



SIDIEF
SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE
EDILIZIE E FONDARIE

**BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2023**



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

ERIA UMBERT



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. Dott. 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	Mazars Italia S.p.A.
-----------------------------	----------------------



Indice

RELAZIONE SULLA GESTIONE	7
Missione della società	7
Sintesi dei risultati dell'anno	7
Scenario economico di riferimento	8
Patrimonio immobiliare di proprietà	10
Progetti di valorizzazione degli asset immobiliari	14
Progetti e interventi di manutenzione	15
Immobile sito in Roma via Carlo Felice 69	15
Risorse umane	15
Misure di prevenzione e di sostegno alle imprese	18
Sistema di controllo interno e compliance normativa	19
Approvazione del bilancio	21
Organi sociali	21
Piano industriale	21
Analisi del risultato economico e della situazione patrimoniale e finanziaria	22
Sostenibilità	32
Rapporti con parti correlate	35
Fattori di rischio	35
Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti	37
Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio	37
Evoluzione prevedibile della gestione	37
Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	37
PROSPETTI DI BILANCIO AL 31.12.2023	39
RENDICONTO FINANZIARIO	45
NOTA INTEGRATIVA	49
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	
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 2023, composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Il bilancio chiude con un utile netto di € 5.436.691 rispetto a € 4.047.984 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver registrato imposte correnti, differite e anticipate per un ammontare pari a € 3.687.441; il risultato prima delle imposte è pari a € 9.124.132.

Il Patrimonio netto è di € 646.288.063 e sopravanza ampiamente l'ammontare del totale attivo immobilizzato pari a € 587.484.955.

MISSIONE DELLA SOCIETÀ

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

SINTESI DEI RISULTATI DELL'ANNO

Valori in migliaia di euro¹

	2023	2022
Dati Economici		
Valore della produzione	40.028	45.001
di cui:		
- Ricavi da locazione	31.826	28.602
- Ricavi dalle vendite	2.902	10.852
- Altri ricavi	5.300	5.547
Costo della produzione	31.018	33.116
Proventi e oneri finanziari	115	177
Risultato prima delle imposte	9.124	12.062
Risultato netto dell'esercizio	5.437	4.048
Dati Patrimoniali		
Immobili	575.476	559.255
Rimanenze	14.869	18.153
Posizione finanziaria netta	49.223	61.663
Patrimonio netto	646.288	640.851

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

SCENARIO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Andamento economico generale*

L'economia internazionale ha continuato a crescere nel 2023 in moderata decelerazione rispetto all'anno precedente. Alla fine dell'anno l'attività economica globale si è ulteriormente indebolita. Negli Stati Uniti, dopo la forte espansione dei consumi nel terzo trimestre, sono emersi alcuni segnali di rallentamento; in Cina il protrarsi della crisi del settore immobiliare sta frenando la crescita, che rimane ben al di sotto dei valori pre-pandemici. Dopo l'accentuata volatilità di inizio ottobre, i prezzi del greggio e del gas naturale sono diminuiti e sono rimasti contenuti nonostante gli attacchi al traffico navale nel Mar Rosso.

Nell'area dell'euro la crescita è rimasta stagnante, riflettendo lo scarso dinamismo della domanda interna ed estera. La persistente debolezza del ciclo manifatturiero e delle costruzioni si è progressivamente estesa al comparto dei servizi. L'occupazione, tuttavia, ha continuato a crescere. Nel corso dell'anno si è registrata una moderazione generalizzata dell'inflazione, più graduale per l'inflazione di fondo, e la disinflazione si è estesa a tutte le principali componenti del paniere. Nelle riunioni di ottobre e dicembre il Consiglio direttivo della BCE ha lasciato invariati i tassi di interesse di riferimento ritenendo che, se mantenuti sui livelli attuali per un periodo sufficientemente lungo, possano fornire un contributo sostanziale al ritorno dell'inflazione all'obiettivo del 2 per cento. I passati rialzi dei tassi ufficiali continuano a trasmettersi al costo dei finanziamenti a famiglie e imprese; le une e le altre hanno diminuito notevolmente la domanda di credito.

Nel 2023 il PIL italiano è cresciuto complessivamente dello 0,7 per cento. L'economia nazionale, dopo un buon inizio, ha evidenziato a partire dal secondo semestre un rallentamento della crescita e una debolezza estesa sia alla manifattura sia ai servizi. La domanda interna ha riflesso l'inasprimento delle condizioni di accesso al credito, l'erosione dei redditi delle famiglie a causa dell'inflazione e la perdita di vigore del mercato del lavoro. Le esportazioni hanno risentito della scarsa vivacità della domanda estera. Nello corso del 2023 la crescita è stata pressoché nulla, i consumi hanno ristagnato e gli investimenti si sono contratti. Il mercato del lavoro ha mostrato segnali di tenuta, l'occupazione è cresciuta e la dinamica salariale si è confermata robusta. Il calo dell'inflazione al consumo si è intensificato nell'ultimo trimestre, estendendosi ai beni industriali non energetici e ai servizi; la dinamica dei prezzi sui dodici mesi ha segnato il livello più basso dall'inizio del 2021.

Per l'anno in corso le prospettive economiche internazionali restano caratterizzate da rischi al ribasso legati principalmente all'acuirsi e al diffondersi delle tensioni geo-politiche, in particolare in Medio Oriente.

*Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico n. 3 e n. 4 del 2023 e n. 1 del 2024.

Il mercato immobiliare in Italia*

Il rallentamento del mercato immobiliare italiano, che aveva iniziato a manifestarsi a partire dal secondo semestre del 2022, si è fatto progressivamente più intenso nel corso del 2023. L'erosione del potere di acquisto delle famiglie e le difficoltà di accesso al credito hanno penalizzato le prospettive del comparto residenziale, che era uscito rafforzato dalla fase

pandemica. Il cambiamento di scenario ha avuto come conseguenza sia una consistente diminuzione del numero di mutui erogati nell'anno, sia una contrazione del numero di compravendite residenziali.

Le accresciute difficoltà sul versante della compravendita hanno favorito un parziale spostamento di interesse verso il mercato degli affitti. L'esuberanza della domanda di locazione rispetto all'offerta disponibile si è fatta ancora più forte, con conseguente intensificazione della pressione rialzista sui canoni. Risulta accresciuto l'interesse sia per le opzioni a medio e lungo termine, sia per quelle di breve durata, alimentate dalla vitalità del settore turistico e dalla elevata quota di immobili rimasti nelle disponibilità dei proprietari.

Con riferimento al settore *corporate*, l'interesse per l'*asset class* residenziale ha fatto evidenziare segnali di miglioramento, seppure in un quadro di drastica riduzione degli investimenti complessivi nei primi nove mesi dell'anno. Si tratta comunque ancora di impegni esigui e perlopiù circoscritti al contesto milanese, ai quali hanno contribuito anche le difficoltà dei settori principali d'investimento.

Il settore degli uffici ha mostrato una lieve contrazione nel 2023, ma con il trascorrere dell'anno i timori per la stabilità del comparto sono andati diminuendo così come le preoccupazioni per l'aumento dei tassi di sfritto e per la contrazione delle superfici medie utilizzate dai conduttori. Il fenomeno dello *smart working* non sembra aver cambiato le strategie degli investitori, che continuano a privilegiare gli immobili di classe A purché ben posizionati ed efficienti dal punto di vista impiantistico e spaziale. A Milano e Roma i canoni di locazione nelle zone centrali, per gli uffici strutturati, hanno continuato a mantenere buoni livelli che confermano la progressiva crescita negli ultimi anni.

*Fonte: Nomisma, Osservatorio sul Mercato Immobiliare n. 3 del 2023 e Scenari Immobiliari, European Outlook 2024.

Il mercato immobiliare residenziale nelle principali città

Roma

Sul mercato residenziale romano si registra nel 2023 una riduzione delle compravendite, a fronte tuttavia di una domanda, sia di prima casa che a fini di investimento, pressoché stabile rispetto all'anno precedente. I prezzi hanno sostanzialmente tenuto, con buone *performance* nel centro storico e nei quartieri Parioli e Prati. I canoni sono mediamente in crescita per l'aumento della domanda di unità immobiliari in locazione.

Milano

Il mercato residenziale milanese, dopo essere stato caratterizzato negli ultimi anni da una eccezionale *performance* di tutti gli indicatori immobiliari rispetto agli altri maggiori mercati, sconta una rilevante battuta d'arresto nel primo semestre 2023. La frenata delle compravendite si è in parte trasmessa sull'andamento delle quotazioni degli immobili sia nuovi che usati, che nel secondo semestre mostrano una crescita ancora generalizzata, ma di intensità ridotta rispetto al semestre precedente. La pressione della domanda sulle case più piccole da mettere in locazione fa aumentare in particolare le quotazioni di questi appartamenti. Le nuove

costruzioni, dato il forte incremento dei prezzi delle materie prime, sono in rallentamento, così come i progetti più importanti di riqualificazione urbana.

Se le compravendite sono entrate in una fase di stabilità, il mercato degli affitti è sostenuto da una domanda in crescita. La pressione è determinata in modo significativo dal progressivo aumento dei tassi sui mutui immobiliari, ma anche dal sempre maggiore numero di residenze spostate sul mercato degli affitti brevi. I canoni residenziali confermano anche nel 2023 il *trend* di crescita.

Torino

Nel secondo semestre del 2023 il mercato residenziale di Torino ha cominciato a evidenziare segnali di rallentamento delle compravendite, dopo due anni di espansione. I prezzi hanno registrato una leggera contrazione rispetto al semestre precedente, sia in riferimento all'ottimo stato che all'usato, anche se le zone cittadine di pregio non hanno subito arretramenti. La flessione della domanda d'acquisto è legata prevalentemente all'elevato costo dei mutui.

La domanda di locazione ha continuato, invece, a crescere arrivando a rappresentare oltre la metà della domanda complessiva. L'aumento di interesse per il mercato locativo ha avuto effetti positivi sulla dinamica dei canoni, che sono cresciuti oltre la media degli altri grandi mercati.

Napoli

A Napoli la flessione delle compravendite residenziali del primo semestre, pur rimanendo contenuta, ha invertito il *trend* di recupero dell'attività che aveva caratterizzato il mercato residenziale locale negli ultimi due anni. Nel secondo semestre hanno iniziato a manifestarsi segnali di incertezza, derivanti dall'attenuazione della domanda d'acquisto e del numero di transazioni. Si è ridotta in particolare la componente della domanda sostenuta da mutuo.

I canoni di locazione hanno seguito l'andamento dei prezzi di mercato, evidenziando nell'ultima parte dell'anno un rallentamento della tendenza positiva.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Distribuzione del patrimonio e consistenze

Il patrimonio della Sidief, alla data del 31 dicembre 2023, si compone di 100 aggregati² immobiliari (che comprendono 7.359 unità immobiliari di cui 2.917 residenze), distribuiti sul territorio nazionale su 13 regioni e 19 province.

Rispetto al 31 dicembre 2022, in cui gli aggregati immobiliari erano 102, è stato dismesso il negozio di Napoli, via Petronio, che costituiva un aggregato indipendente, e si sono concluse le vendite riguardanti l'aggregato di Rivoli (TO).

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

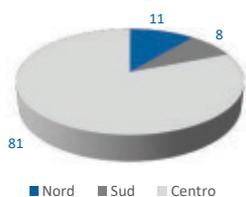
La superficie commerciale complessiva è di circa 412.000 mq; il 92,9% è concentrato nelle regioni Lazio (75,7%), Lombardia (6,2%), Campania (5,7%) e Abruzzo (5,3%).

Il 29% del totale degli aggregati immobiliari è stato costruito prima del 1900 e un ulteriore 28% tra il 1900 e il 1960; alcuni aggregati di particolare pregio storico-artistico sono sottoposti al vincolo della Soprintendenza.

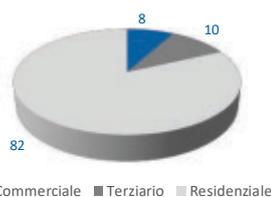
Di seguito si riportano alcuni grafici inerenti rispettivamente alla distribuzione del patrimonio immobiliare della Società sul territorio nazionale e l'analisi delle sue caratteristiche principali.



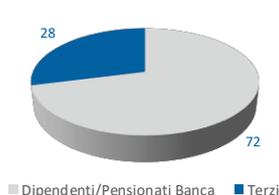
DISTRIBUZIONE TERRITORIALE*



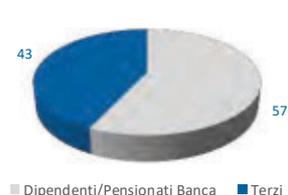
DESTINAZIONE D'USO*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI**



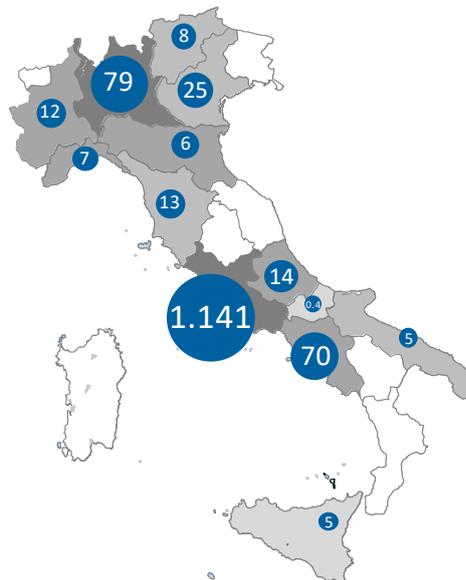
I valori sono espressi in percentuale. * Base di calcolo: superficie commerciale. ** Base di calcolo: canoni di locazione

Valutazione del patrimonio

Il valore di mercato totale degli immobili di proprietà della Sidief ammonta a circa 1,39 miliardi di euro (1,38 miliardi di euro al 31 dicembre 2022). La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta principalmente all'aumento di valore degli immobili oggetto di progetti di valorizzazione (Roma via Carlo Felice, Roma piazza Borghese, Venezia Sestiere San Marco, Napoli Galleria Umberto) e all'adeguamento del valore di alcuni immobili all'attuale andamento del mercato, parzialmente compensati dal decremento imputabile alle vendite.

Il 93,2% del valore complessivo è concentrato nelle regioni Lazio (82,4%), Lombardia (5,7%) e Campania (5,1%).

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



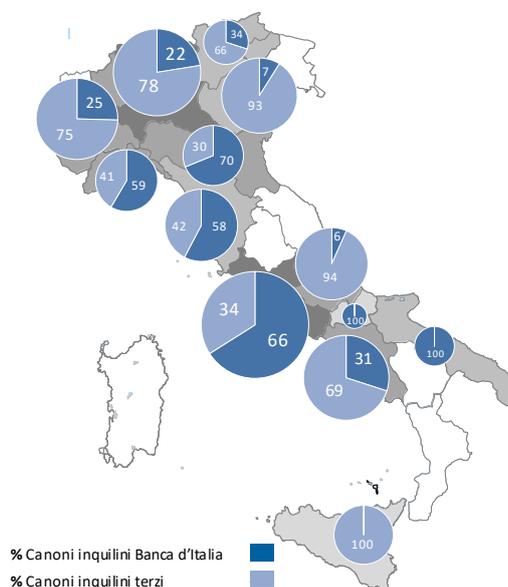
La Sidief, al fine di accertare l'adeguatezza del valore di libro degli immobili di proprietà rispetto al corrispondente valore di mercato, secondo quanto previsto dalla *policy* aziendale, procede ad ogni chiusura di bilancio ad individuare un perimetro di immobili da sottoporre a perizia da parte di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

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 adeguare eventualmente il valore contabile al minor valore delle valutazioni stesse.

Ricavi da canoni di locazione del patrimonio

L'ammontare dei ricavi da canoni di locazione al 31 dicembre 2023 è pari a circa € 31,8 milioni (€ 28,6 milioni al 31 dicembre 2022); circa il 93,6% del totale proviene dalle regioni Lazio (77,3%), Lombardia (10,6%) e Campania (5,7%).

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 2023 le unità principali libere per la locazione risultano essere 267 (pari all'8,1% delle 3.282 unità principali totali, sia residenze che usi diversi), di cui 101 (il 3,1%) presenti nella procedura di bando della Banca d'Italia e 166 (il 5,0%) destinate al mercato (di queste 112 interessate da progetti di valorizzazione o riqualificazione).

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

Nel corso dell'esercizio la Sidief ha collaborato alle procedure di assegnazione disciplinate dalla normativa interna di Banca d'Italia per complessivi 120 alloggi, di cui 60 consegnati nelle province di Roma e Milano.

Dei rimanenti 60 appartamenti: 49 sono stati assegnati nel 2023 e in fase di consegna, 10 erano, al 31 dicembre 2023, in procedura bando alloggi e 1, non optato al termine della procedura, è stato immesso sul libero mercato.

Canone concordato

Nel 2023 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 stipulati sono stati 111, i rinnovi sono stati 96 e i rilasci 59, raggiungendo una quota complessiva di contratti a canone concordato pari a 1.651, pari a circa il 70% dei contratti di locazione abitativi.

Ricavi da vendite

Nel 2023 sono proseguite le attività di vendita, limitate alla dismissione di immobili non strategici; in particolare, è stato venduto il negozio di Napoli, via Petronio e sono state avviate le vendite a Verona, via Giardino Giusti 23.

Nel corso dell'anno è stata effettuata la vendita di 41 unità immobiliari, di cui 15 unità principali e 26 accessorie, per un valore totale di circa € 5,82 milioni.

In particolare, sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2022	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	15	2.309.726	443.097	1.866.629
Verona, via Giardino Giusti 23	9	802.560	570.683	231.877
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea 14	7	229.603	106.221	123.382
Como, via Giovio 43	4	333.000	145.714	187.286
Bologna, via Piero Gobetti 53-57	4	151.135	95.234	55.901
Napoli, via Petronio 8-26	1	1.920.000	1.500.000	420.000
Bologna, via Fondazza 13/2	1	75.000	58.423	16.577
Totale	41	5.821.024	2.919.372	2.901.652

Si segnala che riguardo all'edificio inagibile sito in L'Aquila, via dei Frentani nn. 3-13, si è conclusa il 22 novembre 2023 la raccolta delle manifestazioni di interesse, avvenuta a seguito di pubblicazione di un avviso da parte della Società il 2 novembre 2023. La conclusione della vendita è prevista nel 2024, al termine delle attività di *due diligence* in corso.

PROGETTI DI VALORIZZAZIONE DEGLI ASSET IMMOBILIARI

Sono proseguite le attività di valorizzazione di alcuni immobili di prestigio o di alto valore di proprietà della Sidief. In particolare:

Venezia San Marco: il 7 febbraio 2023 è stato consegnato al conduttore l'immobile cielo terra, con contestuale avvio delle attività di affitti brevi.

Roma: a seguito della conclusione dei lavori di ristrutturazione, gli appartamenti (n. 16 unità immobiliari) destinati al progetto, localizzati negli immobili di corso Vittorio Emanuele II, via della Chiesa Nuova, via Labicana e viale Trastevere, sono stati consegnati al conduttore che ha avviato le attività di affitti brevi a partire dal 27 marzo 2023.

Roma - Carlo Felice 69: completate le attività di consolidamento statico, sono in corso di realizzazione le opere civili e impiantistiche ai vari piani per tutte le 52 unità immobiliari residenziali previste e il restauro delle facciate su viale Carlo Felice e via Biancamano.

Roma - Piazza Borghese: è stato avviato e concluso il progetto esecutivo ed è prevista la sua verifica nei primi mesi del 2024; sono stati realizzati gli approfondimenti tecnici per i pozzi ai fini della realizzazione dell'impianto geotermico.

Napoli - Galleria Umberto I: è stato ottenuto il titolo autorizzativo per il cambio di destinazione d'uso da uffici a residenziale per 12 unità immobiliari destinate al progetto; si attende il rilascio dei titoli per ulteriori 5 unità. Si procederà con la selezione della società che sarà incaricata del completamento esecutivo dell'iter progettuale e di tutte le attività operative durante la cantierizzazione dell'opera.

PROGETTI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Nel 2023 sono stati ultimati i restauri delle facciate dei fabbricati di Roma viale G. Mazzini, via Eurialo e via A. Poliziano, nonché la riqualificazione degli androni di via Labicana, viale Trastevere e corso Vittorio Emanuele II. A Roma sono inoltre in esecuzione il restauro delle facciate del fabbricato di via Appia Nuova che, per dimensioni, rappresenta il maggiore degli interventi di restauro conservativo in corso, e la riqualificazione energetica dell'aggregato di via Nocera Umbra.

Nell'ambito delle iniziative di rinnovo del parco tecnologico dei fabbricati, sono proseguite le attività di sostituzione dei generatori di calore delle centrali termiche e di rinnovamento delle componenti tecnologiche degli impianti elevatori, degli impianti elettrici e di quelli speciali, quali ad esempio antincendio, rilevatori di fumo e gruppi di pressurizzazione.

Il processo di riassetto delle unità abitative

Le unità immobiliari oggetto di riassetto, ovvero di riqualificazione edilizia ed impiantistica, nel 2023 ammontano complessivamente a 130, di queste 108, ovvero l'83%, sono destinate ad alloggi per i dipendenti e pensionati Banca d'Italia a Roma. In particolare, 102 unità immobiliari sono state ultimate e 28 sono in lavorazione.

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 fissata al 30 maggio 2024 l'udienza di precisazione delle conclusioni.

Il fondo rischi e oneri, già accantonato per € 514.538, resta contabilizzato anche nel bilancio 2023.

RISORSE UMANE

Impatto dell'emergenza sanitaria

Nel corso dell'esercizio 2023 la Società ha completato il percorso di ritorno progressivo alla normalità prendendo atto della situazione generale della diffusione del SARS-CoV-2, caratterizzata dall'ormai conclusa transizione da una fase pandemica ad una fase endemica a limitata patogenicità, con una forte limitazione delle patologie particolarmente invasive ad esso collegate.

In data 27 febbraio, il Comitato Covid ha ritenuto ragionevole abrogare il “Protocollo di regolamentazione per il contenimento della diffusione del Covid-19 negli ambienti di lavoro” adottato in data 11 maggio 2020 e le Istruzioni Operative ad esso collegate, tenuto conto della cessazione, alla data del 31 Ottobre 2022, dell’obbligatorietà per le aziende di adozione di Protocolli specifici di mitigazione del rischio.

In tema di prevenzione e contrasto alla diffusione di malattie aereo trasmesse nei luoghi di lavoro, è stato messo a punto un documento che illustra una serie di “buone prassi” inviato a tutto il personale il 2 marzo 2023.

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.

Struttura aziendale

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

Organico	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Dirigenti	7	6	1
Quadri	11	8	3
Impiegati	53	57	-4
Portieri	55	58	-3
Totale	126	129	-3

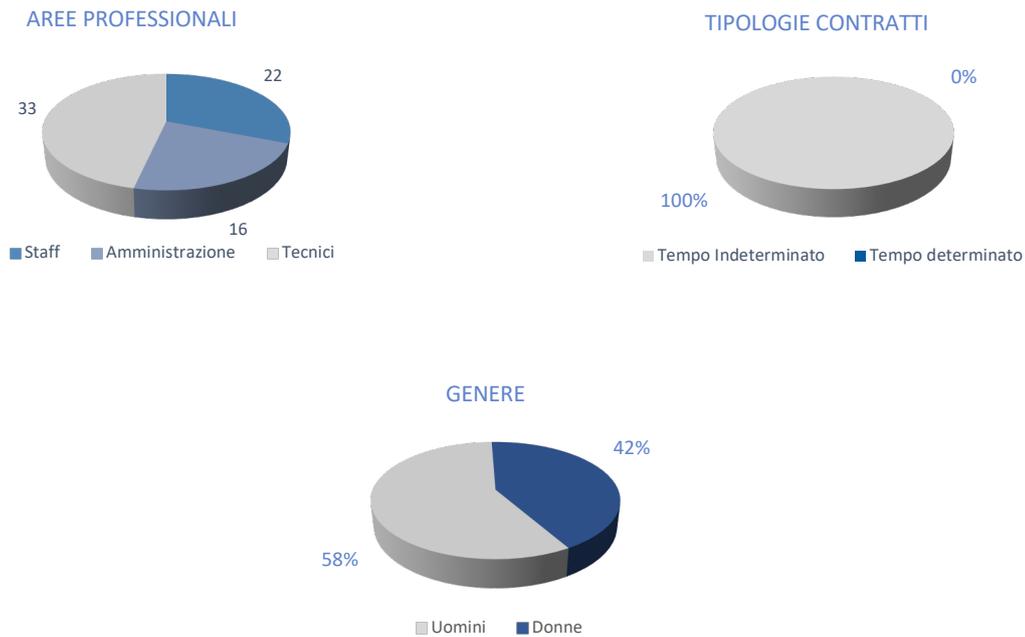
Nel corso dell’esercizio 2023 sono stati registrati un ingresso nella categoria Dirigenti, due uscite e cinque ingressi nella categoria quadri, otto ingressi e dodici uscite nella categoria impiegati e tre uscite nella categoria dei portieri.

I Contratti nazionali di lavoro attualmente applicati sono:

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

La ricerca di personale 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 2023 risultano suddivisi per area professionale, tipologia di contratti e genere come segue:



Lavoro a distanza

In data 23 marzo 2023 è stato siglato con le Organizzazioni Sindacali un accordo che introduce, in via sperimentale, un modello di organizzazione del lavoro “ibrido” nel quale la modalità di lavoro a distanza coesiste e si integra in via ordinaria con quella in presenza. L’accordo prevede una giornata di lavoro in remoto a settimana, oltre a una serie di casistiche specifiche di tipo “soggettivo” orientate alla tutela delle categorie più fragili. È stata avviata la fase sperimentale che terminerà il 31 marzo 2024, con possibilità di proroga ed eventuali modifiche.

Contenzioso sul lavoro

Con riferimento ai portieri è pendente il ricorso in Cassazione dai medesimi proposto contro la sentenza della Corte d’Appello che aveva respinto il loro ricorso. Allo stato attuale si ritiene remoto il rischio di esito negativo del ricorso per la Sidief.

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.

Con ricorso ex art. 414 c.p.c. notificato in data 5 dicembre 2023, un lavoratore con mansioni di portiere, licenziato per giusta causa in data 24 aprile 2023 all’esito di un procedimento disciplinare, ha convenuto Sidief chiedendo l’accertamento dell’illegittimità del licenziamento. Il ricorrente ha, dunque, richiesto la reintegrazione nel posto di lavoro con condanna della Società al pagamento di un’indennità risarcitoria. La vicenda si è conclusa all’udienza del 12 marzo 2024 con una conciliazione tra le parti e la corresponsione

all'interessato di un importo a titolo indennitario. La Società aveva prudentemente effettuato un accantonamento al fondo rischi al 31 dicembre 2023.

Sicurezza sul lavoro

Nel corso dell'esercizio 2023 si sono registrati tra il personale dipendente iscritto al libro matricola due infortuni sul lavoro di lieve entità relativi alla popolazione dei portieri.

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 è ridotto al 90% per le spese sostenute nell'esercizio 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 aveva modificato e ampliato l'agevolazione Superbonus che consisteva in una detrazione pari al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 su unità immobiliari ed edifici esistenti, per specifici interventi volti a incrementare l'efficienza energetica, la riduzione del rischio sismico e per attività 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) aveva 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 (nel 2024 sarà del 70% e nel 2025 del 65%). Inoltre, tale legge 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".

La legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023) non ha introdotto modifiche rilevanti per la Società al quadro dei bonus edilizi disponibili nel 2024.

Le spese sostenute dalla Società in relazione agli anni di imposta 2019-2022 per interventi Ecobonus, Bonus Facciate e Sisma Bonus hanno permesso di maturare crediti d'imposta per un ammontare complessivo di € 10.426 mila, di cui € 1.586 mila utilizzati nel corso del 2023 a

riduzione del saldo IRES 2022 ed € 1.149 mila utilizzati negli esercizi precedenti. I crediti d'imposta residui alla data del 31 dicembre 2023 ammontano a € 7.691 mila.

Nel corso del 2023 sono stati effettuati degli interventi di sostituzione dei generatori di calore delle centrali termiche a servizio di alcuni aggregati di Roma (via Labicana, via Simon Boccanegra, via Sampiero di Bastelica e via Savonarola) per i quali, pur essendo terminati i lavori, sono in fase di chiusura le procedure di collaudo formale. A valle della chiusura di tali attività sarà possibile procedere alle attività propedeutiche al riconoscimento del credito d'imposta.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

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

A gennaio 2023 la Società ha approvato un aggiornamento della procedura aziendale denominata “*Sistema di segnalazione delle violazioni (whistleblowing)*”, elaborata alla luce di una revisione generale del flusso di processo di invio e gestione delle segnalazioni, tenendo in considerazione anche le *best practices* e il *framework* normativo vigente in materia di *whistleblowing*, con riferimento altresì ai connessi aspetti in ambito *privacy*. A luglio 2023, alla luce della sopravvenuta ulteriore evoluzione del quadro normativo in materia di *whistleblowing* ad opera del D. Lgs. 10 marzo 2023 n. 24 (che ha recepito in Italia la Direttiva (UE) 2019/1937), sono state approvate coerenti modifiche alla procedura aziendale.

Si è dato corso al già avviato progetto «Procedure Sidief» finalizzato a una mappatura dei processi aziendali e alla redazione/aggiornamento di un primo gruppo di procedure, tra cui la procedura relativa al cosiddetto ciclo passivo, la procedura relativa a riconsegna, regolarizzazione e successiva consegna a nuovo inquilino delle unità immobiliari locate e la procedura relativa all'attività di vendita del patrimonio immobiliare in dismissione.

Nel corso del 2023 è stato istituito un tavolo di lavoro denominato “dalla chiave alla chiave”, che prevede la partecipazione di tutte le funzioni aziendali e ha l'obiettivo di conseguire una revisione ed eventuale reingegnerizzazione delle attività e dei sistemi informativi riferibili al macro-processo riguardante le attività che vanno dalla ripresa in consegna dell'unità già concessa in locazione alla consegna della stessa unità al nuovo conduttore. Nell'ambito del gruppo di lavoro è stata avviata la redazione/revisione della normativa interna relativa alle prime fasi di tale macro-processo, in particolare quella delle comunicazioni di rilascio dell'alloggio, delle verifiche tecniche sull'alloggio oggetto di rilascio e della materiale ripresa in consegna dell'alloggio da parte di Sidief.

Sempre nel corso del 2023 è stato costituito un *focus group* sul monitoraggio dei livelli di servizio e della qualità percepita da parte degli inquilini Sidief. È stata quindi avviata una valutazione riguardo all'eventuale implementazione di un *set* di controlli *ad hoc* e alla revisione della procedura in materia di segnalazioni degli inquilini e della procedura in materia di riassetto delle unità immobiliari.

A gennaio 2023 si è concluso il primo ciclo del percorso formativo in ambito *compliance* che si è svolto su una piattaforma informatica messa a punto internamente e ha registrato la partecipazione di tutto il personale staff della Sidief. La formazione in ambito *compliance* è stata altresì erogata nel corso dell'anno nei confronti dei neo assunti.

Infine, sulla base delle indicazioni dell'Organismo di Vigilanza, è stata avviata l'attività necessaria all'aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo adottato da Sidief ai sensi del D. Lgs. 231/2001, per tener conto dei nuovi reati presupposto introdotti successivamente all'approvazione del Modello vigente.

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

Nel corso dell'anno si è provveduto all'implementazione di misure aziendali in conformità alla normativa *privacy*. In particolare, è stata predisposta la metodologia di svolgimento delle valutazioni d'impatto ai sensi dell'art. 35 del GDPR (c.d. Metodologia DPIA) ed è stato inoltre svolto un aggiornamento dell'informativa *privacy* rivolta ai fornitori della Società, nonché ai candidati a posizioni di lavoro (disponibile nella sezione "Lavora con noi" del sito web di Sidief), in conformità agli artt. 13 e 14 del GDPR. È stata elaborata una revisione della "*Data Breach Policy*".

L. 190/2012 - Anticorruzione e trasparenza

Ad aprile 2023 è stato nominato un nuovo Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (RPCT), poi dimessosi dall'azienda con effetto a novembre 2023. Pertanto, con decorrenza novembre 2023, si è reso necessario procedere alla nomina di un nuovo RPCT.

È stata curata la predisposizione della Relazione annuale sullo stato di attuazione del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza (PTPCT) e si è provveduto alla successiva pubblicazione della stessa nella sezione *Etica e Trasparenza* del sito *web*.

Inoltre, è stata curata la predisposizione del PTPCT 2023-2025, poi adottato dal Consiglio di Gestione a valle dell'*iter* di condivisione con gli altri organi di vertice, e si è provveduto alla successiva pubblicazione dello stesso nella sezione *Etica e Trasparenza* del sito *web*.

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

D. Lgs. 81/2008 – Salute e sicurezza

Nell'ambito del sistema di *governance* 81/08 è stato avviato, in un'ottica di miglioramento continuo, un progetto riguardante un'attività integrativa di controllo cosiddetta di "alta tutela" su tutti i cantieri più importanti di Sidief. Per tale progetto Sidief si avvale anche di una società specializzata, con la quale è prevista la realizzazione di un ciclo di formazione destinato alle figure coinvolte.

Nel corso dell'esercizio 2023 è stato avviato un processo di aggiornamento del servizio di prevenzione e protezione dai rischi, con un particolare focus sulla mappatura dei rischi rilevanti in tale ambito aziendale.

È stato confermato il Medico Competente e nominato un nuovo Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, coadiuvato nella sua attività da un addetto e da professionisti specializzati nella valutazione dei rischi specifici.

Certificazione di Qualità

Nel mese di giugno 2023 l'Ente di certificazione DNV ha effettuato, con esito positivo, le verifiche di *audit* necessarie ai fini del rinnovo della certificazione del Sistema di "Gestione del cliente e del patrimonio immobiliare" di Sidief, attestando la conformità dei processi aziendali interessati ai requisiti di qualità delle norme UN EN ISO 9001:2015 e provvedendo all'emissione del nuovo attestato triennale di certificazione.

APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Nella seduta del 5 aprile 2023 il Consiglio di Sorveglianza ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2022, precedentemente deliberato dal Consiglio di Gestione in data 20 marzo 2023.

In data 20 aprile 2023 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la seguente destinazione dell'utile di esercizio 2022:

- a riserva legale (5%) per € 202.399;
- a riserva straordinaria per € 3.845.585.

Sempre in data 20 aprile 2023, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato, con parere favorevole del Consiglio di Sorveglianza, di conferire l'incarico di revisione legale dei conti per il triennio 2023, 2024 e 2025 alla società di revisione Mazars Italia S.p.A..

ORGANI SOCIALI

In data 15 marzo 2023 il Consiglio di Gestione della Sidief, all'esito di un'attività di razionalizzazione dei poteri dei vertici eseguita anche in base al nuovo statuto della Società adottato in data 27 ottobre 2022, ha provveduto a un nuovo conferimento dei poteri delegati tra i componenti del Consiglio di Gestione; in particolare, si è tenuto conto delle funzioni direttamente attribuite al Direttore Generale nel nuovo statuto, e sono state attribuite al Consigliere prof. Di Lazzaro specifiche deleghe in ragione delle sue competenze professionali.

PIANO INDUSTRIALE

Il 14 novembre 2023 il Consiglio di Gestione ha approvato il Piano Industriale per il periodo 2023-2025 sulla base delle linee di indirizzo strategico definite dal Consiglio di Sorveglianza, che prevedono, tra l'altro, la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria orientati alla

riduzione dell'impronta carbonica e dei costi dell'energia (anche attraverso l'avvio di un progetto per la posa di infissi a risparmio energetico) e la valutazione della struttura organizzativa per adeguarla a più elevati *standard* di efficienza, operativi e di controllo.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO E DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 dicembre 2023 la Società ha registrato un utile netto del periodo pari a € 5.437 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 € 278 mila (€ 394 mila nel 2022), 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 € 2.902 mila (€ 10.864 mila al 31 dicembre 2022), sono state classificate nella voce Ricavi da vendite insieme a plusvalenze da alienazione di altri cespiti per € 12 mila;
- 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	31-12-2023	31-12-2022	Variazione
Ricavi gestione immobiliare			
- Ricavi da locazione	31.691	28.674	3.017
- Ricavi da vendite	2.914	10.864	(7.950)
- Altri ricavi	214	284	(70)
Totale ricavi gestione immobiliare (A)	34.819	39.822	(5.003)
Costi Gestione immobiliare			
- Costi ripetibili a carico della proprietà	(1.009)	(1.157)	148
- Manutenzioni e servizi a carico della proprietà	(3.602)	(3.220)	(382)
- Costi assicurativi netti	(280)	(203)	(77)
- Accantonamento a fondo svalutazione crediti e rischi	(153)	(53)	(100)
- Imposte immobiliari a carico della società	(10.745)	(13.134)	2.389
- Costi di commercializzazione e vendita	(277)	(322)	45
- Ammortamento e svalutazioni gestione immobiliare	(2.088)	(2.204)	116
Totale costi gestione immobiliare (B)	(18.154)	(20.293)	2.139
Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)	16.665	19.529	(2.864)
Margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendite	13.751	8.665	5.086
Costo del servizio Sidief			
- Spese societarie incluso personale dipendente	(7.052)	(7.094)	42
- Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni	(442)	(413)	(29)
Totale costi societari (D)	(7.494)	(7.507)	13
Risultato Operativo (C) - (D)	9.171	12.022	(2.851)
Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita	6.257	1.158	5.099
- Proventi / Oneri finanziari	78	148	(70)
- Proventi e oneri non ricorrenti	(55)	(112)	57
Risultato ante imposte	9.194	12.058	(2.864)
- Imposte di competenza dell'esercizio	(3.757)	(8.010)	4.253
Risultato netto dell'esercizio	5.437	4.048	1.389

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 39.822 mila dell'esercizio 2022 a € 34.819 mila nell'esercizio 2023, registrando un decremento di € 5.003 mila, prevalentemente imputabile all'effetto combinato delle minori plusvalenze da vendita realizzate che passano da € 10.864 mila dell'esercizio 2022 a € 2.914 mila dell'esercizio 2023 e dei maggiori ricavi da locazione per € 3.017 mila.

I ricavi da vendita, che si riferiscono alle plusvalenze sulle cessioni delle unità immobiliari, sono diminuiti di € 7.950 mila principalmente per effetto dei minori volumi negoziati nel 2023. Nell'esercizio 2023 le vendite hanno riguardato complessivamente 15 unità principali, con un fatturato di € 5.821 mila e plusvalenze per € 2.902 mila, di cui 4 unità riferibili all'immobile di Segrate, con plusvalenze pari a € 1.867 mila; le vendite complessive dell'esercizio 2022 avevano

riguardato 43 unità principali, con un fatturato di € 14.420 mila e plusvalenze per € 10.864 mila, di cui 33 riferibili all'immobile di Segrate con plusvalenze pari a € 10.379 mila.

I ricavi da locazione passano da € 28.674 mila dell'esercizio 2022 a € 31.691 mila nel 2023, registrando un incremento di € 3.017 mila.

La variazione dei ricavi da locazione è principalmente attribuibile alla combinazione dei seguenti effetti:

- avvio della locazione delle unità oggetto dei progetti di valorizzazione immobiliare di Roma e Venezia, per circa € 839 mila;
- ricavi da locazione prodotti dall'immobile ad uso ufficio acquistato nel mese di dicembre 2022 a Milano in viale Edoardo Jenner, per circa € 679 mila;
- adeguamento del valore dei canoni di locazione in portafoglio all'andamento dell'inflazione rilevata che ha generato maggiori canoni per circa € 951 mila, di cui € 263 mila conseguenti agli incrementi intervenuti nel corso del 2023. Il tasso medio dell'inflazione rilevata nel 2023 è stato pari al 5,9% (8,7% nel 2022);
- minori perdite di canoni per effetto delle vendite per circa € 160 mila;
- maggiori ricavi derivanti dalla conclusione di una riduzione di canone concessa nel 2022 ad un conduttore in occasione della crisi pandemica per circa € 400 mila.
- ulteriori variazioni di minore entità.

I costi della gestione immobiliare passano da € 20.293 mila dell'esercizio 2022 a € 18.154 mila dell'esercizio 2023, registrando un decremento di circa € 2.139 mila.

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

- i) per € 2.389 mila ai minori costi per imposte immobiliari a carico della Società, prevalentemente riconducibili al minore costo per pro-rata IVA determinato dai minori investimenti immobiliari effettuati nel 2023 rispetto al 2022: nello scorso esercizio ha pesato particolarmente l'IVA rilevata all'acquisto dell'immobile di viale Edoardo Jenner a Milano. Ulteriore effetto favorevole è stato determinato dalla minore aliquota di indetraibilità rilevata nel 2023, pari a 76% (pari all'84% nel 2022);
- ii) per € 148 mila ai minori costi per oneri ripetibili a carico della proprietà determinati prevalentemente dall'applicazione della maggiore aliquota di ripetizione per effetto dei rinnovi dei contratti di locazione;
- iii) per € 116 mila al minore effetto delle svalutazioni immobiliari conseguenti all'adeguamento al minore valore di mercato di alcune unità immobiliari presenti tra le rimanenze;
- iv) per € 100 mila determinati dai maggiori accantonamenti al fondo svalutazione crediti effettuati nel 2023;
- v) per € 382 mila ai maggiori costi per manutenzioni e servizi a carico della proprietà per gli interventi manutentivi sugli immobili, per le ristrutturazioni c.d. "light" su unità immobiliari da destinare alla locazione e per i costi di allestimento delle unità utilizzate per i progetti di Roma e Venezia.

Il margine della gestione immobiliare risulta, quindi, in contrazione di € 2.864 mila attestandosi al 31 dicembre 2023 a € 16.665 mila, mentre il margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendite si presenta in miglioramento di € 5.086 mila attestandosi a € 13.751 mila.

Il totale dei costi societari resta sostanzialmente invariato attestandosi a € 7.494 mila (€ 7.507 mila nel 2022).

Il risultato operativo registra un decremento di € 2.851 mila, passando da € 12.022 mila dell'esercizio 2022 a € 9.171 mila dell'esercizio 2023.

Il risultato operativo esclusi i ricavi da vendita registra, invece, un miglioramento di € 5.099 mila passando da € 1.158 mila a € 6.257 mila dell'esercizio 2023.

Le imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sono pari a € 3.757 mila e presentano un decremento di € 4.253 mila rispetto all'esercizio 2022, principalmente per effetto sia del minore reddito imponibile che dello storno del credito per imposte anticipate avvenuto nel 2022, pari a € 2.556 mila, 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 2022 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2023.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2023	2022	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	11.420	13.715	-2.295
Altre attività e passività correnti	2.396	-606	3.002
Capitale circolante	13.816	13.109	707
Immobilizzazioni tecniche	577.692	560.577	17.115
Immobilizzazioni finanziarie	9.793	9.754	39
Attività per imposte anticipate	664	805	-141
Capitale immobilizzato netto	588.149	571.136	17.013
TFR	-3.062	-3.067	5
Altri fondi	-1.838	-1.990	152
TFR e Altri fondi	-4.900	-5.057	157
CAPITALE INVESTITO NETTO	597.065	579.188	17.877
Posizione finanziaria netta a breve	-49.223	-61.663	12.440
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
Posizione finanziaria netta	-49.223	-61.663	12.440
Mezzi propri	646.288	640.851	5.437
TOTALE COPERTURE	597.065	579.188	17.877

La posizione finanziaria netta, rappresentata nello specifico dalle disponibilità liquide al 31 dicembre 2023, passa da € 61.663 mila nel 2022 a € 49.223 mila nel 2023, con un decremento di € 12.440 mila principalmente riconducibile agli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società e all'acquisto di Titoli di Stato (BTP), effettuato nel mese di dicembre, pari a € 5.007 mila al 31 dicembre 2023.

Si segnala che la Società, considerati gli impegni finanziari esistenti e previsti nel breve termine sulla base delle attività programmate, ha valutato l'opportunità di investire un'ulteriore parte della liquidità in eccedenza presente a fine esercizio, acquistando nei primi giorni del 2024 titoli del debito pubblico italiano, per un valore nominale complessivo di € 35.000 mila con scadenze di rimborso articolate nel corso dei successivi 12 mesi.

I mezzi propri passano da € 640.851 mila nel 2022 a € 646.288 mila nel 2023 per effetto dell'utile dell'esercizio 2023.

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

	2023	%	2022	%
IMPIEGHI				
Immobilizzazioni immateriali	18	0,00	80	0,01
Immobilizzazioni finanziarie	9.793	1,46	9.754	1,46
Immobilizzazioni materiali	577.675	85,98	560.497	83,89
Rimanenze	14.869	2,21	18.153	2,72
Crediti	15.309	2,27	17.966	2,69
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.007	0,75	-	-
Liquidità	49.223	7,33	61.663	9,23
Totale impieghi	671.894	100,00	668.113	100,00
FONTE				
Mezzi propri	646.288	96,19	640.851	95,92
TFR e altri fondi	4.900	0,73	5.058	0,76
Altre passività a breve	20.706	3,08	22.204	3,32
Totale fonti	671.894	100,00	668.113	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

	2023	2022
Posizione Finanziaria Netta Iniziale	61.663	75.739
RISULTATO ANTE IMPOSTE	9.124	12.062
Ammortamenti e svalutazioni	2.253	2.222
(Plusvalenze)/Minusvalenze	-7	-
Utilizzo fondi	-1.386	-1.881
Accantonamenti fondi	958	1.068
Variazione rimanenze	3.123	3.967
Variazione crediti verso clienti	450	936
Variazione debiti verso fornitori	-1.151	1.934
Variazione altri componenti ccn	694	256
CASH FLOW GESTIONE CORRENTE	14.058	20.564
(Oneri finanziari netti)	-	-
(Imposte pagate)	-2.252	-4.503
CASH FLOW NETTO REDDITUALE	11.806	16.061
Investimenti in immobilizzazioni	-19.291	-30.188
Investimenti in attività finanziarie non immobilizzate	-5.007	-
FLUSSO MONETARIO PER INVESTIMENTI	-24.298	-30.188
Disinvestimenti immobilizzazioni	52	51
FLUSSO MONETARIO PER DISINVESTIMENTI	52	51
Debiti verso banche a lungo	-	-
Debiti verso banche a breve	-	-
FLUSSO MONETARIO PER PRESTITI LUNGO TERMINE	-	-
Variazione mezzi propri	-	-
Dividendi	-	-
CASH FLOW COMPLESSIVO	-12.440	-14.076
Posizione Finanziaria Netta Finale	49.223	61.663

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

Valori in migliaia di Euro

	2023	2022
Flusso gestione reddituale ante variazioni CCN	8.696	8.969
Variazione CCN	3.110	7.092
Flussi attività d'investimento	-24.246	-30.137
FREE CASH FLOW	-12.440	-14.076
Debiti v/banche lungo termine	-	-
Debiti v/banche breve termine	-	-
Mezzi propri versati al netto dividendi pagati	-	-
Flusso liquidità	-12.440	-14.076

L'analisi evidenzia un *cash flow della gestione corrente* dell'esercizio 2023 positivo per € 14.058 mila (€ 20.564 mila nel 2022) in quanto 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; il *cash flow netto reddituale* è positivo per € 11.806 mila (€ 16.061 mila nel 2022).

I flussi netti derivanti dall'attività di investimento e di disinvestimento risultano negativi per € 24.246 mila e si riferiscono in particolare agli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società, rappresentati prevalentemente da manutenzioni straordinarie e rifacimento alloggi per € 17.959 mila, dall'acquisto di titoli di Stato (BTP) per € 5.007 mila e dall'acquisto degli arredi degli immobili oggetto di progetti di valorizzazione su Roma e Venezia per € 1.155 mila; nel precedente esercizio tali flussi risultavano negativi per € 30.137 mila.

Il *cash flow complessivo* è negativo per € 12.440 mila mentre nel precedente esercizio risultava negativo per € 14.076 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:

	2023	2022
Redditività		
ROE (RN/MP)	0,84%	0,63%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	1,42%	1,88%
ROI (RO/CI)	1,54%	2,08%
ROS (RO/RIC)	26,34%	30,19%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	5,83%	6,88%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	33,61%	36,76%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	20,25%	17,81%
Solidità		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,10	1,12
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,11	1,13
Indice di indebitamento (D/MP)	3,96%	4,25%
Liquidità		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	4,08	4,40

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 2022 al 2023, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice ROE, in aumento, rispettivamente da 0,63% a 0,84%; il medesimo indice, calcolato sul risultato ante imposte, evidenzia un decremento, passando da 1,88% a 1,42%; tali variazioni sono prevalentemente riconducibili alla diminuzione del valore della produzione rispetto al 2022, dovuto principalmente al decremento delle plusvalenze da alienazione delle rimanenze compensato in parte dall'aumento dei canoni di locazione.

Analogamente, in termini di redditività il ROI risulta pari a 1,54% e quindi in diminuzione rispetto al 2022 (2,08%), evidenziando un peggioramento della *performance* operativa della Società per la medesima motivazione sopra riportata.

Il ROS era pari a 30,19% nel 2022 mentre nel 2023 risulta pari a 26,34% per effetto delle minori plusvalenze da vendite e del decremento dei costi della gestione immobiliare principalmente riconducibile al minor costo del pro-rata IVA; questa tendenza risulta confermata anche dall'indice MOL/Ricavi, che passa da 36,76% a 33,61%. Il rapporto Costo del lavoro³/Ricavi della gestione immobiliare risulta in aumento rispetto al precedente esercizio, passando da 17,81% a 20,25%.

Sotto il profilo della solidità, nel 2023 i quozienti primario e secondario di struttura permangono ambedue superiori a 1, confermando così la copertura delle attività immobilizzate già con i mezzi propri.

L'indice di indebitamento è pari a 3,96% nel 2023 mentre era pari a 4,25% al 31 dicembre 2022.

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 2023 su valori ampiamente superiori a 1 essendo pari a 4,08 (4,40 nel 2022).

Indici gestionali

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

	2023	2022
Indice di redditività da bilancio (IRB)	2,89%	3,27%
Indice di redditività gestionale (IRG)	2,51%	2,86%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,30%	2,08%
Indice di incremento di valore (IIV)	234,68%	238,54%

LEGENDA

IRB: valore della produzione/valore di mercato degli immobili

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

IRL: ricavi da locazione/valore di mercato degli immobili

IIV: valore di mercato degli immobili/valore contabile

Al riguardo si rileva che l'indice di redditività da bilancio è in diminuzione, passando da 3,27% a 2,89%, prevalentemente per il maggior decremento percentuale del valore della produzione

³ Il Costo del lavoro si riferisce alla voce "Spese societarie incluso personale dipendente" presente nel conto economico riclassificato.

rispetto all'aumento riferito al valore di mercato degli immobili; quest'ultimo andamento influenza, inoltre, la variazione dell'indice di incremento di valore.

SOSTENIBILITÀ

In linea con le direttrici tracciate dall'Azionista Banca d'Italia, la Sidief dedica particolare attenzione ai temi della sostenibilità, promuovendo un impegno attivo per garantire la sostenibilità economica, sociale e ambientale delle proprie attività e dei propri progetti.

Nel corso del 2023, in occasione della redazione del Piano Industriale 2023 - 2025, la Società si è data l'obiettivo di delineare un percorso di sostenibilità progressivamente più strutturato, considerando anche le buone pratiche ESG del settore immobiliare. È stata svolta un'analisi del contesto interno aziendale tesa alla definizione dei temi di sostenibilità più rilevanti (cosiddetti "temi materiali"), seguita dalla riconciliazione con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDG) dell'ONU⁴ e dall'analisi del contesto esterno all'organizzazione, del settore immobiliare e dei principali *competitor*. Le risultanze di questo processo sono state integrate con una mappatura dei principali portatori di interesse della Sidief, sia interni che esterni, delineando i temi materiali dell'organizzazione e identificando le azioni prioritarie.

Le iniziative in materia di sostenibilità di Sidief S.p.A.

a) Aspetti ambientali

Gestione sostenibile delle attività e della catena del valore

In linea con l'obiettivo della Banca d'Italia di assicurare e promuovere un uso sostenibile delle risorse⁵ attraverso un progressivo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, degli impianti tecnologici, delle attrezzature informatiche e la promozione di energia da fonti rinnovabili, la Sidief considera prioritario il proprio impegno per l'efficientamento energetico nonché la riduzione dell'impronta carbonica, coerentemente con quanto delineato nel nuovo Piano Industriale 2023-2025. Sul piano della gestione delle attività, Sidief integra criteri di sostenibilità nella manutenzione, sia straordinaria che ordinaria, privilegiando interventi focalizzati anche sull'accessibilità, la riqualificazione degli spazi comuni e l'attenzione verso lo sviluppo di pratiche di tutela ambientale e mantenimento e valorizzazione di spazi verdi, a favore di un uso sostenibile del suolo.

Sidief, inoltre, ha intrapreso e confermato nel 2023 un percorso che tende gradualmente alla elettrificazione della flotta aziendale e risponde all'obiettivo del Piano Strategico di Banca d'Italia riferito alla trasformazione digitale dei processi di lavoro⁶ con il progetto **"Zero Carta"**,

⁴ Gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile sono costituiti da 17 punti, individuati dall'Onu nel 2015 con un orizzonte che arriva fino al 2030. Gli SDGs raffigurano il cuore dell'Agenda 2030 per uno sviluppo sostenibile, il documento contorna le politiche in un'ottica di sostenibilità e guida le scelte strategiche dei Paesi firmatari sia nell'ambito della propria politica nazionale, sia nelle relazioni internazionali. Più nel dettaglio, gli SDGs sono rivolti a cinque aree, note anche come 5P: persone, prosperità, pianeta, pace e infine partnership. Il che significa che per raggiungere la pace e la prosperità è necessario lavorare in collaborazione a beneficio del pianeta e di tutte le persone che lo abitano.

⁵ Obiettivo 1 della Politica Ambientale di Banca d'Italia.

⁶ Obiettivo strategico 5.2 del Piano Strategico 2023-2025 di Banca d'Italia - le tecnologie digitali.

umentando la sensibilità aziendale sui temi di carattere ambientale. Con riferimento alla catena del valore, infine, la Società si ispira alle linee di condotta della Banca d'Italia sugli acquisti "verdi".

Efficientamento energetico e riduzione dell'impronta carbonica del patrimonio immobiliare

Anche nel corso del 2023 la Società ha attuato azioni mirate alla riduzione della propria impronta ambientale. Costituiscono degli esempi: gli interventi di manutenzione, rinnovo e riqualificazione secondo criteri di efficientamento energetico; le operazioni di riqualificazione energetica o sostituzione degli impianti di illuminazione tradizionali con tecnologia LED; l'installazione di *inverter* sugli impianti elevatori e la sostituzione dei generatori di calore con tecnologia a condensazione per diversi aggregati. Sono stati integralmente rinnovati gli impianti centralizzati di riscaldamento in quattro aggregati a Roma e sono state sostituite 30 caldaie autonome tradizionali con caldaie a tecnologia a condensazione. Proseguono, inoltre, le opere di riqualificazione energetica integrale degli immobili di viale Carlo Felice 69 e via Nocera Umbra 88 a Roma. La Sidief, infine, monitora i propri consumi energetici e ha realizzato, nel 2023, una diminuzione del 3% nei consumi di energia e del 15% nel consumo di gas naturale rispetto al 2022. Relativamente ai consumi in TEP (Tonnellate Equivalenti di Petrolio), la diminuzione rispetto al totale 2022 è pari a circa l'11,6%. La Società si impegna, infine, nella comunicazione verso i propri inquilini, fornendo informazioni sul risparmio energetico e aggiornamenti sui rincari delle utenze, sull'andamento dei costi e sulle migliori condizioni contrattuali di mercato.

Gestione responsabile dell'acqua e dei rifiuti

La Sidief ha proseguito le iniziative relative alla gestione responsabile dell'acqua e dei rifiuti presso le sedi di Roma e Milano. Oltre alla riduzione dei consumi energetici, dell'uso di carta e plastica, sono state implementate strategie mirate a migliorare ulteriormente la gestione dei rifiuti aziendali. Tra le azioni effettuate, si segnala la distribuzione a tutti i dipendenti di borracce da riempire gratuitamente con acqua fresca e minerale al fine di ridurre la produzione di rifiuti in plastica. Inoltre, la Sidief si è adoperata per eliminare la plastica dalle *vending machine* e predisporre, all'interno degli uffici, raccoglitori di rifiuti differenziati con invio di una informativa specifica destinata a tutto il personale. Queste azioni sono state accompagnate da programmi di sensibilizzazione del personale, promuovendo una cultura aziendale improntata alla responsabilità ambientale e sociale.

b) Aspetti sociali

Riqualificazione e tutela del patrimonio immobiliare e sostegno alle comunità locali

A dimostrazione del proprio impegno per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale immobiliare e nella creazione di valore sociale, fondamentale è il progetto di viale Carlo Felice 69, immobile occupato illegittimamente per 14 anni. Sidief, a seguito della liberazione, continua a sostenere con canone sociale cinque famiglie. Il progetto di riqualificazione dell'immobile prevede la predisposizione di alcune unità per persone con disabilità e l'installazione di tecnologie per ridurre i consumi energetici.

La Sidief, nell'ambito dell'intesa siglata nel 2022 con le Istituzioni della città di Napoli per il progetto sicurezza della Galleria, ha avviato un confronto con il Comune di Napoli per la formalizzazione di un comodato d'uso a favore di quest'ultimo avente ad oggetto un locale

commerciale di proprietà Sidief presso la Galleria Umberto I, da utilizzare per un presidio di vigilanza diurna e notturna all'interno dell'immobile.

Inclusione sociale e finanziaria, diversità e pari opportunità per tutti

La Società si impegna a garantire le pari opportunità nello svolgimento delle proprie attività. La Società valorizza il capitale umano, promuove un ambiente di lavoro inclusivo, sicuro e flessibile, garantendo attenzione all'unicità di ciascun individuo. La forza lavoro della Sidief si compone del personale inserito nella struttura organizzativa e dei dipendenti portieri; dei primi, per un totale di 71 persone al 31 dicembre 2023, il 58% sono uomini e il 42% è composto da donne (come per l'anno 2022)⁷. Infine, le politiche di *welfare* aziendale riflettono l'attenzione all'equità, sostenendo la flessibilità organizzativa, la conciliazione vita-lavoro e la genitorialità.

Crescita, formazione e sviluppo delle persone

Oltre al benessere dei dipendenti e al bilanciamento vita-lavoro, per la Sidief è importante investire sulla crescita, la formazione e lo sviluppo delle competenze delle persone.

Al fine di garantire la formazione e l'aggiornamento dei propri dipendenti su tematiche specifiche, inoltre, nel corso del 2023 Sidief ha organizzato 17 corsi di formazione, divisi in aree tematiche, tra cui in particolare:

- **Formazione su Salute e Sicurezza** (Area Tecnica): un corso obbligatorio in tema di salute e sicurezza sul lavoro, focalizzato sull'ambito cantieri a presidio dell'analisi, conoscenza e prevenzione di rischi specifici.
- **Formazione Tecnico-Specialistica** (Area Tecnica): un percorso formativo dedicato ai dipendenti dell'area tecnica, finalizzato ad approfondire le diverse competenze specifiche richieste per i ruoli tecnici.
- **Formazione sulla Digitalizzazione**: un'iniziativa per promuovere la competenza digitale ed il lavoro a distanza dei dipendenti, consentendo loro di adattarsi e contribuire efficacemente all'evoluzione digitale dell'azienda.

Il numero totale di ore di formazione erogate nel 2023 è stato di 551 per una media di 7,5 ore di formazione per ciascun dipendente inserito nella struttura organizzativa.

La Società identifica e mette a disposizione del personale in modo trasparente i criteri e le regole che governano il sistema di incentivazione, il modello di *welfare* aziendale e la politica retributiva. Il sistema di incentivazione adottato è il MBO (*Management by Objectives*), che include un Piano di *Welfare* con un "*portafoglio welfare*" elettronico, spendibile su una piattaforma *web*.

Salute, sicurezza e benessere sul luogo di lavoro

La Sidief è impegnata a tutelare la sicurezza e il benessere dei lavoratori, adottando le misure necessarie e promuovendo la formazione. L'obiettivo è garantire la sicurezza e la salute di tutti

⁷ Per quanto riguarda invece la categoria dei dipendenti portieri, composto da 55 persone al 31 dicembre 2023, il 16% sono donne e l'84% uomini. In alcuni settori, come l'Area Tecnica e la categoria del portierato, prevalgono attualmente figure maschili. Tuttavia, Sidief è impegnata a bilanciare tali disuguaglianze, mirando a raggiungere una distribuzione equa, come previsto dal Piano Industriale.

i destinatari, compresi i dipendenti e i fornitori che operano presso gli immobili dell'azienda. La Società promuove il benessere fisico e mentale dei propri dipendenti attraverso misure come flessibilità oraria, lavoro da remoto, trattamenti salariali integrativi per la genitorialità e il volontariato. Infine, la Società offre spazi nella sede direzionale per una palestra aziendale e un'area attrezzata dotata di cucina e tavoli modulari, al fine di favorire la socializzazione in un ambiente confortevole e funzionale.

c) Aspetti di governance

Dialogo con gli stakeholder, qualità nel servizio e soddisfazione dei clienti

La Sidief si impegna a coltivare un dialogo attivo con i propri *stakeholder* per gestire al meglio le relazioni con le parti interessate. La Società ha rinnovato la propria certificazione ISO 9001:2015 per la “Qualità delle relazioni con la clientela e il patrimonio immobiliare”.

Governance trasparente e compliance

La Società ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/01 che prevede specifici presidi al fine di prevenire il rischio di commissione di determinati reati. Il Modello include il Codice Etico finalizzato a rafforzare la cultura aziendale esplicitando i principi e i valori che essa riconosce, accetta e condivide.

La Società porta avanti un programma di formazione continua in ambito *compliance* rivolto ai propri dipendenti, che ha lo scopo di fornire strumenti conoscitivi e operativi utili alla comprensione e all'attuazione delle principali normative riferibili al mondo della *compliance*.

Prospettive future

Sidief si impegna a proseguire il proprio percorso in materia di sostenibilità tenendo conto dei profili di efficientamento dei propri processi aziendali. La Società lavorerà ad una strategia di sostenibilità coinvolgendo tutte le aree aziendali secondo un approccio *top-down*, considerando in particolar modo gli elementi emersi dal proprio *assessment* di sostenibilità.

Sidief intende realizzare interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di proprietà, orientati alla riduzione dell'impronta carbonica e dei costi dell'energia, tra i quali l'avvio di un programma per la posa di infissi a risparmio energetico. Proseguiranno nei prossimi esercizi gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici di proprietà con criteri di sostenibilità ambientale e sociale.

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 dei titoli di Stato con l'intenzione di mantenerli fino alla loro naturale scadenza. 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 nel corso dell'esercizio 2023 alcuna operazione di copertura attuata mediante strumenti finanziari derivati.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2023 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

Nel mese di novembre 2023 il Consiglio di Gestione ha approvato il Piano Industriale per il periodo 2023-2025 nel quale la Società prevede di continuare a gestire le attività ordinarie di locazione, quelle di dismissione delle unità immobiliari ritenute non strategiche e di proseguire, al contempo, nelle attività di valorizzazione degli immobili, con l'obiettivo di preservare il valore del patrimonio e ottimizzarne la gestione in funzione dell'equilibrio economico e finanziario, tenendo presente gli obiettivi in materia di sostenibilità.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile netto di € 5.436.691, dopo aver scontato imposte per complessivi € 3.687.441. 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%)	€	271.835
a riserva straordinaria	€	5.164.856

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Prof. Avv. Marcello Clarich)



PROSPETTI DI BILANCIO AL 31.12.2023

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

ATTIVO	31-12-2023	31-12-2022	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	17.667	13.161	4.506
7) Altre	-	67.083	-67.083
Totale immobilizzazioni immateriali	17.667	80.244	-62.577
II. materiali			
1) Terreni e fabbricati	575.476.093	559.255.280	16.220.813
2) Impianti e macchinari	2.563	3.985	-1.422
3) Attrezzature industriali e commerciali	82.579	81.828	751
4) Altri beni	2.113.533	1.155.657	957.876
Totale immobilizzazioni materiali	577.674.768	560.496.750	17.178.018
III. finanziarie			
2) Crediti			
d) -bis verso altri	116.474	124.375	-7.901
3) Altri titoli	9.676.046	9.629.469	46.577
Totale immobilizzazioni finanziarie	9.792.520	9.753.844	38.676
Totale attivo immobilizzato (B)	587.484.955	570.330.838	17.154.117
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci	14.869.283	18.152.921	-3.283.638
Totale Rimanenze	14.869.283	18.152.921	-3.283.638
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	5.460.743	5.389.064	71.679
4) Crediti verso Controllanti			
- entro 12 mesi	468.000	718.009	-250.009
5 bis) Crediti tributari			
- entro 12 mesi	1.810.899	1.642.472	168.427
- oltre 12 mesi	6.160.662	7.690.585	-1.529.923
5 ter) Imposte anticipate			
- entro 12 mesi	664.090	804.890	-140.800
5 quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	398.798	1.367.521	-968.723
Totale Crediti	14.963.192	17.612.541	-2.649.349
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
6) Altri titoli	5.006.906	-	5.006.906
Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.006.906	-	5.006.906
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	49.214.806	61.657.219	-12.442.413
3) Danaro e valori in cassa	7.833	5.609	2.224
Totale Disponibilità liquide	49.222.639	61.662.828	-12.440.189
Totale attivo circolante (C)	84.062.020	97.428.290	-13.366.270
D) Ratei e risconti	347.405	353.668	-6.263
Totale Attivo	671.894.380	668.112.796	3.781.584

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

PASSIVO	31-12-2023	31-12-2022	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	5.442.870	5.240.471	202.399
VI. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	30.517.347	26.671.762	3.845.585
IX. Utile (perdita) di esercizio	5.436.691	4.047.984	1.388.707
Totale patrimonio netto	646.288.063	640.851.372	5.436.691
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	572.249	572.248	1
4) altri	1.265.516	1.417.747	-152.231
Totale B) Fondi per rischi e oneri	1.837.765	1.989.995	-152.230
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	3.062.440	3.067.439	-4.999
D) Debiti			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	74.846	58.821	16.025
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	9.354.628	10.541.161	-1.186.533
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi	23.036	3.673	19.363
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	254.828	2.332.882	-2.078.054
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	290.767	295.106	-4.339
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	6.783.756	5.301.441	1.482.315
Totale D) Debiti	16.781.861	18.533.084	-1.751.223
E) Ratei e risconti	3.924.251	3.670.906	253.345
Totale Passivo	671.894.380	668.112.796	3.781.584

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2023	31-12-2022	Variazione
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.826.328	28.601.867	3.224.461
5) Altri ricavi e proventi vari	8.201.283	16.399.200	-8.197.917
Totale Valore della produzione A)	40.027.611	45.001.067	-4.973.456
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	233.562	62.000	171.562
7) Per servizi	10.029.581	9.341.082	688.499
8) Per godimento di beni di terzi	274.193	249.485	24.708
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	4.840.862	4.990.680	-149.818
b) Oneri sociali	1.439.232	1.503.039	-63.807
c) Trattamento di fine rapporto	405.348	635.730	-230.382
d) Trattamento di quiescenza e simili	70.931	67.592	3.339
e) Altri costi	18.125	9.733	8.392
Totale spese per il personale	6.774.498	7.206.774	-432.276
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	154.578	105.893	48.685
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.098.323	2.116.519	-18.196
c) Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	-	-
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	48.584	-	48.584
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.301.485	2.222.412	79.073
11) Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	277.643	393.908	-116.265
12) Accantonamento per rischi	68.869	77.021	-8.152
14) Oneri diversi di gestione	11.058.242	13.563.237	-2.504.995
Totale Costi della produzione B)	31.018.073	33.115.919	-2.097.846
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	9.009.538	11.885.148	-2.875.610
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	151.577	150.846	731
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	2.500	-	2.500
d) proventi diversi dai precedenti			
- altri	206.841	80.858	125.983
Totale altri proventi finanziari	360.918	231.704	129.214
17) Interessi e altri oneri finanziari			
- altri	246.206	55.065	191.141
Totale Proventi e oneri finanziari C)	114.712	176.639	-61.927

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2023	31-12-2022	Variazione
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
19) Svalutazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	118	-	118
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)	118	-	118
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)	9.124.132	12.061.787	-2.937.655
20) Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	3.616.146	5.428.313	-1.812.167
b) Imposte differite	-	-	-
c) Imposte anticipate	140.800	2.581.454	-2.440.654
d) Imposte esercizi precedenti	-69.505	4.036	-73.541
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	3.687.441	8.013.803	-4.326.362
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	5.436.691	4.047.984	1.388.707



RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro

	2023	2022
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	5.436.691	4.047.984
Imposte sul reddito	3.687.441	8.013.803
Interessi passivi/(interessi attivi)	-114.712	-176.639
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-7.152	202
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	9.002.268	11.885.350
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	957.675	1.068.009
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.252.901	2.222.412
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Rettifiche attività e passività finanziarie da strumenti derivati	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	118	-
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	12.212.962	15.175.771
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	3.122.550	3.966.634
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	449.569	936.474
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-1.151.145	1.934.097
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	6.263	-181.371
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	253.345	136.748
Altre variazioni del capitale circolante netto	435.863	299.450
<i>Totale Variazioni del capitale circolante netto</i>	3.116.445	7.092.032
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	15.329.407	22.267.803
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	114.712	176.639
(imposte sul reddito pagate)	-2.252.364	-4.502.522
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-1.386.144	-1.881.154
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	11.805.611	16.060.766
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	11.805.611	16.060.766

	2023	2022
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-19.152.870	-30.083.822
Prezzo di realizzo disinvestimenti	14.583	-
Dismissioni	30.187	1.017
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	-92.000	-58.000
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	-46.577	-45.847
Prezzo di realizzo disinvestimenti	7.901	50.075
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	-5.007.024	-
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)	-24.245.800	-30.136.577
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)	-12.440.189	-14.075.811
Disponibilità liquide Iniziali	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
Disponibilità liquide Finali	49.222.639	61.662.828
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	49.214.806	61.657.219
<i>assegni</i>	-	-
<i>denaro e valori in cassa</i>	7.833	5.609



NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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 2023 non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 5.

Revisione legale dei conti

Per effetto della delibera assembleare del 20 aprile 2023, la società di revisione alla quale è stato conferito l'incarico di revisione legale dei conti per il triennio 2023-2025 è la Mazars Italia S.p.A..

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 migliorie 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 valore contabile, 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 un'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 utilizzati per ospitare gli uffici dell'impresa, e non strumentali, ovvero quelli destinati alla locazione.

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 dell’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 le precedenti determinazioni della vita utile erano state effettuate negli esercizi 2017 e 2020, nel corso del 2023 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 2023 pari a 2,38% (2,41% nel 2022 e 2,35% nel 2021), applicato al valore contabile residuo delle unità immobiliari.

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 ad essere detenuti 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 gli effetti derivanti dall'applicazione del criterio dell'interesse effettivo sarebbero irrilevanti.

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 gli effetti derivanti dall'applicazione del criterio dell'interesse effettivo sarebbero irrilevanti.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

I titoli non immobilizzati, quotati o non quotati, sono iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e successivamente valutati al minore tra il costo e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. I costi accessori sono in genere costituiti da costi di intermediazione bancaria e finanziaria, spese di consulenza di diretta imputazione, ovvero commissioni, spese e imposte di bollo.

Il metodo del costo ammortizzato non è stato applicato ai titoli di debito iscritti nell'attivo circolante poiché la durata residua dei titoli detenuti è, alla data di riferimento del bilancio, inferiore ai 12 mesi.

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 gli effetti derivanti dall'applicazione del criterio dell'interesse effettivo sarebbero irrilevanti.

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 e 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

I ratei riguardano quote di proventi e costi di competenza dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi; i risconti si riferiscono a 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, secondo le clausole contrattuali di riferimento.

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 € 17.667 con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di € 62.577.

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
COSTO DI ACQUISIZIONE			
Saldo al 31-12-2022	374.397	455.600	829.997
Incrementi / Acquisti	21.500	70.500	92.000
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2023	395.897	526.100	921.997
AMMORTAMENTI CUMULATI			
Saldo al 31-12-2022	361.236	388.517	749.753
Ammortamenti dell'esercizio	16.994	137.583	154.577
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2023	378.230	526.100	904.330
VALORE NETTO			
Saldo al 31-12-2023	17.667	-	17.667

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, il cui ammortamento si è completato negli esercizi precedenti, e agli sviluppi realizzati sul *software* gestionale REF, interamente ammortizzati nel corso dell'esercizio 2023.

B) II. Immobilizzazioni materiali

Ammontano a complessivi € 577.674.768 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 17.178.018.

Nel dettaglio si riferiscono a:

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Terreni e fabbricati	575.476.093	559.255.280	16.220.813
Impianti e macchinari	2.563	3.985	-1.422
Attrezzature industriali e commerciali	82.579	81.828	751
Altri beni	2.113.533	1.155.657	957.876
Totale immobilizzazioni materiali	577.674.768	560.496.750	17.178.018

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Totale esistenza iniziale	185.062.749	523.839.560	708.902.309

Movimentazione dell'esercizio:

Acquisti	-	-	-
Costi incrementativi	-	17.958.814	17.958.814
Riclassificazioni	-	-	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-	-
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	161.088	161.088
Svalutazioni	-	-	-
Incentivi fiscali	-	-	-
Dismissioni	-	-30.186	-30.186
Totale esistenza finale lorda (a)	185.062.749	541.929.276	726.992.025

Fondi di ammortamento

Esistenza iniziale	20.070.314	129.576.715	149.647.029
Riclassificazioni	-	-	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-	-
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
Dismissioni	-	-	-
Vendite	-	-	-
Ammortamenti del periodo	-	1.868.903	1.868.903
Totale fondi di ammortamento (b)	20.070.314	131.445.618	151.515.932

Saldo in bilancio al 31-12-2023 (a) - (b)	164.992.435	410.483.658	575.476.093
--	--------------------	--------------------	--------------------

L'incremento della voce "terreni e fabbricati" di € 16.220.813 è principalmente da imputare alle spese incrementative sostenute sugli immobili pari a € 17.958.814, alle riclassifiche da rimanenze pari a € 161.088, al netto dell'ammortamento dell'esercizio pari a € 1.868.903.

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

Le riclassifiche a rimanenze si riferiscono al passaggio dalla voce “terreni e fabbricati” alla voce “rimanenze” di alcune unità immobiliari 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 31-12-2022	33.079	179.449	1.922.148	2.134.676
Incrementi / Acquisti	-	18.638	1.175.418	1.194.056
Disinvestimenti/Cessioni	-	-62.710	-66.340	-129.050
Saldo al 31-12-2023	33.079	135.377	3.031.226	3.199.682
AMMORTAMENTI CUMULATI				
Saldo al 31-12-2022	29.094	97.621	766.491	893.206
Ammortamenti dell’esercizio	1.422	16.325	211.673	229.420
Disinvestimenti/cessioni	-	-61.148	-60.471	-121.619
Saldo al 31-12-2023	30.516	52.798	917.693	1.001.007
VALORE NETTO				
Saldo al 31-12-2023	2.563	82.579	2.113.533	2.198.675

Gli incrementi dell’esercizio, pari a € 1.194.056 (di cui € 1.149.265 relativi all’acquisto di arredi e attrezzature degli appartamenti oggetto di progetti di valorizzazione a Roma e Venezia), si riferiscono all’acquisto di mobili e arredi per € 1.144.415, di dispositivi elettronici per l’ufficio per € 31.003, di attrezzature industriali e commerciali per € 18.638.

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
9.792.520	9.753.844	38.676

Si riferiscono per € 9.676.046 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 € 93.624 a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza, per € 13.850 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 31.12.2023	Valore di mercato al 31.12.2023	Valore di bilancio al 31.12.2023
B.T.P. - scad. 01/04/2030	IT0005383309	2.500.000	97,411	2.435.283	89,590	2.239.750	2.458.438
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	95,729	2.393.225	86,460	2.161.500	2.428.952
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	94,490	2.362.240	86,460	2.161.500	2.408.318
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	92,821	2.320.520	86,460	2.161.500	2.380.338
		-	-	9.511.268	-	8.724.250	9.676.046

Si segnala che, sebbene il valore di mercato dei titoli sia inferiore al valore contabile al 31 dicembre 2023, 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 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
14.869.283	18.152.921	-3.283.638

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

Vendite	-2.919.372
Svalutazioni	-277.643
Riclassifiche da "rimanenze" a "immobilizzazioni"	-161.088
Altri movimenti	74.465
	-3.283.638

L'importo di € 14.869.283 è relativo al valore contabile delle unità immobiliari destinate alla vendita, pari a € 15.146.926, rettificato dalle svalutazioni, pari a € 277.643, 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 "rimanenze" a "immobilizzazioni materiali" di due unità immobiliari non più destinate alla vendita al valore netto contabile di € 161.088 e alle vendite effettuate al valore netto contabile di € 2.919.372 come da dettaglio sottostante:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2022	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	15	2.309.726	443.097	1.866.629
Verona, via Giardino Giusti 23	9	802.560	570.683	231.877
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea 14	7	229.603	106.221	123.382
Como, via Giovio 43	4	333.000	145.714	187.286
Bologna, via Piero Gobetti 53-57	4	151.135	95.234	55.901
Napoli, via Petronio 8-26	1	1.920.000	1.500.000	420.000
Bologna, via Fondazza 13/2	1	75.000	58.423	16.577
Totale	41	5.821.024	2.919.372	2.901.652

C) II. Crediti

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Crediti tributari	7.971.561	9.333.057	-1.361.496
Crediti verso clienti	5.460.743	5.389.064	71.679
Imposte anticipate	664.090	804.890	-140.800
Crediti verso controllante	468.000	718.009	-250.009
Crediti verso altri	398.798	1.367.521	-968.723
Totale	14.963.192	17.612.541	-2.649.349

I crediti tributari, pari a € 7.971.561, si riferiscono per € 7.690.584 al credito verso l'erario maturato in seguito agli interventi edilizi che prevedono bonus fiscali (Ecobonus, Bonus Facciate e Sisma Bonus), per € 218.568 al credito per l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e per € 62.409 al credito d'imposta maturato nel corso dell'esercizio 2022 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	7.744.586
Fatture da emettere	460.613
Fondo svalutazione crediti	-2.744.456
Saldo finale	5.460.743

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 ad importi da addebitare agli inquilini per il conguaglio degli oneri accessori per € 267.291 (di cui € 147.006 del 2023) e per canoni da locazione per € 129.762.

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	3.008.695
Accantonamenti	48.584
Decrementi per utilizzi	-312.823
Saldo finale	2.744.456

Gli accantonamenti si riferiscono all'adeguamento del fondo alle svalutazioni dei crediti, stimate al 31 dicembre 2023.

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

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

Descrizione della voce ad origine del credito	Saldo iniziale	Incrementi	Assorbimenti	Saldo finale
Fondo rischi controversie legali	521.863	65.412	-1.245	586.030
Ammortamento rivalutazione fabbricati	1.480.978	-	-372.871	1.108.107
Compensi società di revisione	39.875	39.360	-39.875	39.360
Fondo rischi diversi	77.021	3.457	-	80.478
Fondo manutenzioni immobili	320.847	-	-251.236	69.611
Fondo incentivi al personale	498.016	501.139	-469.758	529.397
Totale	2.938.600	609.368	-1.134.985	2.412.983

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 (4,8%)	Totale credito
Fondo rischi controversie legali	586.030	140.647	28.078	168.725
Ammortamento rivalutazione fabbricati	1.108.107	265.946	53.041	318.987
Compensi società di revisione	39.360	9.446	-	9.446
Fondo rischi diversi	80.478	19.315	3.855	23.170
Fondo manutenzioni immobili	69.611	16.707	-	16.707
Fondo incentivi al personale	529.397	127.055	-	127.055
Totale	2.412.983	579.116	84.974	664.090

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

I crediti verso la controllante, pari a € 468.000, si riferiscono per € 465.444 alla fatturazione anticipata nel mese di dicembre 2023 relativa al primo semestre 2024 per i contratti di locazione in essere e per € 2.556 ai crediti per fatture da emettere riferiti prevalentemente ad adeguamenti ISTAT.

I crediti verso altri, pari a € 398.798, si riferiscono principalmente a crediti per note di credito da ricevere per € 218.350, a crediti per anticipi a fornitori per € 177.300 e a crediti verso il personale per anticipi erogati per € 2.704.

C) III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
5.006.906	-	5.006.906

Si riferiscono ai titoli di Stato (BTP) acquistati in data 27 dicembre 2023 al fine di impiegare la liquidità eccedente il fabbisogno finanziario attuale della Società.

Nella tabella seguente si riepiloga il dettaglio delle posizioni in esame:

Titolo	ISIN	Valore nominale	Prezzo di acquisto	Controvalore di acquisto	Prezzo di mercato al 31.12.2023	Valore di mercato al 31.12.2023	Valore di bilancio al 31.12.2023
B.T.P. - scad. 01/03/2024	IT0004953417	500.000	100,151	500.755	100,139	500.695	500.695
B.T.P. - scad. 01/03/2024	IT0004953417	500.000	100,143	500.715	100,139	500.695	500.695
B.T.P. - scad. 01/03/2024	IT0004953417	2.000.000	100,141	2.002.820	100,139	2.002.780	2.002.780
B.T.P. - scad. 01/03/2024	IT0004953417	1.500.000	100,137	1.502.054	100,139	1.502.085	1.502.056
B.T.P. - scad. 01/03/2024	IT0004953417	500.000	100,136	500.680	100,139	500.695	500.680
	-	5.000.000	-	5.007.024	-	5.006.950	5.006.906

C) IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Depositi bancari e postali	49.214.806	61.657.219	-12.442.413
Danaro e valori in cassa	7.833	5.609	2.224
Totale	49.222.639	61.662.828	-12.440.189

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2023 si riferiscono per € 49.214.806 ai saldi disponibili sui conti correnti bancari e per € 7.833 a danaro e valori in cassa.

D) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Ratei e risconti attivi	347.405	353.668	-6.263

I ratei attivi, pari a € 112.655, si riferiscono alla quota di competenza degli interessi attivi sui titoli di Stato (BTP) in portafoglio.

I risconti attivi, pari a € 234.750, si riferiscono alle quote di costo di competenza degli esercizi futuri relative prevalentemente alle imposte di registro dei contratti attivi di locazione per € 90.767, alla tassa di occupazione suolo pubblico per € 89.137 e ai canoni di noleggio software per € 25.757.

Nel dettaglio la composizione della voce al 31 dicembre 2023 è la seguente:

Ratei Attivi:

Interessi attivi su BTP	112.655
Totale Ratei attivi	112.655
Imposte registrazione contratti locazione	90.767
Tassa occupazione suolo pubblico	89.137
Canoni di noleggio software	25.757
Commissioni bancarie su fidejussioni	11.539
Canoni per servizi di assistenza tecnica	5.144
Altro	12.406
Totale Risconti attivi	234.750
Totale ratei e risconti attivi	347.405

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO**A) Patrimonio Netto**

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	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	5.442.870	5.240.471	202.399
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	30.517.347	26.671.762	3.845.585
Utile (perdita) di esercizio	5.436.691	4.047.984	1.388.707
Totale Patrimonio Netto	646.288.063	640.851.372	5.436.691

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 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 e apertura esercizio 2023	567.000.000	5.240.471	21.222.851	26.671.762	16.668.304	4.047.984	640.851.372
Destinazione del risultato di esercizio 2022							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		202.399		3.845.585		-4.047.984	
Altre variazioni							
- aumento capitale sociale							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2023						5.436.691	5.436.691
Chiusura esercizio 2023	567.000.000	5.442.870	21.222.851	30.517.347	16.668.304	5.436.691	646.288.063

Al 31 dicembre 2023 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 2023 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	5.442.870	B	5.442.870		
Altre riserve	30.517.347	A,B,C	30.517.347		
Totale	640.851.372		73.851.372		
Quota non distribuibile			5.442.870		
Residua quota distribuibile **			68.408.502		

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 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Fondo rischi controversie legali	586.030	521.863	64.167
Fondo per imposte, anche differite	572.249	572.248	1
Fondo incentivi al personale	529.397	498.016	31.381
Fondo rischi diversi	80.478	77.021	3.457
Fondo manutenzioni immobili	69.611	320.847	-251.236
Totale	1.837.765	1.989.995	-152.230

Il fondo rischi controversie legali si riferisce a futuri impegni derivanti da controversie in corso sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dai legali esterni incaricati. Il fondo evidenzia un incremento pari ad € 64.167 rispetto all'esercizio precedente dovuto a maggiori accantonamenti per € 65.412 relativi a nuove passività potenziali intervenute nel 2023 al netto degli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio pari ad € 1.245.

In particolare, come descritto nella Relazione sulla Gestione nel paragrafo riguardante l'immobile sito in Roma via Carlo Felice 69, la Società nell'esercizio 2019 ha appostato nel fondo per rischi e oneri € 514.538 legati a 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.

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 incentivi al personale, pari a € 529.397 al 31 dicembre 2023, è costituito per € 501.139 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 2023 e per € 28.258 dal residuo relativo alla stessa voce di spesa accantonato al 31 dicembre 2022 e non ancora fruito al 31 dicembre 2023.

Il fondo rischi diversi, pari a € 80.478, è rappresentato dall'accantonamento effettuato per far fronte alle spese future relative ai rilasci delle unità oggetto di progetti di valorizzazione.

Il fondo manutenzioni immobili, pari a € 69.611, 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 per € 320.847 al netto degli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio, pari a € 251.236, relativi agli oneri sostenuti nel 2023.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
3.062.440	3.067.439	-4.999

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

Esistenza iniziale	3.067.439
Accantonamento del periodo	281.643
Rivalutazione TFR	57.440
Liquidazioni	-152.774
Anticipi	-82.845
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-75.482
Contributi Fondo Pensioni Lav. Dip.	-23.284
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-9.697
Esistenza finale	3.062.440

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2023 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 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Debiti verso fornitori	9.354.628	10.541.161	-1.186.533
Altri debiti	6.783.756	5.301.441	1.482.315
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	290.767	295.106	-4.339
Debiti tributari	254.828	2.332.882	-2.078.054
Acconti	74.846	58.821	16.025
Debiti verso controllanti	23.036	3.673	19.363
Totale	16.781.861	18.533.084	-1.751.223

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare; i debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali versati nel mese di gennaio 2024; i debiti tributari si riferiscono per € 201.126 a debiti per ritenute operate su salari e compensi di dipendenti e collaboratori versate nel mese di gennaio 2024, per € 30.367 ai debiti verso l'erario per l'imposta di bollo virtuale sulle fatture, per € 12.980 al debito verso l'erario per l'imposta sul reddito delle società (IRES) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 2.854.547) al netto degli acconti già versati (pari a € 2.788.403) e dei crediti per ritenute d'acconto subite (pari a € 53.164) e per € 10.355 a debiti verso l'erario per l'IVA mensile versata nel mese di gennaio 2024; la voce acconti accoglie per € 74.846 gli 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 relativi al 2023 per alcune unità immobiliari locate alla Banca d'Italia.

Gli altri debiti si riferiscono a:

Depositi cauzionali rilasciati da inquilini	5.441.125
Debiti verso inquilini	1.317.408
Altri debiti minori	25.223
Totale altri debiti	6.783.756

La voce debiti verso inquilini si riferisce per € 1.280.963 agli importi da accreditare agli inquilini per il conguaglio degli oneri accessori, prevalentemente riferito all'esercizio 2023, e per € 36.445 agli interessi su depositi cauzionali.

E) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Ratei e risconti passivi	3.924.251	3.670.906	253.345

I ratei passivi, pari a € 334.588, si riferiscono per € 324.583 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 € 10.005 alle quote di competenza dei canoni demaniali.

I risconti passivi, pari a € 3.589.663, si riferiscono a canoni da locazione e a recupero oneri accessori fatturati nel mese di dicembre ma di competenza dell'esercizio 2024.

Nel dettaglio la composizione della voce al 31 dicembre 2023 è la seguente:

Ratei passivi	
Retribuzioni differite	252.900
Contributi retribuzioni differite	71.683
Ratei passivi su tasse	10.005
Totale ratei passivi	334.588
Canoni di locazione anticipati	3.053.683
Oneri accessori anticipati	535.980
Totale risconti passivi	3.589.663
Totale ratei e risconti passivi	3.924.251

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
31.826.328	28.601.867	3.224.461

Si riferiscono per € 30.866.887 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà e per € 959.441 a indennità di occupazione relativa a contratti scaduti.

La ripartizione geografica di tali ricavi al 31 dicembre 2023 è la seguente:

Provincia	Canoni	Indennità	Totale
BARI	86.851	-	86.851
BOLOGNA	115.207	-	115.207
BOLZANO	59.006	3.456	62.462
CATANIA	-	200.764	200.764
COMO	5.892	641	6.533
FIRENZE	200.058	817	200.875
GENOVA	162.460	6.756	169.216
L'AQUILA	278.524	8.017	286.541
MILANO	3.352.767	13.290	3.366.057
NAPOLI	1.715.832	64.752	1.780.584
PADOVA	59.472	6.924	66.396
PIACENZA	33.609	-	33.609
ROMA	23.916.314	679.941	24.596.255
SALERNO	48.042	549	48.591
TORINO	270.454	-27.434	243.020
TRENTO	71.550	-	71.550
VENEZIA	435.349	-	435.349
VERONA	55.500	968	56.468
Totale complessivo	30.866.887	959.441	31.826.328

L'incremento della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile alla combinazione dei seguenti fattori: i) adeguamento del valore dei canoni di locazione in portafoglio all'andamento dell'inflazione rilevata per € 951 mila, di cui € 263 mila per gli incrementi applicati nel corso del 2023; ii) avvio delle locazioni dei progetti di valorizzazione degli immobili di Roma e Venezia per € 839 mila; iii) ricavi da locazione prodotti dall'immobile uso ufficio a Milano viale Edoardo Jenner 73 acquistato a dicembre 2022 per € 679 mila;

iv) maggiori ricavi derivanti della conclusione di una riduzione canone concessa nel 2022 a un conduttore in occasione della crisi pandemica da COVID-19 per € 400 mila.

Si segnala che la voce accoglie anche sopravvenienze attive e passive per canoni da locazione per un ammontare rispettivamente di € 2.714 e di € 30.035.

A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
8.201.283	16.399.200	-8.197.917

Il dettaglio della voce è composto come segue:

Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	4.965.833
Plusvalenze da alienazione rimanenze	2.901.652
Utilizzo Fondo manutenzioni immobili	251.236
Lavori riordino alloggi	33.726
Consulenze	26.000
Altri ricavi	22.836
Saldo finale	8.201.283

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 31.12.2022	Plusvalenza
Segrate (MI), Milano 2, Residenza Poggio	15	2.309.726	443.097	1.866.629
Verona, via Giardino Giusti 23	9	802.560	570.683	231.877
Rivoli (TO), Cascine Vica, via Ivrea 14	7	229.603	106.221	123.382
Como, via Giovio 43	4	333.000	145.714	187.286
Bologna, via Piero Gobetti 53-57	4	151.135	95.234	55.901
Napoli, via Petronio 8-26	1	1.920.000	1.500.000	420.000
Bologna, via Fondazza 13/2	1	75.000	58.423	16.577
Totale	41	5.821.024	2.919.372	2.901.652

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.

La voce Utilizzo Fondo manutenzioni immobili si riferisce agli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio per fronte alle spese relative all'adeguamento dell'impianto antincendio del complesso immobiliare di Pioltello.

I ricavi per i lavori di riordino degli alloggi si riferiscono ai costi di ristrutturazione di alcune unità recuperati dagli inquilini.

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

La voce altri ricavi si riferisce a recupero spese varie.

La diminuzione della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile alle minori plusvalenze da vendita per effetto di un minor numero di unità immobiliari dismesse rispetto all'esercizio precedente.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 89.513 e di € 190.808 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 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
233.562	62.000	171.562

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

L'incremento rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile all'acquisto di beni di consumo destinati alle case vacanza di Roma e Venezia per € 108.364 e all'acquisto delle divise dei portieri per € 59.105.

B)7. Per servizi

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
10.029.581	9.341.082	688.499

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

	2023	2022
Spese di gestione e manutenzione ripetibili	4.070.675	4.087.961
Spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà	3.905.800	3.138.865
Spese per consulenze	405.870	341.759
Spese per uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	300.450	298.125
Spese per organi collegiali	231.039	247.639
Premi assicurativi diversi	175.589	157.280
Spese per recupero crediti	161.496	153.186
Mediazioni immobiliari	128.425	316.699
Buoni pasto	99.640	102.643
Selezione personale	98.876	36.035
Spese per viaggi e trasferte	64.717	62.254
Commissioni bancarie	42.203	31.683
Compenso società di revisione	39.360	39.875
Lavoro interinale	35.228	6.533
Formazione personale	15.643	25.311
Spese Varie	254.570	295.234
Saldo finale	10.029.581	9.341.082

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, tecniche, 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 Presidente del Consiglio di Sorveglianza, ai componenti del Consiglio di Gestione e ai componenti dell'Organismo di Vigilanza non dipendenti della Banca d'Italia, oltre ai relativi oneri previdenziali.

Le spese varie accolgono principalmente gli altri costi per servizi per € 197.580 (in particolare i costi per l'attività di *Internal Audit*, i costi relativi ad attività di comunicazione e relazioni esterne e i costi di postalizzazione) e per € 17.219 spese postali e spedizioni.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 257.901 e di € 323.608 relative principalmente a utenze e oneri condominiali di precedenti esercizi.

B)8. Per godimento di beni di terzi

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
274.193	249.485	24.708

Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni licenze software	140.961
Noleggio autovetture aziendali	74.804
Affitti	41.170
Canoni noleggio attrezzature	17.258
Saldo finale	274.193

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

B)9. Per il personale

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Salari e Stipendi	4.840.862	4.990.680	-149.818
Oneri sociali	1.439.232	1.503.039	-63.807
Trattamento fine rapporto	405.348	635.730	-230.382
Trattamento di quiescenza e simili	70.931	67.592	3.339
Altri costi	18.125	9.733	8.392
Totale	6.774.498	7.206.774	-432.276

La diminuzione 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 e alla riduzione del coefficiente di rivalutazione del TFR.

L'importo complessivo include € 1.714.212 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 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	154.578	105.893	48.685
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.098.323	2.116.519	-18.196
Svalutazione crediti	48.584	-	48.584
Totale	2.301.485	2.222.412	79.073

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 è stato necessario adeguare con un accantonamento pari ad € 48.584 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.

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

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
277.643	393.908	-116.265

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 31.12.2023 ante svalutazioni	Valore di mercato al 31.12.2023	Svalutazioni al 31.12.2023
L'Aquila, via dei Marrucini	235	4.532.075	4.254.432	277.643
Totale	235	4.532.075	4.254.432	277.643

B)12. Accantonamenti per rischi

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
68.869	77.021	-8.152

L'importo si riferisce in particolare agli accantonamenti effettuati nell'esercizio relativi a controversie legali per far fronte a futuri impegni sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dai legali esterni incaricati per € 65.412.

B)14. Oneri diversi di gestione

Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
11.058.242	13.563.237	-2.504.995

Il dettaglio della voce è il seguente:

IMU	7.980.178
IVA indetraibile - pro rata	2.553.288
Imposta di registro	220.366
Imposta di bollo	60.144
Altre imposte e tributi vari	48.262
Multe ammende e sanzioni	42.501
Perdita su crediti	36.368
Minusvalenza da alienazione cespiti	35.493
Tassa raccolta rifiuti	26.311
Valori Bollati	15.197
Liberalità	12.060
Libri giornali e riviste	8.155
Contributi ad associazioni di categoria	7.860
Altri oneri	12.059
Saldo finale	11.058.242

Il decremento degli oneri diversi di gestione è principalmente riconducibile al maggior costo per l'IVA indetraibile per pro-rata sostenuta nell'esercizio precedente, prevalentemente imputabile all'acquisto dell'immobile sito in Milano viale Edoardo Jenner 73, per un importo pari a € 1.754

mila e alla minore aliquota di indetraibilità rilevata nel 2023, pari a 76%, rispetto al 2022, pari a 84%.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo immobilizzato	151.577	150.846	731
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	2.500	-	2.500
Altri proventi finanziari	206.841	80.858	125.983
Altri oneri finanziari	-246.206	-55.065	-191.141
Totale	114.712	176.639	-61.927

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.

I proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante si riferiscono agli interessi attivi derivanti dai titoli di Stato in portafoglio acquistati nel mese di dicembre 2023.

Gli altri proventi finanziari si riferiscono per € 204.477 a interessi attivi maturati su conti correnti bancari, per € 2.256 a interessi attivi di mora verso clienti e per € 108 a interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono per € 245.245 a interessi passivi maturati sui depositi cauzionali versati dagli inquilini e per € 961 a interessi passivi vari.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Svalutazione titoli iscritti nell'attivo circolante	118	-	118
Totale	118	-	118

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 ai titoli di Stato (BTP) acquistati in data 27 dicembre 2023 e iscritti tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Imposte sul reddito dell'esercizio

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Imposte correnti	3.616.146	5.428.313	-1.812.167
Imposte anticipate	140.800	2.581.454	-2.440.654
Imposte esercizi precedenti	-69.505	4.036	-73.541
Totale imposte sul reddito	3.687.441	8.013.803	-4.326.362

IMPOSTE CORRENTI

Imposte correnti	
IRES (24%)	2.854.547
IRAP (aliquota media 4,80%)	761.599
Totale imposte correnti	3.616.146
Imposte differite	
IRES	-
IRAP	-
Totale imposte differite	-
Imposte anticipate	
IRES	126.148
IRAP	14.652
Totale imposte anticipate	140.800
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	3.756.946

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 alla sopravvenienza attiva determinatasi per effetto dei calcoli delle imposte definiti in occasione della presentazione del modello Unico 2023 relativamente ai redditi 2022 avvenuta nel mese di novembre 2023.

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 incentivi al personale	501.139	120.273	-
Accantonamento a Fondo rischi controversie legali	65.412	15.699	3.140
Accantonamento a Fondo rischi diversi	3.457	830	166
Compensi società di revisione 2023	39.360	9.446	-
Utilizzo Ammortamento rivalutazione fabbricati	-372.871	-89.489	-17.898
Compensi società di revisione 2022 corrisposti	-39.875	-9.570	-
Utilizzo Fondo rischi controversie legali	-1.245	-299	-60
Utilizzo Fondo incentivi al personale	-469.758	-112.742	-
Utilizzo Fondo manutenzioni immobili	-251.236	-60.296	-
Totale imposte anticipate		-126.148	-14.652
Imposte Differite			
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2023	-	-	-
Assorbimento plusvalenze immobiliari 2018	-	-	-
Totale imposte differite		-	-

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

IRES	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	9.124.132	
Onere fiscale teorico (24%)		2.189.792
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Plusvalenza immobiliare 2023	-	
	-	
Differenze temporanee deducibili (imponibili) in esercizi successivi		
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi	-	
Accantonamento a fondi tassati	610.626	
Compensi amministratori 2022 non corrisposti	21.667	
Compensi revisori non corrisposti	39.360	
	671.653	
Differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondi tassati	-1.027.646	
Utilizzo ammortamento rivalutazione fabbricati	-	
Compensi revisori	-39.875	
Compensi amministratori 2023 non corrisposti	-25.567	
Plusvalenze realizzate 2017	-	
	-1.093.088	
Differenze permanenti		
Spese e canoni immobili abitativi	-605.510	
Imposte indeducibili	5.717.584	
Costi indeducibili	-704.395	
Ricavi non imponibili	-9.198	
Deduzioni	-1.182.601	
	3.215.880	
Imponibile fiscale IRES	11.918.577	
Imposta corrente IRES definitiva		2.860.459
Detrazione 65% per interventi di risparmio energetico	-5.912	
Imposta corrente IRES definitiva		2.854.547

IRAP	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	15.901.490	
Onere fiscale teorico (4,80%)		763.272
Variazioni in aumento:		
- Costi assimilabili a lavoro dipendente	56.745	
- IMU	7.976.794	
- Altre variazioni	684.267	
Totale variazioni in aumento	8.717.806	
Variazioni in diminuzione:		
- Altre variazioni	-1.978.529	
Totale variazioni in diminuzione	-1.978.529	
Valore della produzione lorda	22.640.767	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	-6.774.498	
Imponibile fiscale IRAP	15.866.269	
IRAP di competenza		761.599

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

COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

	Saldo al 31-12-2023	Saldo al 31-12-2022	Variazione
Altri conti d'ordine	10.629.169	10.507.544	121.625
Totale Conti d'Ordine	10.629.169	10.507.544	121.625

Il dettaglio della voce è il seguente:

Fideiussioni bancarie ricevute da inquilini	4.054.972
Fideiussioni rilasciate da fornitori per lavori	3.880.025
Fideiussioni a fornitori per servizi	2.163.053
Fideiussioni assicurative ricevute da inquilini	308.600
Garanzie personali da inquilini	222.519
Saldo finale	10.629.169

Gli altri conti d'ordine, pari ad € 10.629.169, riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 4.586.091 a fideiussioni (di cui € 4.054.972 bancarie, € 308.600 assicurative e € 222.519 personali) rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate, per € 3.880.025 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 e € 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 2023 e 2022:

Organico	2023	2022	Variazioni
Dirigenti	6,50	6,00	0,50
Quadri	9,58	10,00	-0,42
Impiegati	53,58	57,33	-3,75
Portieri	55,25	58,08	-2,83
Totale	124,91	131,41	-6,50

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

(art. 2427 C.C. 1° comma n.16 e 16 bis)

L'ammontare dei compensi spettanti al Presidente del Consiglio di Sorveglianza, ai componenti del Consiglio di Gestione e al soggetto incaricato della revisione contabile per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, al netto degli oneri contributivi a carico della Sidief ove applicabili, sono rispettivamente:

Consiglio di Sorveglianza	€	42.250
Consiglio di Gestione	€	150.000
Società di Revisione	€	39.360

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

(art. 2427 C.C. 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 2023 sono intercorsi, tra la Sidief e l'Azionista Unico, rapporti in relazione a n. 21 contratti di locazione relativi a unità immobiliari abitative e uso diverso site

principalmente nella città di Roma per i quali la Società ha registrato ricavi di competenza dell'esercizio per canoni da locazione pari a € 1.011.534 e per recupero oneri accessori pari a € 116.404.

ALTRE INFORMAZIONI

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

La Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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 2023 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 2023. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Banca d'Italia al 31 dicembre 2023, 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	31-12-2023
Oro e crediti in oro	147.238.631.639
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	76.795.907.191
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	1.856.847.633
Crediti verso non residenti nell'area Euro	1.901.709.418
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area Euro relativo a operazioni di politica monetaria	149.801.050.000
Altri crediti verso istituzioni creditizie dell'area Euro	130.235.813
Titoli in Euro emessi da residenti nell'area Euro	721.135.325.520
Crediti in Euro verso la pubblica amministrazione	13.158.559.344
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	53.647.050.091
Partite da regolare	955
Altre attività	87.727.081.677
Totale	1.253.392.399.281

PASSIVO	31-12-2023
Banconote in circolazione	242.975.037.945
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	188.702.569.578
Altre passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro	-
Passività verso altri residenti nell'area Euro	57.397.129.158
Passività verso non residenti nell'area Euro	7.108.263.164
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	643.476.361
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	2.773.203
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	25.554.048.577
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	522.001.415.621
Partite da regolare	1.770.134
Altre passività	4.992.710.012
Accantonamenti	7.434.248.807
Conti di rivalutazione	139.846.151.150
Fondo rischi generali	29.613.675.075
Capitale e Riserve	26.304.085.739
Utile netto da ripartire	815.044.757
Totale	1.253.392.399.281

CONTO ECONOMICO

Importi in unità di Euro

	31-12-2023
Interessi attivi netti	-5.675.236.037
Risultato netto da operazioni finanziarie, svalutazioni e trasferimenti ai/dai fondi rischi	5.771.492.048
Risultato netto da tariffe e commissioni	18.114.342
Rendite da partecipazioni	-
Risultato netto della ridistribuzione del reddito monetario	-1.138.946.012
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	1.526.437.136
Altri utilizzi dei fondi	-
Altre rendite	93.489.049
Spese e oneri diversi	-2.120.063.425
Altri accantonamenti ai fondi	-
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	2.339.757.656
Utile netto dell'esercizio	815.044.757

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile netto di € 5.436.691, dopo aver scontato imposte per complessivi € 3.687.441. 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%)	€	271.835
a riserva straordinaria	€	5.164.856

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Prof. Avv. Marcello Clarich)



mazars

Sidief S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi
dell'art.14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

All'Azionista unico della Sidief S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sidief S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, 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 2023, 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.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio della Sidief S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 04 aprile 2023, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità del Consiglio di Gestione e 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.

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'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

I componenti del Consiglio di Gestione della Sidief S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sidief S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

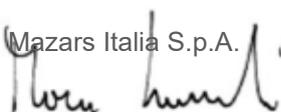
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sidief S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sidief S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, 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, 03 aprile 2024

Mazars Italia S.p.A.



Marco Lumeridi
Socio – 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.

La SIDIEF S.p.A., come noto, adotta il sistema dualistico di amministrazione e controllo, ispirato a un principio di separazione tra l'attività di indirizzo strategico della Società, affidata al Consiglio di Sorveglianza unitamente all'attività di controllo, 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.

Il Consiglio di Sorveglianza in carica per il triennio 2022-2024 è 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.

Il Consiglio di Gestione in carica per il triennio 2022-2024 è composto dal Prof. Avv. Marcello Clarich, che ne è il Presidente, dal Prof. Fabrizio Di Lazzaro e dall'Arch. Carola Giuseppetti.

L'Organismo di Vigilanza ex d.lgs. n. 231/2001, nominato dal Consiglio di Sorveglianza per il triennio 2022-2024, è composto dal Presidente Dott. Nunzio Minichiello, dalla Dott.ssa Valeria Schininà, dalla Dott.ssa Elisa Sartori e dall'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.

Nel corso del 2023, 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, anche assistendo con propri componenti alle riunioni del Consiglio di Gestione;
- ha richiesto al Consiglio di Gestione informazioni e chiarimenti sulla gestione

aziendale, sulle decisioni assunte e sulle operazioni deliberate o da deliberarsi, suggerendo, ove del caso, azioni correttive;

- ha seguito l'andamento dei lavori per la redazione del Piano industriale della Società per il periodo 2023-2025, attraverso l'analisi dei documenti preparatori, mediante incontri con il Consiglio di Gestione e con referenti delle aree aziendali, definendo altresì apposite linee di indirizzo rivolte al Consiglio di Gestione, recepite nel documento definito da quest'ultimo nel novembre 2023;
- ha approvato, il 21 novembre 2023, il Piano industriale per il periodo 2023-2025, i cui obiettivi, contenuti e azioni sono stati oggetto di apposita relazione all'Azionista, inviata con lettera del 13 dicembre 2023;
- ha approvato il piano annuale degli interventi di Internal Audit (IA) volti alla valutazione e al miglioramento dei processi e delle procedure aziendali; la funzione di IA, dal novembre 2020 è affidata all'Aristeia Risk Consulting s.r.l. il cui contratto, venuto a scadenza a febbraio 2023, è stato prorogato di un anno fino al 29 febbraio 2024;
- ha esaminato i rapporti rassegnati dall'Internal Audit in esito alle verifiche svolte. Le risultanze, per i profili di rispettiva competenza, sono state oggetto di approfondimento e discussione con il Consiglio di Gestione e con l'Organismo di Vigilanza; è stata segnalata la necessità di miglioramenti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (sensibilizzazione del personale, innalzamento degli standard di regolamentazione dei processi, miglioramento dell'assetto organizzativo e del sistema dei controlli di I e II livello); in tale quadro il Consiglio ha condiviso con il Consiglio di Gestione l'utilità di un assessment sull'assetto organizzativo e sul sistema dei controlli interni volto anche ad individuare possibili azioni di miglioramento;
- ha intrattenuto una positiva interlocuzione con l'Organismo di Vigilanza al fine di acquisirne, per i profili di competenza, le valutazioni in merito al sistema dei controlli; in tale contesto, d'intesa con l'OdV ha segnalato al Consiglio di Gestione la necessità di iniziative per il superamento delle criticità negli adempimenti riferibili alla normativa in materia di salute e sicurezza, emerse da un audit in un cantiere per i lavori di riqualificazione di un edificio sito in Roma;
- in relazione alla scadenza dell'incarico dell'Aristeia Risk Consulting s.r.l., ha condiviso con il Consiglio di Gestione l'opportunità di mantenere esternalizzata la funzione di Internal Audit, indicando al Consiglio di Gestione le linee guida da

seguire per l'individuazione dei soggetti da interpellare ai fini dell'affidamento dell'incarico;

- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche mediante l'esame di documenti aziendali e l'acquisizione di informazioni dai responsabili delle funzioni, nonché attraverso l'interlocuzione con la nuova società incaricata della revisione legale che, a partire dall'esercizio 2023, è la Mazars Italia S.p.A.;
- ha svolto approfondimenti sul tema della politica di remunerazione variabile del personale in vista di un aggiornamento della policy vigente da marzo del 2021 (approvato poi nel febbraio 2024).

* * *

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 19 marzo 2024 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;
- di aver preso visione della relazione del soggetto incaricato della revisione legale Mazars Italia 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 2023, 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 2023 nella seduta dell'8 aprile 2024.

Spettabile Azionista,

il Consiglio di Sorveglianza, anche 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 2023, alla distribuzione dei dividendi a valere sull'utile netto pari a euro 5.436.691. L'utile netto verrebbe pertanto ripartito come segue:

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| ▪ a riserva legale (5 per cento) | euro 271.835 |
| ▪ a riserva straordinaria | euro 5.164.856 |

Il Consiglio di Sorveglianza ritiene di aver assolto con la presente relazione al proprio compito di informativa e assicura la massima attenzione nello svolgimento del mandato conferito.

Roma, 8 aprile 2024

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: Napoli, Galleria Umberto I.

Foto all'interno: Napoli, particolari Galleria Umberto I.



SIDIEF

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023