125 mila, riconducibile al nuovo immobile di Milano, viale Jenner acquistato nel mese di dicembre 2022;
- ii) per € 577 mila ai minori altri costi a carico della proprietà prevalentemente imputabili ai costi di gestione dei rilasci relativamente alle unità oggetto dei progetti di speciali che sono stati sostenuti nel 2021;
- iii) per € 315 mila alle minori perdite e accantonamenti al fondo svalutazione crediti e al fondo rischi diversi, principalmente come conseguenza positiva delle azioni messe in atto dalla Società per gestire le morosità derivanti dall'emergenza sanitaria, nonché dall'efficientamento delle attività di monitoraggio e gestione dei crediti;
- iv) per € 72 mila ai minori costi per oneri ripetibili a carico della proprietà determinati dall'incremento della ripetizione dei costi agli inquilini conseguente all'incremento dell'aliquota di media di ripetizione derivante dal processo di rinnovo dei contratti locativi;
- v) per € 2.472 mila relativi ai maggiori costi sulle imposte immobiliari a carico della società, prevalentemente riconducibili al maggiore costo del pro rata IVA determinato dall'acquisto dell'immobile effettuato, dalle maggiori capex e costi sostenuti nel 2022;

- vi) per € 135 mila ai maggiori costi per manutenzioni e servizi a carico della proprietà, in particolare imputabili ai maggiori interventi manutentivi effettuati nell'esercizio e ai maggiori costi per i riassetti.

Il margine della gestione immobiliare risulta, quindi, in miglioramento di € 3.250 mila, attestandosi al 31 dicembre 2022 a € 19.529 mila.

Il costo del servizio Sidief passa da € 7.421 mila del 2021 a € 7.507 mila del 2022, registrando un incremento di € 86 mila, sostanzialmente imputabile all'andamento del costo del personale, correlato alla movimentazione nella struttura del personale dipendente, oltre che all'incremento dei costi ufficio determinato dalla ripresa a regime delle attività.

La voce risultato operativo registra un incremento di € 3.164 mila passando da € 8.858 mila del 2021 a € 12.022 mila del 2022.

La voce proventi e oneri finanziari diminuisce di € 47 mila rispetto al 2021 prevalentemente per effetto dell'incremento nel 2022 del tasso di interesse passivo sui depositi cauzionali degli inquilini che passa da 0,1% del 2021 a 1,25% del 2022.

Le imposte di competenza dell'esercizio sono pari a € 8.010 mila a fronte di € 5.774 mila del 2021 e si riferiscono per € 5.428 mila alle imposte correnti (IRES e IRAP) e per € 2.582 mila alle imposte anticipate, di cui € 2.556 mila relativi allo storno del credito per imposte anticipate derivanti dalla rivalutazione degli immobili conferiti riferita agli anni 2005-2007, essendo venuta meno la certezza del loro recupero entro un periodo di tempo ragionevole.

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2021 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2022.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2022	2021	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	13.715	19.652	-5.937
Altre attività e passività correnti	-606	-4.304	3.698
Capitale circolante	13.109	15.348	-2.239
Immobilizzazioni tecniche	560.577	537.545	23.032
Immobilizzazioni finanziarie	9.754	9.758	-4
Attività e passività per imposte anticipate	805	3.386	-2.581
Capitale immobilizzato netto	571.136	550.689	20.447
TFR	-3.067	-2.833	-234
Altri fondi	-1.990	-2.140	150
TFR e Altri fondi	-5.057	-4.973	-84
CAPITALE INVESTITO NETTO	579.188	561.064	18.124
Posizione finanziaria netta a breve	-61.663	-75.739	14.076
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
Posizione finanziaria netta	-61.663	-75.739	14.076
Mezzi propri	640.851	636.803	4.048
TOTALE COPERTURE	579.188	561.064	18.124

Si segnala che la posizione finanziaria netta, rappresentata nello specifico dalle disponibilità liquide al 31 dicembre 2022, passa da € 75.739 mila nel 2021 a € 61.663 mila nel 2022, con un decremento di € 14.076 mila principalmente riconducibile agli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società.

I mezzi propri passano da € 636.803 mila nel 2021 a € 640.851 mila nel 2022 per effetto dell'utile dell'esercizio 2022.

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

	2022	%	2021	%
IMPIEGHI				
Immobilizzazioni immateriali	80	0,01	128	0,02
Immobilizzazioni finanziarie	9.754	1,46	9.758	1,48
Immobilizzazioni materiali	560.497	83,89	537.417	81,36
Rimanenze	18.153	2,72	22.068	3,34
Crediti	17.966	2,69	15.464	2,34
Liquidità	61.663	9,23	75.739	11,46
Totale impieghi	668.113	100,00	660.574	100,00
FONTI				
Mezzi propri	640.851	95,92	636.803	96,40
TFR e altri fondi	5.058	0,76	4.973	0,75
Altre passività a breve	22.204	3,32	18.798	2,85
Totale fonti	668.113	100,00	660.574	100,00

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

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA

Valori in migliaia di Euro

	2022	2021
Posizione Finanziaria Netta Iniziale	75.739	75.183
RISULTATO ANTE IMPOSTE	12.062	8.669
Ammortamenti e svalutazioni	2.222	2.142
Utilizzo fondi	-1.881	-911
Accantonamenti fondi	1.068	1.559
Variazione rimanenze	3.967	6.698
Variazione crediti verso clienti	936	1.780
Variazione debiti verso fornitori	1.934	-300
Variazione altri componenti ccn	256	-1.540
CASH FLOW GESTIONE CORRENTE	20.564	18.097
(Oneri finanziari netti)	-	-
(Imposte pagate)	-4.503	-4.302
CASH FLOW NETTO REDDITUALE	16.061	13.795
Investimenti in immobilizzazioni	-30.188	-13.249
FLUSSO MONETARIO PER INVESTIMENTI	-30.188	-13.249
Disinvestimenti immobilizzazioni	51	9
FLUSSO MONETARIO PER DISINVESTIMENTI	51	9
Debiti verso banche a lungo	-	-
Debiti verso banche a breve	-	-
FLUSSO MONETARIO PER PRESTITI LUNGO TERMINE	-	-
Variazione mezzi propri	-	-
Dividendi	-	-
CASH FLOW COMPLESSIVO	-14.076	555
Posizione Finanziaria Netta Finale	61.663	75.739

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

Valori in migliaia di Euro

	2022	2021
Flusso gestione reddituale ante variazioni CCN	8.969	7.157
Variazione CCN	7.092	6.638
Flussi attività d'investimento	-30.137	-13.240
FREE CASH FLOW	-14.076	555
Debiti v/banche lungo termine	-	-
Debiti v/banche breve termine	-	-
Mezzi propri versati al netto dividendi pagati	-	-
Flusso liquidità	-14.076	555

L'analisi evidenzia un *cash flow della gestione corrente* dell'esercizio 2022 positivo per € 20.564 mila (€ 18.097 mila nel 2021); il *cash flow netto reddituale* è positivo per € 16.061 mila (€ 13.795 mila nel 2021).

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 € 30.137 mila e si riferiscono in particolare agli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società, rappresentati prevalentemente da manutenzioni straordinarie e rifacimento alloggi per € 19.418 mila, dall'acquisto dell'immobile sito in Milano viale Edoardo Jenner 73 per € 9.683 mila e dall'acquisto degli arredi dell'immobile di Venezia per € 922 mila; nel precedente esercizio tali flussi risultavano negativi per € 13.240 mila.

Il *cash flow complessivo* è negativo per € 14.076 mila mentre nel precedente esercizio risultava positivo per € 555 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:

	2022	2021
Redditività		
ROE (RN/MP)	0,63%	0,44%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	1,88%	1,34%
ROI (RO/CI)	2,08%	1,58%
ROS (RO/RIC)	30,19%	23,54%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	6,88%	6,71%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	36,76%	37,80%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	17,81%	18,51%
Solidità		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,12	1,16
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,13	1,17
Indice di indebitamento (D/MP)	4,25%	3,73%
Liquidità		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	4,40	6,03

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 2021 al 2022, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice ROE, in aumento, rispettivamente da 0,44% a 0,63%; il medesimo indice, calcolato sul risultato ante imposte, evidenzia un incremento, passando da 1,34% a 1,88%; tali variazioni sono prevalentemente riconducibili all'aumento del valore della produzione rispetto al 2021, dovuto principalmente all'incremento delle plusvalenze da alienazione delle rimanenze.

Analogamente, in termini di redditività il ROI risulta pari a 2,08% e quindi in aumento rispetto al 2021 (1,58%), evidenziando un miglioramento della *performance* operativa della Società per la medesima motivazione sopra riportata.

Il ROS era pari a 23,54% nel 2021 mentre nel 2022 risulta pari a 30,19% per effetto delle maggiori plusvalenze da vendite e del decremento dei costi della gestione immobiliare, principalmente riconducibile alla riduzione delle svalutazioni immobiliari parzialmente compensato dal maggior costo del pro rata IVA; questa tendenza risulta confermata anche dall'indice MOL/Ricavi, che passa da 37,80% a 36,76%. Il rapporto Costo del lavoro/Ricavi risulta in diminuzione rispetto al precedente esercizio, passando da 18,51% a 17,81%.

Sotto il profilo della solidità, nel 2022 i quozienti primario e secondario di struttura permangono ambedue superiori a 1, confermando così la copertura delle attività immobilizzate già con i mezzi propri.

L'indice di indebitamento è pari a 4,25% nel 2022 mentre era pari a 3,73% nel 2021.

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

Per quanto concerne la solvibilità, il rapporto tra attività correnti e passività aventi la medesima scadenza si mantiene nel 2022 su valori ampiamente superiori a 1 essendo pari a 4,4 (6,03 nel 2021).

Indici gestionali

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

	2022	2021
Indice di redditività da bilancio (IRB)	3,27%	3,11%
Indice di redditività gestionale (IRG)	2,86%	2,78%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,08%	2,11%
Indice di incremento di valore (IIV)	238,54%	241,02%

LEGENDA

IRB: valore della produzione/valore di mercato degli immobili

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

IRL: ricavi da locazione/valore di mercato degli immobili

IIV: valore di mercato degli immobili/valore contabile

Al riguardo si rileva che l'indice di redditività da Bilancio è in aumento, passando da 3,11% a 3,27%, prevalentemente per il maggior incremento percentuale del valore della produzione rispetto al medesimo aumento riferito al 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 rappresentato 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 le seguenti fattispecie:

Fabbisogno finanziario e rischio di tasso di interesse

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

Rischio di liquidità

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

Rischio di cambio

La Società non ha in essere operazioni in valuta estera.

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

Rischio di credito

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

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

Rischio di mercato

I rischi di mercato cui la Società è esposta sono:

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

Altri rischi d'impresa

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

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

La Società non ha effettuato nell'esercizio 2022 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 quindici successivi aggiornamenti, l'ultimo dei quali in data 2 agosto 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 2022 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 le attività di

valorizzazione 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.

In linea con le indicazioni fornite dal Consiglio di Sorveglianza, la Società ha inoltre intrapreso le attività volte alla predisposizione nel corso del 2023 del nuovo Piano Industriale riferito al triennio 2023-2025, avente come punto di partenza il proseguimento e il completamento degli obiettivi del Piano Industriale 2018-2022.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2022 evidenzia un utile netto di € 4.047.984, dopo aver scontato imposte per complessivi € 8.013.803. 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%)	€	202.399
a riserva straordinaria	€	3.845.585

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Prof. Avv. Marcello Clarich)



PROSPETTI DI BILANCIO AL 31.12.2022

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

ATTIVO	31-12-2022	31-12-2021	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	13.161	41.971	-28.810
7) Altre	67.083	86.167	-19.084
Totale immobilizzazioni immateriali	80.244	128.138	-47.894
II. materiali			
1) Terreni e fabbricati	559.255.280	536.987.662	22.267.618
2) Impianti e macchinari	3.985	5.877	-1.892
3) Attrezzature industriali e commerciali	81.828	72.691	9.137
4) Altri beni	1.155.657	350.786	804.871
Totale immobilizzazioni materiali	560.496.750	537.417.016	23.079.734
III. finanziarie			
2) Crediti			
d) -bis verso altri	124.375	174.450	-50.075
3) Altri titoli	9.629.469	9.583.622	45.847
Totale immobilizzazioni finanziarie	9.753.844	9.758.072	-4.228
Totale attivo immobilizzato (B)	570.330.838	547.303.226	23.027.612
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci	18.152.921	22.067.752	-3.914.831
Totale Rimanenze	18.152.921	22.067.752	-3.914.831
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	5.389.064	5.664.384	-275.320
4) Crediti verso Controllanti			
- entro 12 mesi	718.009	484.546	233.463
5 bis) Crediti tributari			
- entro 12 mesi	1.642.472	828.928	813.544
- oltre 12 mesi	7.690.585	4.484.689	3.205.896
	9.333.057	5.313.617	4.019.440
5 ter) Imposte anticipate			
- entro 12 mesi	804.890	3.386.344	-2.581.454
5 quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	1.367.521	443.495	924.026
Totale Crediti	17.612.541	15.292.386	2.320.155
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	61.657.219	75.733.503	-14.076.284
2) Assegni	-	4.080	-4.080
3) Danaro e valori in cassa	5.609	1.056	4.553
Totale Disponibilità liquide	61.662.828	75.738.639	-14.075.811
Totale attivo circolante (C)	97.428.290	113.098.777	-15.670.487
D) Ratei e risconti	353.668	172.297	181.371
Totale Attivo	668.112.796	660.574.300	7.538.496

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

PASSIVO	31-12-2022	31-12-2021	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	5.240.471	5.101.880	138.591
VI. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	26.671.762	24.038.533	2.633.229
IX. Utile (perdita) di esercizio	4.047.984	2.771.820	1.276.164
Totale patrimonio netto	640.851.372	636.803.388	4.047.984
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	572.248	572.248	-
4) altri	1.417.747	1.567.591	-149.844
Totale B) Fondi per rischi e oneri	1.989.995	2.139.839	-149.844
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	3.067.439	2.832.579	234.860
D) Debiti			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	58.821	105.243	-46.422
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	10.541.161	8.554.518	1.986.643
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi	3.673	9.797	-6.124
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	2.332.882	382.732	1.950.150
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	295.106	315.414	-20.308
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	5.301.441	5.896.632	-595.191
Totale D) Debiti	18.533.084	15.264.336	3.268.748
E) Ratei e risconti	3.670.906	3.534.158	136.748
Totale Passivo	668.112.796	660.574.300	7.538.496

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2022	31-12-2021	Variazione
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.601.867	28.482.749	119.118
5) Altri ricavi e proventi vari	16.399.200	13.463.008	2.936.192
Totale Valore della produzione A)	45.001.067	41.945.757	3.055.310
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	62.000	35.832	26.168
7) Per servizi	9.341.082	8.873.301	467.781
8) Per godimento di beni di terzi	249.485	249.158	327
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	4.990.680	5.081.486	-90.806
b) Oneri sociali	1.503.039	1.501.965	1.074
c) Trattamento di fine rapporto	635.730	458.145	177.585
d) Trattamento di quiescenza e simili	67.592	64.115	3.477
e) Altri costi	9.733	17.971	-8.238
Totale spese per il personale	7.206.774	7.123.682	83.092
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	105.893	162.813	-56.920
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.116.519	1.979.405	137.114
c) Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	-	-
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	380.611	-380.611
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.222.412	2.522.829	-300.417
11) Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	393.908	3.225.221	-2.831.313
12) Accantonamento per rischi	77.021	212.500	-135.479
14) Oneri diversi di gestione	13.563.237	11.253.384	2.309.853
Totale Costi della produzione B)	33.115.919	33.495.907	-379.988
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	11.885.148	8.449.850	3.435.298
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	150.846	150.419	427
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
d) proventi diversi dai precedenti			
- altri	80.858	71.741	9.117
Totale altri proventi finanziari	231.704	222.160	9.544
17) Interessi e altri oneri finanziari			
- altri	55.065	3.510	51.555
Totale Proventi e oneri finanziari C)	176.639	218.650	-42.011

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2022	31-12-2021	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)	12.061.787	8.668.500	3.393.287
20) Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	5.428.313	6.066.927	-638.614
b) Imposte differite	-	-243.797	243.797
c) Imposte anticipate	2.581.454	-49.200	2.630.654
d) Imposte esercizi precedenti	4.036	122.750	-118.714
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	8.013.803	5.896.680	2.117.123
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	4.047.984	2.771.820	1.276.164



RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro

	2022	2021
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.047.984	2.771.820
Imposte sul reddito	8.013.803	5.896.680
Interessi passivi/(interessi attivi)	-176.639	-218.650
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	202	207
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	11.885.350	8.450.057
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.068.009	1.558.634
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.222.412	2.142.218
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	15.175.771	12.150.908
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	3.966.634	6.698.133
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	936.474	1.779.695
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.934.097	-300.438
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-181.371	72.509
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	136.748	-108.030
Altre variazioni del capitale circolante netto	299.450	-1.503.324
<i>Totale Variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>7.092.032</i>	<i>6.638.546</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	22.267.803	18.789.455
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	176.639	218.650
(imposte sul reddito pagate)	-4.502.522	-4.302.040
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-1.881.154	-910.995
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	16.060.766	13.795.069
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	16.060.766	13.795.069

RENDICONTO FINANZIARIO (segue)

Importi in Euro

	2022	2021
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-30.083.822	-13.120.505
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	54
Dismissioni	1.017	2.893
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	-58.000	-83.483
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	-45.847	-45.418
Prezzo di realizzo disinvestimenti	50.075	6.537
<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)	-30.136.577	-13.239.922
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)	-14.075.811	555.147
Disponibilità liquide Iniziali	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
Disponibilità liquide Finali	61.662.828	75.738.639
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	61.657.219	75.733.503
<i>assegni</i>	-	4.080
<i>denaro e valori in cassa</i>	5.609	1.056



NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Struttura e contenuto del Bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 dell'esercizio.

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

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

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

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

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

Si precisa, inoltre, che:

- le principali voci che figurano nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono commentate nella presente Nota Integrativa;

- non esistono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di Bilancio;
- si è tenuto conto degli eventuali rischi e delle eventuali perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Deroghe

Nel corso dell'esercizio 2022 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 nei limiti 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 miglione su beni di terzi, sono ammortizzati

con aliquote dipendenti dalla durata del contratto sottostante, stimata inferiore rispetto al periodo di utilità futura delle spese sostenute.

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, vale a dire quelli impiegati per lo svolgimento dell'attività d'impresa o 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, che prevede la stima della vita utile e la revisione del piano di ammortamento almeno al termine di ogni triennio con l'ausilio di una società di valutazione immobiliare indipendente, salvo il verificarsi di interventi manutentivi significativi che possano comportare la necessità di effettuare una nuova stima della vita utile residua del cespite, poiché la precedente determinazione della vita utile era stata effettuata nell'esercizio 2017, nel corso del 2020 si è provveduto a revisionare il piano di ammortamento in essere attraverso l'aggiornamento delle stime della vita utile residua per tutte le unità immobiliari. Tale attività ha determinato, per effetto dell'allungamento della vita utile, un coefficiente di ammortamento medio utilizzato nell'esercizio 2022 pari a 2,41%, 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, 2,28% nel 2020 e 2,35% nel 2021.

Si precisa che, in base a quanto previsto dall'OIC 16 in particolare in merito alle immobilizzazioni materiali che comprendono 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 detenerle per un periodo prolungato di tempo; diversamente vengono iscritti nell'attivo circolante.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate da titoli obbligazionari immobilizzati sono contabilizzate con il criterio del costo ammortizzato, inizialmente iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, ed eventualmente rettificato per 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, in osservanza della relativa *policy* contabile aziendale che prevede una svalutazione analitica sulla base delle indicazioni sullo stato del contenzioso fornite dall'ufficio legale e dai legali esterni della Società e una svalutazione statistica in funzione dell'anzianità dello scaduto. 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

Si riferiscono a quote di proventi e costi di competenza dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi e quote di costi e proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti esercizi, ma sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

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 e/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 € 80.244 con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di € 47.894.

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
COSTO DI ACQUISIZIONE			
Saldo al 31-12-2021	364.397	407.601	771.998
Incrementi / Acquisti	10.000	47.999	57.999
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2022	374.397	455.600	829.997
AMMORTAMENTI CUMULATI			
Saldo al 31-12-2021	322.426	321.434	643.860
Ammortamenti dell'esercizio	38.810	67.083	105.893
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2022	361.236	388.517	749.753
VALORE NETTO			
Saldo al 31-12-2022	13.161	67.083	80.244

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

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 € 560.496.750 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 23.079.734.

Nel dettaglio si riferiscono a:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Terreni e fabbricati	559.255.280	536.987.662	22.267.618
Impianti e macchinari	3.985	5.877	-1.892
Attrezzature industriali e commerciali	81.828	72.691	9.137
Altri beni	1.155.657	350.786	804.871
Totale immobilizzazioni materiali	560.496.750	537.417.016	23.079.734

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Totale esistenza iniziale	181.114.749	503.513.554	684.628.303
Movimentazione dell'esercizio:			
Acquisti	3.948.000	5.735.352	9.683.352
Costi incrementativi	-	19.418.132	19.418.132
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-93.590	-93.590
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	42.611	42.611
Svalutazioni	-	-	-
Incentivi fiscali	-	-4.776.499	-4.776.499
Dismissioni	-	-	-
Totale esistenza finale lorda (a)	185.062.749	523.839.560	708.902.309
Fondi di ammortamento			
Esistenza iniziale	20.070.314	127.570.327	147.640.641
Riclassificazioni	-	-	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-	-
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
Dismissioni	-	-	-
Vendite	-	-	-
Ammortamenti del periodo	-	2.006.388	2.006.388
Totale fondi di ammortamento (b)	20.070.314	129.576.715	149.647.029
Saldo in bilancio al 31-12-2022 (a) - (b)	164.992.435	394.262.845	559.255.280

Nel mese di dicembre 2022 è stata completata l'operazione di acquisto di un immobile cielo-terra sito in Milano, in viale Edoardo Jenner 73, *multitenant*, per un prezzo pari a € 9.400 mila oltre IVA pari a € 2.068 mila e oneri accessori per € 283 mila.

L'incremento della voce "*terreni e fabbricati*" di € 22.267.618 è principalmente da imputare alle spese incrementative sostenute sugli immobili pari a € 19.418.132, registrate al netto della detrazione d'imposta per € 4.776.499 contabilizzata nei crediti tributari riconosciuta per effetto dei bonus fiscali (Ecobonus, Bonus Facciate e Sisma Bonus), all'acquisto dell'immobile cielo-terra sito in Milano, viale Edoardo Jenner 73, al netto dell'ammortamento dell'esercizio pari a € 2.006.388 e delle riclassifiche a rimanenze pari a € 93.590.

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

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 31-12-2021	32.515	148.180	1.032.383	1.213.078
Incrementi / Acquisti	564	31.269	891.565	923.398
Disinvestimenti/Cessioni	-	-	-1.800	-1.800
Saldo al 31-12-2022	33.079	179.449	1.922.148	2.134.676
AMMORTAMENTI CUMULATI				
Saldo al 31-12-2021	26.638	75.489	681.597	783.724
Ammortamenti dell'esercizio	2.456	22.132	85.542	110.130
Disinvestimenti/cessioni	-	-	-648	-648
Saldo al 31-12-2022	29.094	97.621	766.491	893.206
VALORE NETTO				
Saldo al 31-12-2022	3.985	81.828	1.155.657	1.241.470

Gli incrementi dell'esercizio, pari a € 923.398 (di cui € 921.638 relativi all'acquisto di arredi e attrezzature degli appartamenti oggetto di un progetto di valorizzazione a Venezia), si riferiscono all'acquisto di mobili e arredi per € 852.077, di dispositivi elettronici per l'ufficio per € 39.488, di attrezzature industriali e commerciali per € 31.269, di impianti e macchinari per € 564.

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
9.753.844	9.758.072	-4.228

Si riferiscono per € 9.629.469 ai titoli di stato acquistati nel corso del 2020 e valutati al costo ammortizzato, al fine di impiegare la liquidità eccedente il fabbisogno attuale e prospettico della Società, per € 93.725 a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza, per € 21.650 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 31.12.2022	Valore di mercato al 31.12.2022	Valore di bilancio al 31.12.2022
B.T.P. - scad. 01/04/2030	IT0005383309	2.500.000	97,41	2.435.283	81,90	2.047.500	2.452.186
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	95,73	2.393.225	78,47	1.961.750	2.418.739
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	94,49	2.362.240	78,47	1.961.750	2.395.205
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	92,82	2.320.520	78,47	1.961.750	2.363.339
	-	10.000.000	-	9.511.268	-	7.932.750	9.629.469

Si segnala che, sebbene il valore di mercato dei titoli sia inferiore al valore contabile al 31 dicembre 2022, tale perdita non è considerata durevole poiché la società intende tenere tali strumenti finanziari fino alla naturale scadenza e ritiene con ragionevolezza e fondatezza di poter incassare integralmente i flussi di cassa, in linea capitale o interessi, previsti dai titoli in portafoglio.

C) I. Rimanenze

Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
18.152.921	22.067.752	-3.914.831

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

Vendite	-3.572.726
Svalutazioni	-393.908
Riclassifiche da "rimanenze" a "immobilizzazioni"	-42.611
Riclassifiche da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze"	93.590
Altri movimenti	824
	-3.914.831

L'importo di € 18.152.921 è relativo al valore contabile delle unità immobiliari destinate alla vendita, pari a € 18.546.829, rettificato dalle svalutazioni, pari a € 393.908, 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 € 93.590, la riclassifica da "rimanenze" a "immobilizzazioni materiali" di alcune unità immobiliari non più destinate alla vendita al valore netto contabile di € 42.611 e alle vendite effettuate al valore netto contabile di € 3.572.726 come da dettaglio sottostante:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2021	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	94	13.292.455	2.913.083	10.379.372
Rivoli (TO), Casine Vica, via Ivrea, 14	9	433.475	187.026	246.449
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	4	140.000	109.669	30.331
Bologna, via Piero Gobetti, 53	3	284.815	239.273	45.542
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	3	138.000	64.989	73.011
Brescia, viale del Piave, 64	2	131.000	58.686	72.314
Totale	115	14.419.745	3.572.726	10.847.019 (*)

(*) Le plusvalenze realizzate di € 10.847.019 comprendono € 4.892 di minusvalenze da alienazione.

C) II. Crediti

	Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Crediti tributari	9.333.057	5.313.617	4.019.440
Crediti verso clienti	5.389.064	5.664.384	-275.320
Crediti verso altri	1.367.521	443.495	924.026
Imposte anticipate	804.890	3.386.344	-2.581.454
Crediti verso controllante	718.009	484.546	233.463
Totale	17.612.541	15.292.386	2.320.155

I crediti tributari, pari a € 9.333.057, si riferiscono principalmente per € 9.261.187 al credito verso l'erario maturato in seguito agli investimenti edilizi che prevedono bonus fiscali (Ecobonus, Bonus Facciate e Sisma Bonus) e per € 58.940 al credito d'imposta maturato nel corso dell'esercizio a fronte delle spese per gli investimenti in beni strumentali nuovi.

Di seguito una tabella di dettaglio dei crediti verso clienti:

Fatture e avvisi di pagamento emessi	7.835.330
Fatture da emettere	562.429
Fondo svalutazione crediti	-3.008.695
Saldo finale	5.389.064

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, di cui € 412 mila relativi all'esercizio 2022.

Il fondo svalutazione crediti, determinato in osservanza della relativa policy contabile aziendale che prevede una svalutazione analitica sulla base delle indicazioni sullo stato del contenzioso fornite dall'ufficio legale e dai legali esterni della Società e una svalutazione statistica in funzione dell'anzianità dello scaduto, ha subito nel corso dell'esercizio la seguente movimentazione:

Saldo iniziale	3.903.310
Storni	-135.817
Decrementi per utilizzi	-758.798
Saldo finale	3.008.695

Gli storni si riferiscono all'adeguamento del fondo alle svalutazioni dei crediti stimate al 31 dicembre 2022, essendo venute meno le cause che le avevano generate negli esercizi precedenti.

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

I crediti verso altri, pari a € 1.367.521, si riferiscono principalmente a crediti per anticipi a fornitori per € 1.223.088 (di cui € 814.994 relativi agli anticipi versati al fornitore per gli

appartamenti oggetto di un progetto di valorizzazione a Roma, in via di allestimento), a crediti per note di credito da ricevere per € 133.850 e a crediti verso il personale per anticipi erogati per € 5.050.

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	10.359.571	-	-8.878.593	1.480.978
Compensi società di revisione	39.875	39.875	-39.875	39.875
Fondo rischi diversi	150.000	77.021	-150.000	77.021
Fondo Manutenzione Immobili	320.847	-	-	320.847
Fondo incentivi al personale	512.382	480.980	-495.346	498.016
Totale	11.904.538	597.876	-9.563.814	2.938.600

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	1.480.978	355.434	70.939	426.373
Compensi società di revisione	39.875	9.570	-	9.570
Fondo rischi diversi	77.021	18.485	3.691	22.176
Fondo Manutenzione Immobili	320.847	77.003	-	77.003
Fondo incentivi al personale	498.016	119.524	-	119.524
Totale	2.938.600	705.263	99.627	804.890

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.

La riduzione dei crediti per imposte anticipate è principalmente imputabile allo storno di € 2.556 mila dei crediti derivanti dall'ammortamento relativo alla rivalutazione degli immobili conferiti riferita agli anni 2005-2007, essendo venuta meno la certezza del loro recupero entro un periodo di tempo ragionevole.

I crediti verso la controllante, pari a € 718.009, si riferiscono per € 440.663 alla fatturazione anticipata nel mese di dicembre 2022 relativa al primo semestre 2023 per i contratti di locazione in essere, per € 225.968 ai crediti per fatture da emettere riferiti ai costi di riordino sostenuti nei locali di Milano viale Brenta e per € 51.378 ai congruagli per oneri accessori relativi al 2022.

C) IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Depositi bancari e postali	61.657.219	75.733.503	-14.076.284
Assegni	-	4.080	-4.080
Danaro e valori in cassa	5.609	1.056	4.553
Totale	61.662.828	75.738.639	-14.075.811

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2022 si riferiscono per € 61.657.219 ai saldi disponibili sui conti correnti bancari e per € 5.609 a danaro e valori in cassa.

D) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Ratei e risconti attivi	353.668	172.297	181.371

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 2022 è la seguente:

Ratei Attivi:

Interessi attivi su BTP	37.833
Totale Ratei attivi	37.833

Risconti Attivi:

Tassa occupazione suolo pubblico	140.145
Imposte registrazione contratti locazione	86.827
Canoni di noleggio software	33.646
Canoni per servizi di assistenza tecnica	20.115
Commissioni bancarie su fidejussioni	11.533
Altro	23.569
Totale Risconti attivi	315.835

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) Patrimonio Netto

	Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	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	5.240.471	5.101.880	138.591
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	26.671.762	24.038.533	2.633.229
Utile (perdita) di esercizio	4.047.984	2.771.820	1.276.164
Totale Patrimonio Netto	640.851.372	636.803.388	4.047.984

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 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 e apertura esercizio 2022	567.000.000	5.101.880	21.222.851	24.038.533	16.668.304	2.771.820	636.803.388
Destinazione del risultato di esercizio 2021							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		138.591		2.633.229		-2.771.820	
Altre variazioni							
- aumento capitale sociale							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2022						4.047.984	4.047.984
Chiusura esercizio 2022	567.000.000	5.240.471	21.222.851	26.671.762	16.668.304	4.047.984	640.851.372

Al 31 dicembre 2022 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 2022 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	5.240.471	B	5.240.471		
Altre riserve	26.671.762	A,B,C	26.671.762		
Totale	636.803.388		69.803.388		
Quota non distribuibile			5.240.471		
Residua quota distribuibile **			64.562.917		

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 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Fondo per imposte, anche differite	572.248	572.248	-
Fondo rischi controversie legali	521.863	521.863	-
Fondo incentivi al personale	498.016	512.381	-14.365
Fondo manutenzione immobile	320.847	320.847	-
Fondo rischi diversi	77.021	212.500	-135.479
Totale	1.989.995	2.139.839	-149.844

Al fondo per imposte, anche differite sono imputate le differenze temporanee generate dalla deduzione delle spese di manutenzione e conservazione sostenute sulle unità abitative degli immobili di interesse storico. L'importo del fondo non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

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. L'importo del fondo non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

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 del 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 € 498.016 al 31 dicembre 2022, è costituito per € 480.980 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 2022 e per € 17.036 dal residuo relativo alla stessa voce di spesa accantonato al 31 dicembre 2021 e non ancora fruito al 31 dicembre 2022.

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.

Il fondo rischi diversi, pari a € 77.021, 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 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
3.067.439	2.832.579	234.860

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

Esistenza iniziale	2.832.579
Accantonamento del periodo	371.115
Rivalutazione TFR	274.711
Liquidazioni	-209.217
Anticipi	-52.231
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-78.983
Contributi Fondo Pensioni Lav. Dip.	-23.834
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-46.701
Esistenza finale	3.067.439

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2022 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 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Debiti verso fornitori	10.541.161	8.554.518	1.986.643
Altri debiti	5.301.441	5.896.632	-595.191
Debiti tributari	2.332.882	382.732	1.950.150
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	295.106	315.414	-20.308
Acconti	58.821	105.243	-46.422
Debiti verso controllanti	3.673	9.797	-6.124
Totale	18.533.084	15.264.336	3.268.748

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare; i debiti tributari si riferiscono per € 1.961.007 a debiti verso l'erario per l'IVA mensile versata nel mese di gennaio 2023, per € 234.458 a debiti per ritenute operate su salari e compensi di dipendenti e collaboratori versate nel mese di gennaio 2023, per € 68.834 al debito per l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 980.321) al netto degli acconti già versati (pari a € 911.487), per € 53.333 al debito verso l'erario per l'imposta sul reddito delle società (IRES) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 4.447.992) al netto degli acconti già versati (pari a € 4.374.866) e dei crediti per ritenute d'acconto subite (pari a € 19.793), e per € 15.208 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 2023; la voce acconti accoglie per € 58.821 agli anticipi ricevuti da inquilini per canoni e oneri accessori; i debiti verso la controllante sono relativi alle note di credito da emettere relativamente ai conguagli per oneri accessori relative al 2022 per alcune unità immobiliari locate alla Banca d'Italia.

Gli altri debiti si riferiscono a:

Depositi cauzionali rilasciati da inquilini	4.864.789
Debiti verso inquilini	365.406
Altri debiti minori	71.246
Totale altri debiti	5.301.441

La voce Debiti verso inquilini si riferisce agli importi da accreditare agli inquilini per il conguaglio degli oneri accessori.

E) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Ratei e risconti passivi	3.670.906	3.534.158	136.748

I ratei passivi, pari a € 334.851, si riferiscono per € 324.673 a debiti verso i dipendenti relativi all'accantonamento della quota di competenza sugli oneri del personale (14ma mensilità, ferie e permessi non goduti) e per € 10.178 alle quote di competenza dei canoni demaniali.

I risconti passivi, pari a € 3.336.055, si riferiscono a canoni da locazione e a recupero oneri accessori fatturati nel mese di dicembre ma di competenza dell'esercizio 2023.

Ratei passivi

Retribuzioni differite	212.298
Contributi retribuzioni differite	112.375
Ratei passivi su tasse	10.178
Totale ratei passivi	334.851
Canoni di locazione anticipati	2.782.024
Oneri accessori anticipati	554.031
Totale risconti passivi	3.336.055
Totale ratei e risconti passivi	3.670.906

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
28.601.867	28.482.749	119.118

Si riferiscono per € 27.612.811 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà e per € 989.056 a indennità di occupazione relativa a contratti scaduti.

La ripartizione geografica di tali ricavi al 31 dicembre 2022 è la seguente:

Provincia	Canoni	Indennità	Totale
BARI	80.676	-	80.676
BOLOGNA	119.948	-	119.948
BOLZANO	70.027	1.108	71.135
CAMPOBASSO	1.781	-	1.781
CATANIA	-	200.764	200.764
COMO	12.028	-	12.028
FIRENZE	184.522	764	185.286
GENOVA	149.110	6.181	155.291
L'AQUILA	283.644	14.958	298.602
MILANO	2.292.822	63.393	2.356.215
NAPOLI	1.660.141	54.082	1.714.223
PADOVA	48.110	6.143	54.253
PIACENZA	34.318	-	34.318
ROMA	22.184.799	614.160	22.798.959
SALERNO	41.973	12.283	54.256
TORINO	260.168	7.200	267.368
TRENTO	77.275	-	77.275
VENEZIA	60.164	7.134	67.298
VERONA	51.305	886	52.191
Totale complessivo	27.612.811	989.056	28.601.867

L'incremento della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile alla combinazione dei seguenti fattori: i) adeguamento del valore dei canoni all'andamento dell'inflazione rilevata nel corso dell'anno (€ 688 mila); ii) minore effetto delle riduzioni temporanee di canoni concesse a seguito della crisi economica conseguente alla pandemia da

Covid-19 (€ 198 mila); iii) minori perdite di canoni conseguente ai rilasci (€ 187 mila); iv) maggiori ricavi ottenuti dai progetti speciali prevalentemente afferenti al progetto Sicasa e all'acquisto del nuovo immobile (€ 80 mila); v) riduzione dei canoni da locazione correlata alle vendite programmate delle unità immobiliari (€ 876 mila); vi) perdite di canoni per effetto dei progetti di valorizzazione (€ 117 mila).

Si segnala che la voce accoglie anche sopravvenienze attive e passive per canoni da locazione per un ammontare rispettivamente di € 27.207 e di € 99.429.

A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
16.399.200	13.463.008	2.936.192

Il dettaglio della voce è composto come segue:

Plusvalenze da alienazione rimanenze	10.851.910
Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	5.076.434
Lavori riordino alloggi	221.745
Storni svalutazione crediti	135.817
Consulenze	79.420
Altri ricavi	33.874
Saldo finale	16.399.200

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 31.12.2021	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	94	13.292.455	2.913.083	10.379.372
Rivoli (TO), Casine Vica, via Ivrea, 14	9	433.475	187.026	246.449
Genova, via Silvio Solimano, 31-41	4	140.000	109.669	30.331
Bologna, via Piero Gobetti, 53	3	284.815	239.273	45.542
Piacenza, largo Erfurt, 10-12	3	138.000	64.989	73.011
Brescia, viale del Piave, 64	2	131.000	58.686	72.314
Totale	115	14.419.745	3.572.726	10.847.019 (*)

(*) Le plusvalenze realizzate di € 10.847.019 comprendono € 4.892 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.

Gli storni si riferiscono all'adeguamento del fondo alle svalutazioni dei crediti stimato al 31 dicembre 2022, essendo venute meno le cause che avevano generato gli accantonamenti effettuati nei precedenti esercizi.

La voce consulenze si riferisce a prestazioni attive di consulenza immobiliare.

La voce altri ricavi si riferisce a recupero spese varie.

L'incremento della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile alle maggiori plusvalenze da vendita per effetto di una diversa combinazione di unità immobiliari dismesse rispetto all'esercizio precedente (€ 1.859 mila), ai maggiori oneri accessori riferiti ai riaddebiti agli inquilini riconducibili all'incremento rispetto all'esercizio precedente dei costi ripetibili per utenze (€ 634 mila), alla riduzione delle sopravvenienze passive sui riaddebiti agli inquilini degli oneri accessori (€ 291 mila), agli storni del fondo svalutazione crediti (€ 135 mila) derivanti dal venir meno delle cause che avevano generato accantonamento negli anni precedenti, ai maggiori ricavi derivanti dalla rifatturazione alla Banca d'Italia del costo di ristrutturazione delle unità di cui si è riservata l'uso (€ 68 mila), parzialmente compensati dalla riduzione delle sopravvenienze attive sui riaddebiti agli inquilini degli oneri accessori (€ 164 mila).

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 400.742 e di € 378.494 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 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
62.000	35.832	26.168

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

L'incremento rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile alle spese ripetibili agli inquilini degli immobili di proprietà locati per l'acquisto di materiale di pulizia e per la raccolta dei rifiuti pari a € 34.995.

B)7. Per servizi

Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
9.341.082	8.873.301	467.781

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

	2022	2021
Spese di gestione e manutenzione ripetibili	4.087.961	3.445.539
Spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà	3.138.865	2.967.901
Spese per consulenze	341.759	484.516
Mediazioni immobiliari	316.699	293.715
Spese per uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	298.125	271.592
Spese per organi collegiali	247.639	273.355
Spese per recupero crediti	153.186	190.087
Premi assicurativi diversi	157.280	159.547
Buoni pasto	102.643	101.442
Spese per viaggi e trasferte	62.254	49.097
Compenso società di revisione	39.875	39.875
Commissioni Bancarie	31.683	31.669
Selezione personale	36.035	28.802
Formazione personale	25.311	21.950
Lavoro Interinale	6.533	49.114
Indennità a conduttori	-	227.479
Spese Varie	295.234	237.621
Saldo finale	9.341.082	8.873.301

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 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 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 varie accolgono principalmente gli altri costi per servizi per € 206.780 (in particolare i costi per l'esternalizzazione dell'attività di Internal Audit, 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 € 12.190. Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare

rispettivamente di € 226.537 e di € 271.083 relative principalmente a utenze e oneri condominiali di precedenti esercizi.

B)8. Per godimento di beni di terzi

Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
249.485	249.158	327

Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni licenze software	127.375
Noleggio autovetture aziendali	75.025
Affitti	37.705
Canoni noleggio attrezzature	9.380
Saldo finale	249.485

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 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Salari e Stipendi	4.990.680	5.081.486	-90.806
Oneri sociali	1.503.039	1.501.965	1.074
Trattamento fine rapporto	635.730	458.145	177.585
Trattamento di quiescenza e simili	67.592	64.115	3.477
Altri costi	9.733	17.971	-8.238
Totale	7.206.774	7.123.682	83.092

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 € 1.898.696 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 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	105.893	162.813	-56.920
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.116.519	1.979.405	137.114
Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	-	-
Svalutazione crediti	-	380.611	-380.611
Totale	2.222.412	2.522.829	-300.417

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

Nel corso dell’esercizio non si sono registrate Svalutazioni di immobilizzazioni materiali.

Nel corso dell’esercizio non è stato necessario adeguare con un accantonamento il fondo svalutazione crediti, determinato in osservanza della relativa *policy* contabile aziendale che prevede una svalutazione analitica sulla base delle indicazioni sullo stato del contenzioso fornite dall’ufficio legale e dai legali esterni della Società e una svalutazione statistica in funzione dell’anzianità dello scaduto; nella voce A)5 Altri ricavi e proventi sono stati classificati gli storni delle precedenti svalutazioni dei crediti, pari ad € 135.817, essendo venute meno le cause che le avevano generate.

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

Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
393.908	3.225.221	-2.831.313

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 31.12.2022 ante svalutazioni	Valore di mercato al 31.12.2022	Svalutazioni al 31.12.2022
L'Aquila, via dei Marrucini	224	3.401.463	3.076.045	325.418
Bologna, via Piero Gobetti	3	33.462	27.500	5.962
Campobasso, piazza Cesare Battisti	2	280.000	222.611	57.389
Verona, via Giusti	1	131.438	128.573	2.865
Genova, via Silvio Solimano	1	9.599	9.300	299
Rivoli (TO), Cascine Vica via Ivrea	1	1.975	-	1.975
Totale	232	3.857.937	3.464.029	393.908

B)12. Accantonamenti per rischi

Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
77.021	212.500	-135.479

L'accantonamento effettuato nell'esercizio si riferisce per l'intero importo al rischio probabile di passività collegata ai costi dei rilasci delle unità oggetto di progetti di valorizzazione.

B)14. Oneri diversi di gestione

Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
13.563.237	11.253.384	2.309.853

Il dettaglio della voce è il seguente:

IMU	7.978.484
IVA indetraibile - pro rata	4.964.299
Imposta di registro	239.440
Perdita su crediti	112.158
Altre imposte e tributi vari	69.510
Imposta di bollo	62.417
Multe ammende e sanzioni	56.521
Tassa raccolta rifiuti	26.813
Valori Bollati	15.177
Liberalità	10.000
Libri giornali e riviste	9.662
Contributi ad associazioni di categoria	7.850
Minusvalenza da alienazione rimanenze	4.892
Minusvalenza da alienazione cespiti	202
Altri oneri	5.812
Saldo finale	13.563.237

L'incremento degli oneri diversi di gestione è principalmente riconducibile al maggior costo per l'IVA indetraibile per pro-rata sostenuta nell'esercizio in occasione dell'acquisto dell'immobile sito in Milano viale Edoardo Jenner 73, per un importo pari a € 1.754 mila.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo immobilizzato	150.846	150.419	427
Altri proventi finanziari	80.858	71.741	9.117
Altri oneri finanziari	-55.065	-3.510	-51.555
Totale	176.639	218.650	-42.011

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 2020.

Gli altri proventi finanziari si riferiscono per € 75.966 a interessi attivi maturati su conti correnti bancari, per € 4.492 a interessi attivi di mora verso clienti e per € 400 a interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono per € 54.795 a interessi passivi maturati sui depositi cauzionali versati dagli inquilini e per € 270 a interessi passivi vari.

Imposte sul reddito dell'esercizio

	Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Imposte correnti	5.428.313	6.066.927	-638.614
Imposte differite	-	-243.797	243.797
Imposte anticipate	2.581.454	-49.200	2.630.654
Imposte esercizi precedenti	4.036	122.750	-118.714
Totale imposte sul reddito	8.013.803	5.896.680	2.117.123

IMPOSTE CORRENTI

Imposte correnti	
IRES (24%)	4.447.992
IRAP (aliquota media 4,79%)	980.321
Totale imposte correnti	5.428.313
Imposte differite	
IRES	-
IRAP	-
Totale imposte differite	-
Imposte anticipate	
IRES	2.152.673
IRAP	428.781
Totale imposte anticipate	2.581.454
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	8.009.767

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 € 4.036 alla sopravvenienza passiva determinatasi per effetto dei calcoli delle imposte definiti in occasione della presentazione del modello Unico 2022 relativamente ai redditi 2021 avvenuta nel mese di novembre 2022.

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	480.980	115.435	-
Accantonamento a Fondo rischi diversi	77.021	18.485	3.689
Compensi società di revisione 2022	39.875	9.570	-
Utilizzo Ammortamento Rivalutazione Fabbricati	-8.878.593	-2.130.862	-425.285
Compensi società di revisione 2021 corrisposti	-39.875	-9.570	-
Utilizzo Fondo premi dipendenti	-495.346	-118.881	-
Utilizzo Fondo rischi diversi	-150.000	-36.000	-7.185
Adeguamento Fondo premi dipendenti	-3.543	-850	-
Totale imposte anticipate		-2.152.673	-428.781
Imposte Differite			
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2022	-	-	-
Assorbimento plusvalenze immobiliari 2017	-	-	-
Totale imposte differite		-	-

Come descritto nel paragrafo relativo alla voce C) II. Crediti, la variazione principale delle imposte anticipate si riferisce per € 2.556.147 allo storno dei crediti derivanti dall'ammortamento della rivalutazione degli immobili conferiti riferita agli anni 2005-2007, essendo venuta meno la certezza del loro recupero entro un periodo di tempo ragionevole.

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	12.061.787	
Onere fiscale teorico (24%)		2.894.829
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Plusvalenza immobiliare 2022	-	
	-	
Differenze temporanee deducibili (imponibili) in esercizi successivi		
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi	-	
Accantonamento a fondi tassati	610.385	
Compensi revisori non corrisposti	39.875	
	650.260	
Differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondi tassati	-1.440.285	
Utilizzo ammortamento rivalutazione fabbricati	-	
Compensi revisori	-39.875	
Plusvalenze realizzate 2017	-	
	-1.480.160	
Differenze permanenti		
Spese e canoni immobili abitativi	370.804	
Imposte indeducibili	6.126.762	
Costi indeducibili	1.936.211	
Ricavi non imponibili	-	
Deduzioni	-1.132.364	
	7.301.413	
Imponibile fiscale IRES	18.533.300	
Imposta corrente IRES definitiva		4.447.992

IRAP	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	19.033.125	
Onere fiscale teorico (4,79%)		911.687
Variazioni in aumento:		
- Costi assimilabili a lavoro dipendente	120.452	
- IMU	7.968.506	
- Altre variazioni	989.674	
Totale variazioni in aumento	9.078.632	
Variazioni in diminuzione:		
- Altre variazioni	-463.139	
Totale variazioni in diminuzione	-463.139	
Valore della produzione lorda	27.648.618	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	-7.206.774	
Imponibile fiscale IRAP	20.441.844	
IRAP di competenza		980.321
(*) al lordo del costo del personale, accantonamenti e svalutazioni		

COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

	Saldo al 31-12-2022	Saldo al 31-12-2021	Variazione
Altri conti d'ordine	10.507.544	8.560.554	1.946.990
Totale Conti d'Ordine	10.507.544	8.560.554	1.946.990

Il dettaglio della voce è il seguente:

Fideiussioni rilasciate da fornitori per lavori	3.638.561
Fideiussioni bancarie ricevute da inquilini	4.087.472
Fideiussioni assicurative ricevute da inquilini	421.237
Garanzie personali da inquilini	197.221
Fideiussioni a fornitori per servizi	2.163.053
Saldo finale	10.507.544

Gli altri conti d'ordine, pari ad € 10.507.544, riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 4.705.930 a fideiussioni (di cui € 4.087.472 bancarie, € 421.237 assicurative e € 197.221 personali) rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate, per € 3.638.561 a fideiussioni rilasciate alla Società dai fornitori a fronte di contratti di appalto e per € 2.163.053 a fideiussioni rilasciate dalla Società di cui € 2.133.000 a garanzia dei contratti di utenza del gas ed € 30.053 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 2022 e 2021:

Organico medio	2022	2021	Variazioni
Dirigenti	6,00	5,83	0,17
Quadri	10,00	11,00	-1,00
Impiegati	57,33	55,92	1,41
Portieri	58,08	59,58	-1,50
Totale	131,41	132,33	-0,92

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 2022, al netto degli oneri contributivi a carico della Sidief ove applicabili, sono rispettivamente:

Consiglio di Sorveglianza	€	51.750
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 2022 sono intercorsi, tra la Sidief e l'Azionista Unico, i seguenti rapporti:

- n. 24 contratti di locazione (di cui 3 cessati nel corso dell'anno), relativi a unità immobiliari abitative e uso diverso site principalmente nella città di Roma e per i quali

la Società ha registrato ricavi di competenza dell'esercizio per canoni di locazione pari a € 891.231 e per altri oneri pari € 96.370;

- rimborso da parte della Banca d'Italia delle spese sostenute per riordino degli uffici di Milano di viale Brenta 18 per € 225.968.

Tra la Società Scenari Immobiliari S.r.l., il cui Presidente e proprietario è il dott. Mario Breglia, in carica come Presidente del Consiglio di Gestione fino al 20 maggio 2022, e la Sidief S.p.A. sono intercorsi, nell'esercizio 2022, 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, a partecipazione a convegni e pubblicazioni per € 10.800, a valutazioni di immobili per € 4.300 e alla cessione di dispositivi elettronici per un valore di € 815.

ALTRE INFORMAZIONI

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

La Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 non ha emesso strumenti finanziari, non ha in essere accordi che non risultino dalle evidenze dello Stato Patrimoniale e non possiede strumenti finanziari derivati.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Si comunica che, successivamente al 31 dicembre 2022 e fino alla data di approvazione del presente documento di bilancio, non si è verificato alcun accadimento che possa determinare conseguenze rilevanti sui risultati patrimoniali ed economici rappresentati, come determinati dall'OIC 29.

INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

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

I dati essenziali della controllante Banca d'Italia, esposti nel prospetto riepilogativo che segue richiesto dall'articolo 2497 bis del Codice Civile, sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Banca d'Italia al 31 dicembre 2022, 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	31-12-2022
Oro e crediti in oro	134.487.837.464
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	76.712.655.037
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	1.212.076.445
Crediti verso non residenti nell'area Euro	1.917.836.710
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area Euro relativo a operazioni di politica monetaria	356.451.020.000
Altri crediti verso istituzioni creditizie dell'area Euro	363.464.455
Titoli in Euro emessi da residenti nell'area Euro	760.908.451.066
Crediti in Euro verso la pubblica amministrazione	13.288.674.307
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	56.290.038.301
Partite da regolare	955
Altre attività	74.942.040.341
Totale	1.476.574.095.081

PASSIVO	31-12-2022
Banconote in circolazione	245.700.897.735
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	245.002.349.587
Altre passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro	841.634.128
Passività verso altri residenti nell'area Euro	62.991.641.411
Passività verso non residenti nell'area Euro	6.868.122.239
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	556.072.394
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	2.756.893
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	26.310.769.601
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	681.925.185.605
Partite da regolare	164.489
Altre passività	9.371.291.990
Accantonamenti	7.389.767.649
Conti di rivalutazione	126.039.356.058
Fondo rischi generali	35.213.675.075
Capitale e Riserve	26.304.085.739
Utile netto da ripartire	2.056.324.488
Totale	1.476.574.095.081

CONTO ECONOMICO

Importi in unità di Euro

	31-12-2022
Interessi attivi netti	5.787.161.216
Risultato netto da operazioni finanziarie, svalutazioni e trasferimenti ai/dai fondi rischi	-3.918.374.042
Risultato netto da tariffe e commissioni	51.039.028
Rendite da partecipazioni	7.086.441
Risultato netto della redistribuzione del reddito monetario	2.379.563.930
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	829.855.086
Altri utilizzi dei fondi	-
Altre rendite	86.290.539
Spese e oneri diversi	-1.862.593.078
Altri accantonamenti ai fondi	-
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	-1.303.704.632
Utile netto dell'esercizio	2.056.324.488

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2022 evidenzia un utile netto di € 4.047.984, dopo aver scontato imposte per complessivi € 8.013.803. 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%)	€	202.399
a riserva straordinaria	€	3.845.585

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Prof. Avv. Marcello Clarich)



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 2022

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 2022, 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 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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, 4 aprile 2023

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio De Dominicis
(Revisore legale)

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

Spettabile Azionista,

la presente relazione ha la finalità di riferire all'Assemblea sull'attività di vigilanza svolta dal Consiglio di Sorveglianza nonché su eventuali omissioni e fatti censurabili rilevati e sui principali argomenti rientranti nella propria sfera di competenza.

Nel 2022 la Sidief ha operato in un contesto generale caratterizzato da incertezza e dall'impennata dei prezzi energetici e dei costi per le imprese. In questo quadro la gestione aziendale ha fatto fronte sia alle attività ordinarie sia allo sviluppo dei progetti speciali. A dicembre è stata perfezionata l'operazione di acquisto dell'immobile in via Jenner a Milano, locato ad uffici. Sono state condotte analisi preliminari per la redazione del Piano Industriale 2023-2025.

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.

L'assemblea ordinaria del 29 aprile 2022 ha nominato il Consiglio di Sorveglianza per il triennio 2022-2024, composto dal Presidente, Avv. Luigi Donato e dai Consiglieri Dott. Ciro Vacca, Avv. Maria Patrizia de Troia, Dott.ssa Patrizia Ferrauto e Dott.ssa Elisa Sartori. L'Assemblea ha previsto la corresponsione di un gettone di presenza solo per i componenti del Consiglio di Sorveglianza che non siano dipendenti in servizio della Banca d'Italia e di un compenso annuo per il Presidente.

In data 20 maggio 2022 il Consiglio di Sorveglianza ha nominato Vicepresidente il Dott. Ciro Vacca e ha provveduto a confermare in tre il numero dei componenti del Consiglio di Gestione, nominando quali consiglieri il Prof. Avv. Marcello Clarich, il Prof. Fabrizio Di Lazzaro e l'Arch. Carola Giuseppetti e fissando i relativi emolumenti. Il 23 maggio 2022 il Consiglio di Gestione ha nominato Presidente il Prof. Avv. Marcello Clarich.

Nel luglio 2022 il Consiglio di Sorveglianza ha rideterminato in quattro il numero dei componenti l'Organismo di Vigilanza ex d.lgs. 231/2001, nominando Presidente il Dott. Nunzio Minichiello e quali componenti la Dott.ssa Valeria Schininà, la Dott.ssa Elisa Sartori e l'Avv. Ilaria Curti.

I ruoli, le funzioni e le responsabilità dei due Consigli sono regolati dalla legge e dallo statuto.

Il funzionamento del Consiglio di Sorveglianza è disciplinato altresì da un regolamento interno.

Lo statuto è stato oggetto di varie modifiche approvate dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti in data 27 ottobre 2022. Nell'ambito delle modifiche intervenute è stato meglio definito il ruolo del Consiglio di Sorveglianza, che nomina il Presidente del Consiglio di Gestione e rilascia il nulla osta all'eventuale nomina del Direttore Generale. Viene chiarito che il Presidente del Consiglio di Sorveglianza può chiedere informazioni su specifici aspetti della gestione e ricevere proposte dal Consiglio di Gestione.

Nel corso del 2022 il Consiglio:

- ha vigilato, ai sensi dell'art. 2403 1° comma del codice civile, sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione della Società;
- ha richiesto al Consiglio di Gestione informazioni e chiarimenti sulla gestione aziendale, sulle decisioni assunte e sulle operazioni deliberate, suggerendo, ove del caso, azioni correttive anche in occasione di riunioni del Consiglio di Gestione;
- 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 approvato il piano degli interventi di Internal Audit, funzione affidata all'Aristeia Risk Consulting s.r.l., volti alla valutazione e al miglioramento dei processi aziendali. L'esito di tali interventi è stato volta per volta valutato sulla base di apposite relazioni e discusso nel corso di incontri con il Consiglio di Gestione, segnalando la necessità di miglioramenti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- 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 S.p.A.;
- ha intrattenuto una costante interlocuzione con l'Organismo di Vigilanza al fine di acquisire le valutazioni del medesimo in merito al sistema dei controlli per i profili di competenza.

Nel corso dell'attività svolta, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori 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 20 marzo 2023 il Consiglio di Gestione ha approvato il progetto di bilancio e la proposta di destinazione dell'utile netto che, unitamente alla relazione sulla gestione, sono stati messi a disposizione del Consiglio di Sorveglianza e del revisore legale nei termini di legge;
- di aver verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti ai criteri di valutazione e alla formazione e impostazione degli schemi di bilancio;

- che la consistenza complessiva dei fondi rischi e oneri e del fondo svalutazione crediti riflette le policy aziendali approvate dal Consiglio di Gestione e rappresenta una stima prudente dei potenziali rischi ed oneri futuri per la Società;
- di aver preso visione della relazione del soggetto incaricato della revisione legale PricewaterhouseCoopers S.p.A. che ha espresso il seguente giudizio: *“il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, 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 2022 nella seduta del 5 aprile 2023.

Spettabile Azionista,

il Consiglio di Sorveglianza, in considerazione dei consistenti impegni finanziari a medio termine della Società, ritiene condivisibile la proposta del Consiglio di Gestione di non procedere, anche per l’esercizio 2022, alla distribuzione dei dividendi a valere sull’utile netto pari a euro 4.047.984. L’utile netto verrebbe pertanto ripartito come segue:

-	a riserva legale (5 per cento)	202.399 euro
-	a riserva straordinaria	3.845.585 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 e assicura la massima attenzione nello svolgimento del mandato conferito.

Roma, 5 aprile 2023

Il Consiglio di Sorveglianza:

Avv. Luigi Donato (Presidente)

Dott. Ciro Vacca (Vicepresidente)

Avv. Maria Patrizia de Troia (Consigliera)

Dott.ssa Patrizia Ferrauto (Consigliera)

Dott.ssa Elisa Sartori (Consigliera)

Foto di copertina: Venezia, palazzo nel Sestiere San Marco.

Foto all'interno: Venezia, particolari palazzo Sestiere San Marco.



SIDIEF

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022