



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025





BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025



Via Nocera Umbra - Dettaglio delle logge sul fronte

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 Amministrazione composto da 7 Consiglieri di cui 3 componenti il Comitato per il Controllo sulla Gestione (Co. Co. Ge.)

Presidente	Prof. Avv. Domenico Rocco Siclari
Consiglieri	Arch. Paolo D'Ugo (fino al 2 agosto 2025)
	Prof.ssa Rosa Lombardi
	Dott.ssa Ersilia Bartolomucci
	Ing. Roberto Tregua (dal 17 settembre 2025)
	Prof.ssa Elisa Menicucci (Co. Co. Ge.)
	Prof.ssa Maria Rosaria Guarini (Co. Co. Ge.)
	Dott. Antonio Gennari (Co. Co. Ge.)

Organismo di Vigilanza

Presidente	Avv. Ilaria Curti
Membri	Dott.ssa Fabiana Gerardini
	Dott.ssa Elisa Sartori
	Dott.ssa Patrizia Ferrauto

Società di Revisione	Forvis Mazars S.p.A.
-----------------------------	----------------------



Via Nocera Umbra - Dettaglio sul fronte di nord-est

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE	7
Missione della società	7
Sintesi dei risultati dell'anno	7
Scenario economico di riferimento	8
Patrimonio immobiliare di proprietà	12
Progetti di valorizzazione degli asset immobiliari	17
Progetti e interventi di manutenzione	18
Immobile sito in Roma via Sclopis 3, già Carlo Felice 69	19
Risorse umane	19
Misure di prevenzione e di sostegno alle imprese	22
Sistema di controllo interno e compliance normativa	23
Approvazione del bilancio	25
Organi sociali	25
Sistemi informatici	26
Analisi del risultato economico e della situazione patrimoniale e finanziaria	27
Sostenibilità	36
Rapporti con parti correlate	49
Fattori di rischio	50
Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti	51
Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio	51
Evoluzione prevedibile della gestione	51
Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	52
PROSPETTI DI BILANCIO	53
RENDICONTO FINANZIARIO	59
NOTA INTEGRATIVA	63
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	
RELAZIONE DEL COMITATO PER IL CONTROLLO SULLA GESTIONE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI	



Via Nocera Umbra - Vista del fabbricato

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signor Azionista,

sottoponiamo ad approvazione il bilancio della Società al 31 dicembre 2025, composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Il bilancio chiude con un utile netto di € 4.506.342 rispetto a € 6.143.003 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver registrato imposte correnti, differite e anticipate per un ammontare pari a € 3.582.838; il risultato prima delle imposte è pari a € 8.089.180.

Il Patrimonio netto è di € 656.937.408 e sopravanza ampiamente l'ammontare del totale attivo immobilizzato pari a € 606.090.233.

MISSIONE DELLA SOCIETÀ

La Società ha per oggetto la gestione, amministrazione e valorizzazione dei beni immobili di sua proprietà.

SINTESI DEI RISULTATI DELL'ANNO

	Valori in migliaia di euro ¹	
	2025	2024
Dati Economici		
Valore della produzione	40.043	41.398
di cui:		
- Ricavi da locazione	31.469	32.317
- Ricavi dalle vendite	2.098	3.179
- Altri ricavi	6.476	5.902
Costo della produzione	32.821	32.298
Proventi e oneri finanziari	870	1.303
Risultato prima delle imposte	8.089	10.404
Risultato netto dell'esercizio	4.506	6.143
Dati Patrimoniali	2025	2024
Immobili	594.204	586.373
Rimanenze	13.836	16.348
Posizione finanziaria netta	12.391	25.939
Patrimonio netto	656.937	652.431

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

SCENARIO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Andamento economico generale*

Nel 2025 l'economia mondiale ha dimostrato una significativa capacità di tenuta, nonostante un quadro internazionale caratterizzato da persistente instabilità politica e dalla prosecuzione di conflitti in diverse aree del mondo. Nel corso dell'anno, tuttavia, l'attenuazione delle misure protezionistiche, con un abbassamento dei dazi sugli scambi bilaterali tra le due principali economie mondiali rappresentate da Stati Uniti e Cina e la riduzione dell'incertezza relativa alle politiche commerciali hanno determinato un graduale miglioramento del clima di fiducia.

A partire dalla seconda metà del 2025, diversi elementi hanno contribuito a fornire sollievo all'economia globale: il calo dei corsi petroliferi, che ha ridotto i costi di produzione e sostenuto il potere d'acquisto, condizioni di finanziamento più favorevoli rispetto a quanto previsto nelle proiezioni di settembre 2025 e dati macroeconomici migliori delle attese nelle principali economie. Tali fattori hanno concorso a delineare prospettive di crescita lievemente più favorevoli sia per il 2025 sia per il 2026, accompagnate da aspettative di inflazione inferiori rispetto alle precedenti stime. Negli Stati Uniti la crescita economica è stata sostenuta in misura significativa dagli investimenti in tecnologie legate all'intelligenza artificiale; l'espansione di tali investimenti ha generato effetti positivi non solo sulla produttività interna, ma anche sul commercio internazionale. In Cina, l'attività economica è stata prevalentemente sostenuta dalle esportazioni, in un contesto contraddistinto dalla persistente debolezza della domanda interna.

Anche l'economia dell'area dell'euro ha dimostrato *performance* superiori alle attese nel 2025. Il PIL in termini reali è aumentato dello 0,3% nel terzo trimestre del 2025, superando le proiezioni di settembre, dopo una prima metà dell'anno caratterizzata da un andamento più volatile dell'attività economica. Tale dinamica è risultata riconducibile, in particolare, agli effetti dell'anticipazione degli scambi commerciali in vista dell'aumento dei dazi statunitensi e alla conseguente incertezza sulle politiche commerciali. A ciò si sono aggiunte le marcate oscillazioni dei dati economici relativi all'Irlanda, che hanno inciso in misura significativa sull'andamento complessivo dell'area. La domanda interna dovrebbe rimanere la principale determinante della crescita nell'area, sostenuta dall'incremento dei salari reali e dell'occupazione, a fronte della tenuta dei mercati del lavoro, con tassi di disoccupazione ai minimi storici. Dopo il precedente allentamento della politica monetaria, a partire da luglio il Consiglio direttivo della BCE ha deciso di mantenere invariati i tassi ufficiali di riferimento, con l'obiettivo della stabilizzazione dell'inflazione al 2% nel medio termine. Le prospettive sono ancora incerte, soprattutto a causa dell'indeterminatezza delle politiche commerciali e delle tensioni geopolitiche in atto a livello mondiale.

Nel corso del 2025, il PIL italiano ha registrato un andamento moderatamente positivo; dopo una lieve flessione nei mesi primaverili, l'attività economica è tornata a crescere a partire dall'estate, evidenziando segnali di graduale recupero. Nel quarto trimestre, secondo le stime disponibili, l'economia avrebbe proseguito il percorso di espansione, confermando una dinamica di crescita contenuta ma stabile. La dinamica degli investimenti si è mantenuta positiva per l'intero periodo considerato. Tale andamento è stato sostenuto, oltre che dal miglioramento

delle condizioni finanziarie, anche dagli incentivi fiscali e dalle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), che hanno continuato a stimolare la spesa in infrastrutture, innovazione e transizione digitale ed energetica. Per contro, l'aumento dei consumi privati è risultato contenuto. Nonostante il progressivo incremento dei redditi disponibili, le famiglie hanno mantenuto un atteggiamento prudente, condizionato dalle caute aspettative sull'evoluzione del quadro economico internazionale e dalle persistenti incertezze geopolitiche.

**Fonti: Proiezioni macroeconomiche per l'area dell'euro formulate dagli esperti dell'Eurosistema, dicembre 2025, pubblicate sul sito Internet della BCE il 18 dicembre 2025. Bollettino Economico della Banca d'Italia n. 2-3-4 del 2025 e n. 1 del 2026.*

Il mercato immobiliare in Italia*

L'attuale ciclo espansivo del settore immobiliare italiano, avviatosi nel secondo semestre del 2024 e giunto al suo apice nel primo semestre del 2025, mostra segnali di attenuazione nella seconda metà dell'anno, prospettando una crescita moderata nei prossimi anni.

La bassa inflazione, il recupero del potere di acquisto delle famiglie e i tassi di interesse sui mutui ancora contenuti, hanno favorito l'aumento di capitale erogato dalle banche a sostegno dell'acquisto dell'abitazione e il proseguimento della crescita delle compravendite. In particolare, il segmento delle compravendite assistite da mutuo ha rappresentato il principale motore dell'espansione del mercato, mentre le transazioni sostenute esclusivamente da liquidità propria hanno mostrato una sostanziale stabilità. Secondo quanto rilevato nel "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2025", la quota di compravendite finanziate mediante mutuo e il rapporto tra prestito e valore dell'immobile (*loan-to-value*) hanno raggiunto i livelli più elevati dalla metà del 2022, confermando il ruolo centrale del credito nel sostenere la domanda abitativa. In base al Sondaggio, nel corso del 2025 la crescita delle quotazioni immobiliari si è ulteriormente rafforzata, a fronte di un'offerta di immobili in diminuzione e di una domanda rimasta dinamica. Parallelamente, gli agenti immobiliari hanno confermato la crescita dei canoni di locazione, pur in presenza di segnali di rallentamento rispetto alle fasi precedenti. Oltre la metà degli operatori ha evidenziato la rilevanza crescente degli affitti brevi nel proprio mercato di riferimento, con effetti significativi sia sui livelli dei prezzi, sia sulla disponibilità complessiva degli alloggi destinati alla locazione tradizionale. Continua anche nel 2025, in particolare nelle grandi città, la pressione della domanda sul mercato delle locazioni. L'affitto rappresenta una soluzione temporanea in attesa di condizioni di mercato più favorevoli per l'acquisto e, in seconda battuta, alla capacità di rispondere meglio ai cambiamenti che stanno investendo il mondo del lavoro e gli stili di vita, oltre a consentire di impiegare la liquidità in altre forme di investimento.

La componente *corporate* del mercato immobiliare si inserisce oggi in un contesto internazionale complesso, segnato da rallentamento economico, tensioni geopolitiche e timori legati all'inflazione. Nonostante tali criticità, l'Italia evidenzia segnali di resilienza, riuscendo a trasmettere fiducia agli investitori, che stanno diversificando i portafogli. Con riferimento al

mercato della locazione, l'esercizio è stato contraddistinto da un marcato incremento dei canoni, determinato dal persistente squilibrio tra una domanda in significativa espansione e un'offerta ancora insufficiente a soddisfarla. Anche in questo ambito, l'effetto connesso al Giubileo ha contribuito ad amplificare le tensioni sui valori locativi, in particolare nelle aree centrali e semicentrali.

Per il 2026, si prevede un progressivo riequilibrio del mercato delle locazioni, con un sensibile incremento dell'offerta derivante dall'immissione sul mercato residenziale tradizionale di unità immobiliari precedentemente destinate alla locazione turistica, circostanza che potrebbe contribuire a una graduale stabilizzazione dei canoni.

Nel segmento degli uffici, l'interesse degli investitori conferma lo spostamento verso la fascia alta del mercato, composta da immobili di qualità, conformi ai criteri ESG e in posizioni centrali, che continuerà a registrare buone *performance*, con bassi tassi di sfritto e crescita degli affitti. Al contrario, per la fascia meno pregiata del mercato degli uffici si prevede una contrazione dell'interesse da parte dei locatari, con conseguenti pressioni al ribasso sui canoni e un incremento dei tassi di *vacancy*. Il settore degli immobili commerciali si trova oggi al centro di una trasformazione profonda, guidata da dinamiche economiche, sociali e tecnologiche. Mentre l'*high street* mantiene saldo il suo posizionamento, per gli altri *format*, in un contesto di prudenza dei consumatori, una sfida è rappresentata dall'integrazione tra canali fisici e digitali.

**Fonti: Nomisma, 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025; Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 1°-2°-3° trimestre 2025.*

Il mercato immobiliare residenziale nelle principali città

Roma

Nel corso dell'esercizio 2025 il mercato immobiliare di Roma ha confermato un quadro di complessiva vivacità, evidenziando dinamiche positive sia nel comparto delle compravendite sia in quello delle locazioni.

Il segmento residenziale di pregio ha mantenuto elevati livelli di solidità, sostenuto da una domanda qualificata e da una limitata disponibilità di prodotto. Parallelamente, si è registrato un significativo sviluppo dei semicentri urbani e delle aree interessate da interventi di rigenerazione urbana, che hanno beneficiato di rinnovato interesse da parte di giovani acquirenti e investitori istituzionali e privati. In tale contesto, l'evento del Giubileo ha rappresentato un ulteriore fattore di impulso, favorendo la valorizzazione di zone emergenti e di ambiti urbani caratterizzati da infrastrutture in fase di potenziamento.

Il volume delle transazioni residenziali ha evidenziato una crescita rispetto all'esercizio precedente, pur in presenza di un'offerta complessivamente contenuta e di un quadro di sostanziale stazionarietà dei valori di mercato.

Con riferimento al mercato della locazione, l'esercizio è stato contraddistinto da un marcato incremento dei canoni, determinato dal persistente squilibrio tra una domanda in significativa

espansione e un'offerta ancora insufficiente a soddisfarla. Anche in questo ambito, l'effetto connesso al Giubileo ha contribuito ad amplificare le tensioni sui valori locativi, in particolare nelle aree centrali e semicentrali.

Per l'esercizio in corso si prevede un progressivo riequilibrio del mercato delle locazioni, con un sensibile incremento dell'offerta derivante dall'immissione sul mercato residenziale tradizionale di unità immobiliari precedentemente destinate alla locazione turistica, circostanza che potrebbe contribuire a una graduale stabilizzazione dei canoni.

Milano

Nel corso dell'esercizio 2025 il mercato immobiliare della città di Milano ha evidenziato segnali di progressiva maturazione, con un fisiologico rallentamento della dinamica espansiva che aveva caratterizzato gli anni precedenti, contraddistinti da livelli *record* di compravendite e crescita dei valori.

In ambito residenziale si è registrata una lieve contrazione del numero delle transazioni nel territorio comunale, fenomeno tuttavia compensato dal marcato interesse per i comuni dell'*hinterland*, ove la domanda si orienta verso soluzioni abitative più accessibili sotto il profilo economico e caratterizzate da maggiore disponibilità di spazi. La domanda complessiva si mantiene in ogni caso su livelli sostenuti, anche grazie agli interventi di riqualificazione urbana e di rigenerazione di interi comparti cittadini, che continuano a rappresentare un elemento strutturale di attrattività del mercato milanese.

I prezzi medi di compravendita permangono su valori elevati, sebbene con incrementi più contenuti rispetto agli esercizi precedenti, a conferma di una fase di consolidamento del mercato e di maggiore equilibrio tra domanda e offerta.

Per quanto concerne il comparto delle locazioni, nel 2025 si rileva una sostanziale stabilizzazione dei canoni dopo le tensioni registrate nel 2024. Tale andamento appare indicativo di un possibile livello di saturazione del mercato e di crescenti difficoltà di sostenibilità economica per una parte della domanda residente. Si osserva, inoltre, il progressivo rientro nel mercato della locazione tradizionale di numerosi proprietari che, negli anni precedenti, avevano destinato gli immobili agli affitti brevi, trovandosi successivamente a operare in contesti territoriali ormai saturi e caratterizzati da maggiori complessità gestionali.

Torino

Nel corso dell'esercizio 2025 il mercato immobiliare residenziale della città di Torino ha evidenziato segnali complessivamente incoraggianti, registrando una lieve ripresa del numero delle compravendite rispetto all'esercizio precedente. I valori di mercato mostrano una moderata tendenza al rialzo, sebbene con marcate differenziazioni tra le diverse zone cittadine, in funzione della localizzazione, della qualità del patrimonio immobiliare e della presenza di servizi e infrastrutture.

Si rileva, inoltre, un miglioramento degli indicatori di efficienza del mercato, con una riduzione dei tempi medi di vendita e un contenimento dello scarto tra prezzo richiesto e prezzo

effettivamente realizzato, elementi che testimoniano un progressivo riallineamento delle aspettative tra domanda e offerta.

Con riferimento al comparto delle locazioni, nel 2025 si è registrato un incremento significativo dei canoni, pur permanendo livelli medi ancora inferiori rispetto a quelli rilevati nelle principali piazze nazionali, quali Milano e Roma. La domanda si mantiene sostenuta, in particolare per effetto della presenza di studenti universitari e giovani professionisti, mentre l'offerta tende a orientarsi in misura crescente verso contratti di natura transitoria.

La tensione sul mercato locativo risulta altresì influenzata da fenomeni di progressiva riqualificazione e "gentrificazione" di alcuni quartieri storici e tradizionalmente popolari, con conseguente riduzione dell'offerta destinata alla residenzialità stabile di lungo periodo e incremento della competizione per le unità disponibili.

Napoli

Nel corso dell'esercizio 2025 il mercato immobiliare della città di Napoli ha evidenziato segnali di ripresa, registrando un andamento delle compravendite residenziali in linea con la tendenza nazionale e confermando un rinnovato dinamismo del comparto.

I prezzi medi di vendita hanno mostrato un incremento rispetto all'esercizio precedente, sostenuti da una domanda in progressivo rafforzamento. In particolare, le aree di Chiaia, Posillipo e Vomero si confermano tra le più richieste e caratterizzate dai valori unitari più elevati, grazie alla qualità del contesto urbano, alla presenza di servizi e alla consolidata attrattività sia per investitori sia per nuclei familiari alla ricerca di soluzioni abitative di pregio.

Con riferimento al mercato delle locazioni, si rileva un incremento dei canoni, determinato da una domanda in crescita a fronte di una disponibilità di immobili che tende progressivamente a ridursi. Tale squilibrio tra domanda e offerta contribuisce a sostenere i valori locativi, delineando un contesto competitivo soprattutto nelle zone centrali e semicentrali maggiormente attrattive.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Distribuzione del patrimonio e consistenze

Il patrimonio della Sidief, alla data del 31 dicembre 2025, si compone di 98 aggregati² immobiliari (che comprendono 7.205 unità immobiliari di cui 2.815 residenze), distribuiti sul territorio nazionale su 13 regioni e 18 province.

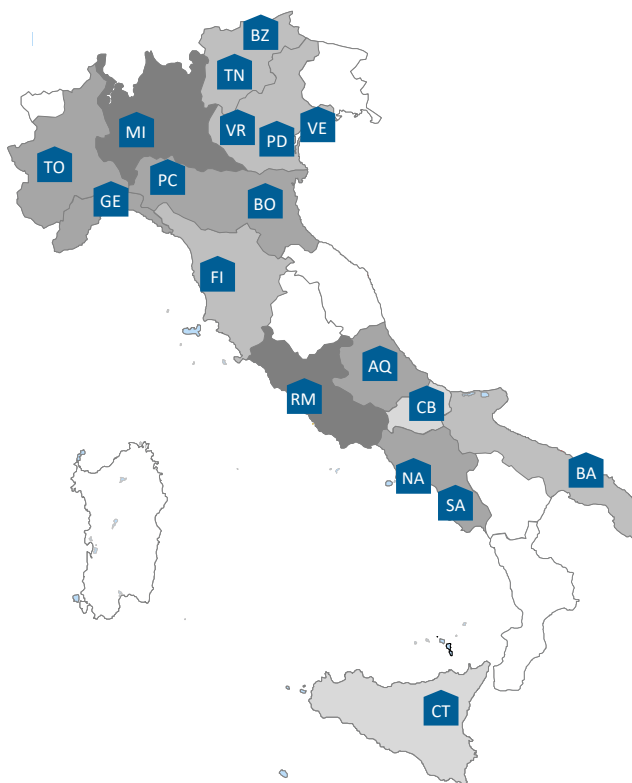
² Complessi immobiliari, edifici cielo terra, unità immobiliari riconducibili a un unico indirizzo.

Rispetto al 31 dicembre 2024, in cui gli aggregati immobiliari erano 99, si sono concluse le vendite riguardanti l'aggregato di Bologna via Fondazza 13.

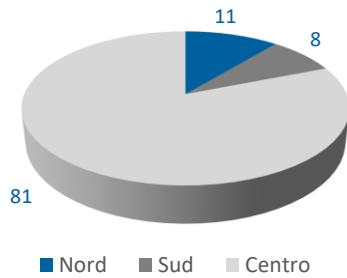
La superficie commerciale complessiva è di circa 401.000 mq; il 93,6% è concentrato nelle regioni Lazio (77,8%), Lombardia (6,1%), Campania (5,8%) e Abruzzo (3,9%).

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.

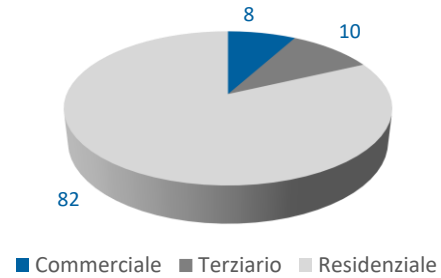
Di seguito si riportano alcuni grafici inerenti rispettivamente alla distribuzione del patrimonio immobiliare della Società sul territorio nazionale e all'analisi delle sue caratteristiche principali per destinazione d'uso e tipologia dei conduttori.



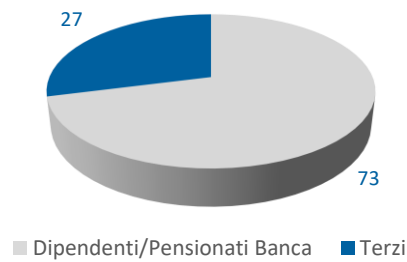
DISTRIBUZIONE TERRITORIALE*



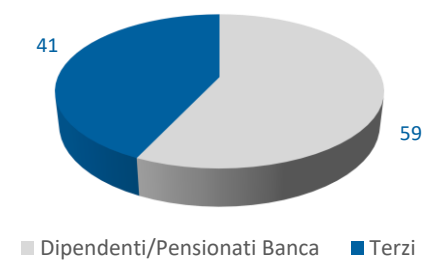
DESTINAZIONE D'USO*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI*



TIPOLOGIA DEI CONDUTTORI**



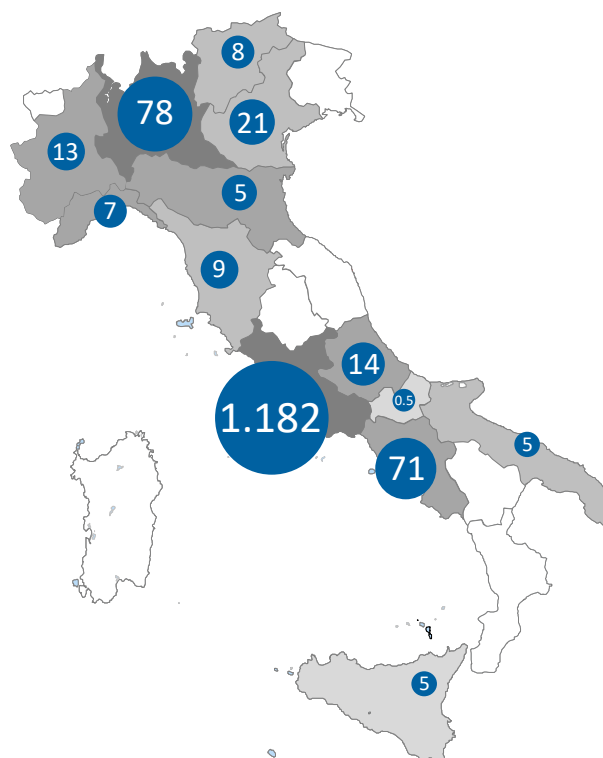
*I valori sono espressi in percentuale * Base di calcolo: superficie commerciale ** Base di calcolo: canoni di locazione*

Valutazione del patrimonio

Il valore di mercato totale degli immobili di proprietà della Sidief ammonta a circa 1,42 miliardi di euro (1,40 miliardi di euro al 31 dicembre 2024). La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta principalmente all'aumento di valore degli immobili oggetto di interventi significativi sulle parti comuni (edifici siti in Roma, via Appia Nuova 5-21, via G. da Procida 1/E, via Nocera Umbra 88 e viale G. Mazzini 106) e all'adeguamento del valore di alcuni immobili all'attuale andamento del mercato, parzialmente compensati dal decremento imputabile alle vendite.

Il 93,9% del valore complessivo è concentrato nelle regioni Lazio (83,4%), Lombardia (5,5%) e Campania (5,0%).

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



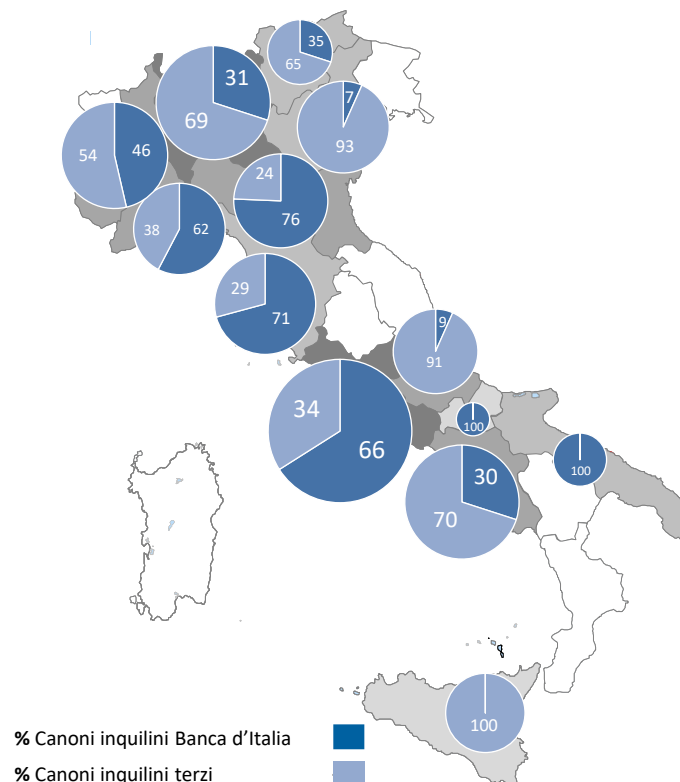
La Sidief, al fine di accertare l'adeguatezza del valore di libro degli immobili di proprietà rispetto al corrispondente valore di mercato, secondo quanto previsto dalla *policy* aziendale, procede ad ogni chiusura di bilancio a individuare un perimetro di immobili da sottoporre a perizia da parte di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

Nonostante il significativo margine esistente tra i valori elaborati dall'esperto indipendente e il valore di iscrizione in bilancio della maggior parte degli immobili, 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 2025 è pari a circa € 31,5 milioni (€ 32,3 milioni al 31 dicembre 2024); circa il 93,8% del totale proviene dalle regioni Lazio (80,4%), Lombardia (7,7%) 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 2025 le unità principali libere per la locazione risultano essere 307 (pari al 9,7% delle 3.169 unità principali totali, sia residenze che usi diversi), di cui 167 (il 5,3%) previste nella procedura di bando della Banca d'Italia (di cui 37 assegnati e in fase di consegna), 139 (il 4,4%) destinate al mercato (di cui 59 interessate da progetti di valorizzazione o riqualificazione) e 1 abitazione destinata ai portieri degli stabili.

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

Nel corso del 2025 sono state immesse nelle procedure di locazione al Personale della Banca d'Italia 51 unità immobiliari relative a Roma - via Sclopis 3, già Carlo Felice 69, fabbricato ristrutturato dalla Sidief nel corso degli esercizi precedenti.

Complessivamente, nel corso del 2025 la Sidief ha collaborato alle procedure di assegnazione disciplinate dalla normativa interna di Banca d'Italia per 141 alloggi (di cui 51 relativi a Roma via Sclopis 3), di cui 33 in procedura di bando alloggi alla data del 31 dicembre 2025 (di cui 17 a via Sclopis 3), 37 assegnati e in fase di consegna (di cui 10 a via Sclopis 3) e 71 consegnati (di cui 24 a via Sclopis 3).

Canone concordato

Nel 2025 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 125, i rinnovi sono stati 171 e i rilasci 122, raggiungendo una quota complessiva di contratti a canone concordato pari a 1.963, circa l'81% dei contratti di locazione abitativi.

La stipula di contratti di locazione a canone concordato, nell'ambito dell'applicazione dell'accordo integrativo nazionale sottoscritto con le associazioni di categoria, consente di beneficiare di rilevanti agevolazioni fiscali, in particolare di una riduzione automatica del 25% dell'aliquota IMU e di una riduzione del 30% del canone di locazione ai fini del calcolo del reddito imponibile per la determinazione dell'IRES.

Ricavi da vendite

Nel 2025, in linea con le previsioni del Piano Industriale 2023-2025, sono proseguite le attività di vendita, limitate alla dismissione di immobili non strategici, avviate negli anni precedenti.

Nel corso dell'anno sono state effettuate complessivamente 47 vendite di unità immobiliari, di cui 19 unità principali e 28 accessorie, per un valore di vendita totale di circa € 4,69 milioni.

In particolare, sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2024	Plusvalenza
Padova, via Guglielmo Marconi 20	13	1.220.584	953.937	266.647
Segrate, Milano, via Fratelli Cervi, Residenza del Poggio	6	1.030.561	334.659	695.902
Firenze, via Alderotti 26 B	9	953.571	398.492	555.079
Firenze, via Marangoni 7/2	6	581.434	228.126	353.308
Bologna, via Fondazza 13/2	3	551.803	460.900	90.903
Verona, via Giardino Giusti 23	3	170.000	100.650	69.350
Mestre, Venezia, via Cappuccina 88	4	108.324	70.198	38.126
Genova, via Silvio Solimano 31	3	77.000	48.203	28.797
Totale	47	4.693.277	2.595.165	2.098.112

Sono state concluse le vendite delle unità immobiliari dell'aggregato di Bologna via Fondazza 13.

PROGETTI DI VALORIZZAZIONE DEGLI ASSET IMMOBILIARI

Nel 2025 non si sono registrati particolari avanzamenti dei progetti di valorizzazione; nella fattispecie, per piazza Borghese a Roma è stato ottenuto il nulla osta della Soprintendenza in merito all'ultima variante presentata il 16 luglio 2024 e per Galleria Umberto I a Napoli sono stati realizzati i lavori di *strip out* leggero. Entrambi i progetti sono sospesi e sono in corso degli approfondimenti da parte dell'Azionista.

PROGETTI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

A Roma si è conclusa la riqualificazione energetica dell'aggregato di via Nocera Umbra 88 e il rifacimento del terrazzo di copertura di via Cagliari 16.

Sempre a Roma, sono stati avviati e conclusi gli interventi sulle parti comuni di 12 aggregati (via dell'Arco di San Calisto 32, via Napoli 79-80, via Appia Nuova 5-21, via Sampiero di Bastelica 107, via B. Telesio 12, via Principe Amedeo 120, viale B. Rizzieri 247, via G. Saredo 6, via L. Leonardi 18, via Conte Rosso 10, via M. Bartoli 30, via G. B. Peltechian 42) ed è stata realizzata un'isola ecologica in via Frascineto 24.

Altri interventi sulle parti comuni sono stati realizzati a Napoli (via Amato di Montecassino 12 e via Marc'Antonio 41) e a Firenze (via A. Novelli 1).

Nell'ambito delle iniziative di rinnovo del parco tecnologico dei fabbricati sono stati sostituiti a Milano i 4 generatori della centrale termica di viale Brenta 18 e a Roma il generatore della centrale termica di via Otricoli 57. È stata sostituita parte dei ventilconvettori dell'aggregato di viale Jenner 73 a Milano ed è stato realizzato il rinnovamento degli impianti elettrici su 14 aggregati (a Napoli in via Marc'Antonio 41 e a Roma in via Principe Amedeo 120, via Frascineto 24, via Appia Nuova 5-21, via G. G. Belli 28, via G. G. Belli 96-110, via A. Cappellini 20-26, via Sampiero di Bastelica 107, via B. Telesio 12, via Conte Rosso 10, via G. Saredo 6, via L. Leonardi 18, via Principe Amedeo 120, via G. B. Peltechian 42). È stato installato l'impianto TVCC sull'aggregato di via Otricoli 57 e via Cavour 71 a Roma, sono stati rinnovati gli impianti speciali sull'aggregato di viale Jenner 73 a Milano e sono state rinnovate le componenti tecnologiche degli impianti elevatori di via Appia Nuova 5-21 e via G. Saredo 6 a Roma. Nel corso del 2025 sono state inoltre sostituite 35 caldaie autonome tradizionali con caldaie a condensazione.

La sostituzione degli infissi

Nel 2025 è stata completata la sostituzione degli infissi sui 2 aggregati (via A. Novelli 1 a Firenze e via Labicana 110 a Roma) in cui era stata avviata nel 2024, ed è stata iniziata sugli aggregati di Roma, via G. G. Belli 96-110, via dell'Arco di San Calisto 32 e viale G. Mazzini 106. Su questi ultimi tre aggregati la conclusione delle attività è prevista entro il primo semestre del 2026.

Accessibilità

In continuità con il processo di riduzione delle barriere architettoniche presenti nel patrimonio immobiliare, avviato sin dal 2014, nel corso del 2025 sono stati realizzati interventi su 14 aggregati (a Roma in via Appia 5-21, via G. G. Belli 96-110, via S. Boccanegra 14, via Livorno 52, via P. Cavallini 32, via della Chiesa Nuova 18, via Labicana 110, via Monte Macereto 13, via Carlo Felice 49, via Conte Rosso 10, viale B. Rizzieri 247, via di Campo Romano 13, via Nocera Umbra 88 e via G. Saredo 6). Tali interventi hanno previsto la fornitura e posa di rampe e servoscale.

Il processo di riassetto delle unità abitative

Nel corso del 2025 le unità immobiliari oggetto di riassetto, ovvero di riqualificazione edilizia e impiantistica, ammontano complessivamente a 115 di cui 82, ovvero il 71%, destinate ad alloggi per il Personale di Banca d'Italia a Roma e 25, ovvero il 22%, destinate ad alloggi per il Personale di Banca d'Italia fuori Roma. Delle restanti 8 unità, 2 sono destinate ad abitazioni portieri, 2 di servizio, e 4 destinate a terzi.

Delle 115 unità, 108 risultano ultimate mentre 7 sono in lavorazione.

IMMOBILE SITO IN ROMA VIA SCLOPIS 3, GIÀ CARLO FELICE 69

Contenzioso su occupazione del 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.

Al 31 dicembre 2024 era pendente il giudizio di impugnazione presso la Corte di Appello di Roma rispetto al quale, all'esito dell'udienza di precisazione delle conclusioni tenutasi in data 30 maggio 2024, mediante il deposito di note scritte delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione e sono stati successivamente depositati gli scritti conclusivi delle parti.

Con sentenza pubblicata in data 10 marzo 2025, la Corte di Appello di Roma ha accolto integralmente l'appello proposto da Sidief, dichiarando non dovuto da parte della Società il canone di occupazione del suolo pubblico. Ha altresì condannato Roma Capitale al rimborso a favore della Sidief delle spese relative al primo e secondo grado di giudizio.

In data 14 ottobre 2025, in assenza di impugnazione dinnanzi alla Corte di Cassazione da parte di Roma Capitale, la sentenza è passata in giudicato, consentendo alla Società di recuperare le spese di lite liquidate in sentenza e di svincolare le somme accantonate in via cautelativa in bilancio per tale controversia, contabilizzate nel fondo rischi e oneri per € 514.538.

RISORSE UMANE

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 di norma 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	31-12-2025	31-12-2024	Variazioni
Dirigenti	7	7	0
Quadri	13	13	0
Impiegati	54	53	1
Portieri	47	49	-2
Totale	121	122	-1

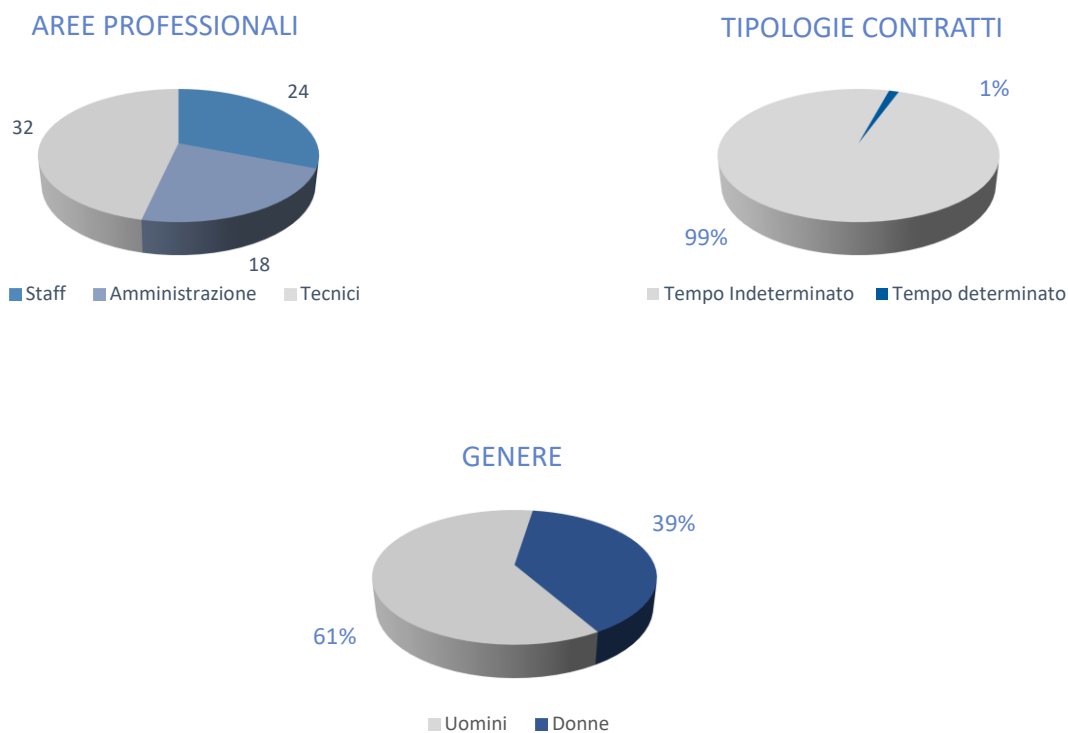
Nel corso dell'anno 2025 sono stati registrati un ingresso ed una uscita nella categoria dirigenti, sei ingressi e cinque uscite nella categoria impiegati e due uscite nella categoria dei portieri.

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 74 dipendenti diversi dai portieri in forza al 31 dicembre 2025 risultano suddivisi per area professionale, tipologia di contratti e genere come segue:



Lavoro a distanza

In data 24 marzo 2025 è stato rinnovato con le Organizzazioni Sindacali l'accordo che ha introdotto 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. Il rinnovo, di durata biennale con scadenza il 31 marzo 2027, conferma una giornata di lavoro in remoto a settimana e modifica, migliorandone i contenuti, una serie di casistiche specifiche di tipo "soggettivo" orientate alla tutela delle categorie più fragili.

Contenzioso sul lavoro

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.

MISURE DI PREVENZIONE E DI SOSTEGNO ALLE IMPRESE

Il legislatore ha adottato alcuni specifici 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 2025 (Legge 30 dicembre 2024, n. 207) ha apportato una serie di modifiche alla normativa sugli incentivi edilizi rispetto agli esercizi precedenti. In particolare:

- l'Ecobonus per gli interventi di riqualificazione energetica delle singole unità immobiliari: per l'anno 2025 la detrazione è fissata al 36% delle spese sostenute mentre per il biennio 2026 e 2027 l'aliquota si ridurrà ulteriormente al 30%. La medesima legge ha recepito la direttiva europea cosiddetta "Case green" e pertanto, a decorrere dal 2025, sono esclusi dalla detrazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A, ai sensi del regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013 e le caldaie uniche alimentate a combustibili fossili;
- il Sisma *bonus* per gli edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3: per l'anno 2025 la detrazione è pari al 36% mentre per gli anni 2026 e 2027 la detrazione si riduce al 30% delle spese sostenute. Di conseguenza, non vi sarà più la distinzione di aliquota tra gli interventi che hanno ridotto il rischio sismico di una o due classi ma gli interventi potranno essere agevolati anche se comporteranno solo una lieve riduzione di rischio sismico, senza raggiungere la riduzione di una classe.

La Legge di bilancio 2026 (Legge 30 dicembre 2025, n. 199) non ha introdotto ulteriori modifiche alla disciplina degli incentivi edilizi rispetto a quanto già previsto dalla Legge di bilancio 2025. Il quadro normativo risulta pertanto confermato nelle sue linee essenziali, con la stabilizzazione delle aliquote ridotte e delle condizioni di accesso già definite.

Le spese sostenute dalla Società in relazione agli anni di imposta 2019-2024 per interventi Ecobonus, *Bonus* Facciate e Sisma *bonus* hanno permesso di maturare crediti d'imposta per un ammontare complessivo di € 12.133 mila, di cui € 1.781 mila utilizzati nel corso del 2025 a riduzione del saldo IRES 2024 ed € 4.309 mila utilizzati negli esercizi precedenti. I crediti d'imposta residui alla data del 31 dicembre 2025 ammontano a € 6.043 mila.

Nel corso del 2025 sono stati effettuati degli interventi di sostituzione degli infissi su 2 aggregati (via Augusto Novelli 1 a Firenze e via Labicana 110 a Roma); a valle della chiusura di tali lavori sarà possibile procedere alle attività propedeutiche al riconoscimento del credito d'imposta (€ 565 mila) al completamento delle attività tecnico amministrative di competenza.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

Nel corso del 2025 la Società ha proseguito nel rivolgere la massima attenzione al tema delle procedure, alla necessità di articolare un tessuto normativo aziendale efficace e coerente con l'organizzazione, anche identificativo di momenti di controllo sulle attività, in particolare quelle sensibili e di maggior rilievo, svolte dalle diverse funzioni. Nel periodo di riferimento è proseguito il progetto finalizzato alla redazione e all'aggiornamento delle procedure aziendali. In particolare, è stato emanato l'aggiornamento delle procedure relative ai processi di ricerca, selezione e inserimento di personale, amministrazione del personale, di servizi generali, di politica retributiva, sistema di incentivazione e welfare aziendale, di cessazione del rapporto di lavoro del personale.

Nel corso del 2025, è proseguito il progetto "Monitoraggio dei Livelli di Servizio e qualità percepita", finalizzato a valorizzare la relazione tra Sidief e i suoi inquilini e a implementare forme di monitoraggio delle attività svolte dalla Società, anche mediante specifici cruscotti di monitoraggio propedeutici a ottenere una visione in tempo reale relativamente ai cosiddetti livelli di servizio attesi.

Nel corso del 2025 si è concluso il percorso formativo "Formazione continua in ambito *compliance*", rivolto alla popolazione aziendale, comprensivo di cinque moduli formativi, riferiti a: D.Lgs. 231/2001 Modello di organizzazione, gestione e controllo; *privacy*; sistema di gestione qualità UNI ISO 9001:2015; *whistleblowing*; anticorruzione e trasparenza.

Per ciascun modulo sono stati messi a disposizione di tutta la popolazione aziendale coinvolta materiali formativi e un *test* finale di apprendimento, accessibili per un periodo di tempo programmato all'interno della piattaforma informatica aziendale dedicata.

Inoltre, è proseguita la formazione generale in materia di responsabilità amministrativa degli enti ex D.Lgs. 231/2001, L.190/2012, sistema segnalazione *whistleblowing* e *privacy* nei confronti dei neoassunti in occasione dell'*induction training* organizzato dalla Direzione Risorse Umane e Servizi Generali.

È proseguito il progetto di revisione del Modello di organizzazione, gestione e controllo adottato da Sidief che comporterà l'aggiornamento della mappatura dell'esposizione al rischio di commissione dei reati presupposto di cui al D.Lgs. 231/01 e dei relativi presidi di controllo esistenti, anche in un'ottica di integrazione con i profili di rischio di cui alla L. 190/2012.

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

Nel corso del 2025 si è provveduto all'implementazione di misure aziendali in conformità alla normativa *privacy*. In particolare, la Società ha proseguito il progetto di aggiornamento dei registri dei trattamenti gestiti e alimentati dalle diverse Aree. Nel periodo di riferimento è proseguito il programma di revisione e aggiornamento della documentazione aziendale per i profili *privacy*, tra cui le informative *privacy* da consegnare ai fornitori Sidief e le nomine ad amministratori di sistema. Inoltre, è stata verificata l'infrastruttura tecnologica di Sidief, in

termini di misure di sicurezza e in ottica di conformità rispetto all'art. 32 del GDPR e alle linee guida dell'ENISA - Agenzia dell'Unione Europea per la cybersicurezza. Da ultimo si segnala che è stato promosso un approfondimento finalizzato a verificare che la Società fosse destinataria degli obblighi previsti dalla Direttiva (UE) 2022/2555, e, per derivazione, di quelli imposti dal D.Lgs. di recepimento n. 138/2024. Dalle analisi svolte è emerso che non è apparsa sussistente per la Società né la componente oggettiva (settore critico), né quella soggettiva (natura dell'attività e rilevanza sistemica), richieste ai fini della riconduzione all'ambito di applicazione della disciplina in materia di cybersicurezza richiamata.

L. 190/2012 - Anticorruzione e trasparenza

È stata curata la predisposizione del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2025-2027, 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

Nel corso del 2025 è proseguita l'attività integrativa di controllo, in ambito 81/08, cosiddetta di "alta tutela" sui cantieri più importanti di Sidief, anche con un *focus* specifico relativamente alla campagna di sostituzione degli infissi.

Nell'ambito del sistema di *governance* 81/08 sono state rinnovate le figure del Medico Competente e del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, coadiuvato nella sua attività da un addetto e da professionisti specializzati nella valutazione dei rischi specifici.

Il Consiglio di Amministrazione, in qualità di datore di lavoro di Sidief, ha deliberato la designazione del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, in conformità all'art. 17, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 81/2008 e l'aggiornamento dei Documenti di Valutazione dei Rischi riferiti agli uffici di Roma e Milano e alle portinerie degli stabili di proprietà.

A seguito della nomina dell'Arch. Paolo D'Ugo a Direttore Generale, il Consiglio di Amministrazione ha individuato lo stesso quale datore di lavoro ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. b) del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81. Il Direttore Generale, in qualità di datore di lavoro e in conformità all'art. 17, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 81/2008, ha designato il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e ha emesso l'aggiornamento dei Documenti di Valutazione dei Rischi riferiti agli uffici di Roma e Milano e alle portinerie degli stabili di proprietà.

Certificazione di Qualità

Nel corso del periodo di riferimento si è concluso con successo l'*audit* di mantenimento della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001, relativo ai processi di gestione del patrimonio immobiliare e delle relazioni con i clienti. L'attività di verifica ha dato esito pienamente positivo, non essendo stata riscontrata alcuna non conformità nell'ambito del sistema di gestione qualità adottato da Sidief.

APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Nella seduta del 2 aprile 2025 il Consiglio di Sorveglianza ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2024, precedentemente deliberato dal Consiglio di Gestione in data 18 marzo 2025.

In data 15 aprile 2025 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la seguente destinazione dell'utile di esercizio 2024:

- a riserva legale (5%) per € 307.150;
- a riserva straordinaria per € 5.835.853.

ORGANI SOCIALI

In data 15 aprile 2025 l'Assemblea Straordinaria della Società ha deliberato l'adozione di un sistema di amministrazione e controllo monistico, ai sensi degli artt. 2409-*sexiesdecies* e seguenti del Codice Civile, e ha disposto l'aggiornamento dello Statuto Sociale.

L'Assemblea Ordinaria della Società ha quindi nominato, per tre esercizi sociali, sette componenti del Consiglio di Amministrazione, e segnatamente: il Prof. Avv. Domenico Rocco Siclari, conferendo allo stesso la qualità di Presidente, l'Arch. Paolo D'Ugo, la Dott.ssa Ersilia Bartolomucci, la Prof.ssa Rosa Lombardi, il Dott. Antonio Gennari, la Prof.ssa Elisa Menicucci e la Prof.ssa Maria Rosaria Guarini, questi ultimi tre nominati componenti anche del Comitato per il Controllo sulla Gestione. In data 19 maggio 2025 il Comitato per il Controllo sulla Gestione ha nominato suo Presidente la Prof.ssa Elisa Menicucci.

In data 5 maggio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a individuare i componenti dell'Organismo di Vigilanza, ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e del Modello di organizzazione, gestione e controllo di Sidief, nominando l'Avv. Ilaria Curti, conferendo alla stessa l'incarico di Presidente dell'Organismo di Vigilanza, la Dott.ssa Elisa Sartori, la Dott.ssa Fabiana Gerardini e la Dott.ssa Patrizia Ferrauto.

Infine, il 19 giugno 2025 si è risolto il rapporto di lavoro tra la Società e il Direttore Generale Arch. Carola Giuseppetti. Il Consiglio di Amministrazione ha quindi provveduto a designare quale Direttore Generale della Società, l'Arch. Paolo D'Ugo, il quale ha assunto la carica con effetto alla data del 2 agosto 2025, successivamente alle dimissioni dello stesso dal ruolo di Consigliere.

Il 12 settembre 2025 sono stati formalizzati nei confronti dell'Arch. Paolo D'Ugo i poteri allo stesso conferiti dal Consiglio di Amministrazione inerenti alla carica di Direttore Generale e a decorrere dalla medesima data l'Arch. Paolo D'Ugo è stato individuato quale datore di lavoro ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. b) del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e gli sono stati attribuiti i poteri connessi a tale qualifica.

Successivamente alle dimissioni dell'Arch. Paolo D'Ugo dalla carica di Consigliere si è reso necessario procedere alla sua sostituzione ai sensi dell'art. 2386, primo comma del Codice Civile e dell'art. 14 del vigente statuto sociale. In data 17 settembre 2025 è stato, quindi, nominato Consigliere per cooptazione da parte del Consiglio di Amministrazione l'Ing. Roberto Tregua, con effetto a decorrere dalla stessa data.

SISTEMI INFORMATICI

Nel secondo semestre 2025 si è concluso il processo di stabilizzazione del nuovo *software* gestionale immobiliare, oggetto di migrazione nel febbraio 2025, e sono state ripristinate le modalità di assistenza "*standard*" da parte del fornitore.

Nell'ottica di efficientamento dei processi aziendali, sono allo studio proposte di evoluzione e personalizzazione dell'applicazione.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO E DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al 31 dicembre 2025 la Società ha registrato un utile netto del periodo pari a € 4.506 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:

- le plusvalenze derivanti dall'alienazione delle unità immobiliari, pari a € 2.098 mila (€ 3.179 mila al 31 dicembre 2024), sono state classificate nella voce Ricavi da vendite;
- le sopravvenienze attive e passive sono state riclassificate nelle componenti non ricorrenti del conto economico per evidenziare il risultato della gestione non ordinaria.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31-12-2025	31-12-2024	Variazione
Ricavi gestione immobiliare			
- Ricavi da locazione	31.482	32.442	(960)
- Ricavi da vendite	2.098	3.179	(1.081)
- Altri ricavi	950	396	554
Totale ricavi gestione immobiliare (A)	34.530	36.017	(1.487)
Costi Gestione immobiliare			
- Costi ripetibili a carico della proprietà ⁽¹⁾	(1.148)	(1.118)	(30)
- Manutenzioni e servizi a carico della proprietà	(3.541)	(3.669)	128
- Costi assicurativi netti	(279)	(279)	-
- Accantonamento a fondo svalutazione crediti e rischi	(346)	(30)	(316)
- Imposte immobiliari a carico della società ⁽¹⁾	(10.175)	(10.582)	407
- Costi di commercializzazione e vendita	(225)	(332)	107
- Ammortamento e svalutazioni gestione immobiliare	(2.028)	(1.988)	(40)
Totale costi gestione immobiliare (B)	(17.742)	(17.998)	256
Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)	16.788	18.019	(1.231)
Margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendite	14.690	14.840	(150)
Costo del servizio Sidief			
- Spese societarie incluso personale dipendente	(9.102)	(8.487)	(615)
- Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni	(385)	(312)	(73)
Totale costi societari (D)	(9.487)	(8.799)	(688)
Risultato Operativo (C) - (D)	7.301	9.220	(1.919)
Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita	5.203	6.041	(838)
- Proventi / Oneri finanziari	829	1.263	(434)
- Proventi e oneri non ricorrenti	(43)	(130)	87
Risultato ante imposte	8.087	10.353	(2.266)
- Imposte di competenza dell'esercizio	(3.581)	(4.210)	629
Risultato netto dell'esercizio	4.506	6.143	(1.637)

⁽¹⁾ Le quote dell'IVA indetraibile da pro-rata addebitata agli inquilini e ricompresa nel 2024 tra i "costi ripetibili a carico della proprietà" è stata riclassificata per il 2024 e per il 2025 nella linea delle "Imposte immobiliari a carico della società".

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 36.017 mila dell'esercizio 2024 a € 34.530 mila nel 2025, registrando un decremento di € 1.487 mila, prevalentemente imputabile alla riduzione dei ricavi da vendita e dei ricavi da locazione.

I ricavi da locazione passano da € 32.442 mila dell'esercizio 2024 a € 31.482 mila nel 2025, registrando un decremento di € 960 mila principalmente imputabile: i) ai minori ricavi da locazioni ordinarie per € 847 mila sostanzialmente riconducibili al rilascio di un ufficio a Milano nel mese di dicembre 2024 e attualmente libero; ii) ai minori canoni da locazioni alla Banca d'Italia, per circa € 215 mila, dovuti alla riduzione delle unità locate.

Le minori plusvalenze da vendita, pari a € 1.081 mila, sono principalmente imputabili alle differenti caratteristiche delle unità immobiliari commercializzate nel 2025 rispetto al 2024; le vendite complessive dell'esercizio 2024 avevano riguardato 26 unità principali, con un fatturato di € 6.443 mila e plusvalenze per € 3.179 mila, mentre nell'esercizio 2025 le vendite hanno riguardato 19 unità principali, con un fatturato di € 4.693 mila e plusvalenze per € 2.098 mila.

L'incremento degli altri ricavi è prevalentemente riconducibile ai seguenti eventi: i) rilascio di una parte del fondo rischi e oneri, per € 515 mila, a seguito della conclusione a favore della Società del contenzioso sull'occupazione del suolo pubblico di via Sclopis a Roma; ii) rimborso di € 151 mila da parte del Comune di Roma per l'IMU non dovuta per l'immobile di via Sclopis, versata in costanza di occupazione abusiva nel 2014 e 2015; iii) rimborso assicurativo per € 176 mila a seguito di un incendio in un immobile ad uso commerciale a Roma. La voce altri ricavi comprende, inoltre, la rifatturazione alla Banca d'Italia dei costi delle ristrutturazioni richieste per un importo di € 86 mila (€ 334 mila nel 2024).

I costi della gestione immobiliare passano da € 17.998 mila dell'esercizio 2024 a € 17.742 mila dell'esercizio 2025, registrando un decremento di circa € 256 mila.

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

- per € 407 mila al minore costo per imposte immobiliari a carico della proprietà, principalmente riconducibile al costo per pro-rata IVA determinato prevalentemente da minori investimenti manutentivi e costi operativi sostenuti nell'esercizio;
- per € 128 mila alla riduzione dei costi per manutenzioni e servizi a carico della proprietà, prevalentemente determinati dalla riduzione del numero delle ristrutturazioni leggere, dal rinvio di alcune attività di consulenza tecnica e legale, parzialmente compensati dai maggiori costi di vigilanza relativi all'immobile di via Sclopis 3 a Roma;
- per € 107 mila ai minori costi di commercializzazione e vendita;
- per € 316 mila ai maggiori accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi effettuati nel 2025.

Il margine della gestione immobiliare risulta, quindi, in diminuzione di € 1.231 mila, attestandosi al 31 dicembre 2025 a € 16.788 mila, mentre il margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi

da vendite si presenta sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente attestandosi a € 14.690 mila.

Il totale dei costi societari passa da € 8.799 mila del 2024 a € 9.487 mila del 2025, registrando un incremento di € 688 mila.

Tale variazione è riconducibile ai seguenti fattori:

- maggior costo delle spese societarie per € 615 mila prevalentemente imputabile a: i) incremento del costo delle risorse umane per circa € 1.010 mila, principalmente per effetto sia dell'accordo transattivo per la risoluzione del rapporto di lavoro con un dipendente della Società che delle dinamiche correlate all'evoluzione della struttura; ii) maggior costo della *governance*, per circa € 136 mila, determinato dalla modifica della struttura degli organi di governo dell'azienda; iii) minor costo per servizi e consulenze e costi ufficio, per circa € 531 mila, prevalentemente riconducibile alla presenza nel 2024 di attività non ricorrenti;
- maggiori costi per ammortamenti e accantonamenti, pari a € 73 mila, prevalentemente derivanti dall'avvio del piano di ammortamento degli investimenti informatici effettuati nel 2024.

Il risultato operativo registra un decremento di € 1.919 mila, passando da € 9.220 mila del 2024 a € 7.301 mila del 2025.

Il risultato operativo, esclusi i ricavi da vendita, registra un decremento di € 838 mila passando da € 6.041 mila a € 5.203 mila al 31 dicembre 2025.

La voce proventi e oneri finanziari si riducono di € 434 mila rispetto al precedente esercizio in conseguenza della minore liquidità investita e dell'andamento dei tassi di mercato.

Le imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sono pari a € 3.581 mila e presentano un decremento di € 629 mila rispetto all'esercizio 2024, per effetto del minor reddito imponibile.

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2024 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2025.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2025	2024	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	12.088	12.240	-152
Altre attività e passività correnti	-4.592	-4.780	188
Attività finanziarie	34.827	24.860	9.967
Capitale circolante	42.323	32.320	10.003
Immobilizzazioni tecniche	596.201	588.649	7.552
Immobilizzazioni finanziarie	9.889	9.840	49
Attività per imposte anticipate	503	659	-156
Capitale immobilizzato netto	606.593	599.148	7.445
TFR	-3.060	-3.105	45
Altri fondi	-1.310	-1.871	561
TFR e Altri fondi	-4.370	-4.976	606
CAPITALE INVESTITO NETTO	644.546	626.492	18.054
Posizione finanziaria netta a breve	-12.391	-25.939	13.548
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
Posizione finanziaria netta	-12.391	-25.939	13.548
Mezzi propri	656.937	652.431	4.506
TOTALE COPERTURE	644.546	626.492	18.054

La posizione finanziaria netta, rappresentata nello specifico dalle disponibilità liquide al 31 dicembre 2025, passa da € 25.939 mila nel 2024 a € 12.391 mila nel 2025, con un decremento di € 13.548 mila principalmente riconducibile all'andamento negativo del flusso di cassa gestionale e all'impiego della cassa per l'attività di investimenti finanziari in Titoli di Stato, effettuati nel corso dell'esercizio e in portafoglio al 31 dicembre 2025.

Si segnala infatti che la Società, considerati gli impegni finanziari esistenti e previsti nel breve termine sulla base delle attività programmate, ha valutato nel corso dell'esercizio l'opportunità di investire parte della liquidità in eccedenza acquistando titoli del debito pubblico italiano (BOT e BTP), con scadenza di rimborso entro i successivi 18 mesi dalla chiusura del 2025.

I mezzi propri passano da € 652.431 mila nel 2024 a € 656.937 mila nel 2025 per effetto dell'utile dell'esercizio 2025.

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

	2025	%	2024	%
IMPIEGHI				
Immobilizzazioni immateriali	321	0,05	308	0,05
Immobilizzazioni finanziarie	9.889	1,45	9.840	1,45
Immobilizzazioni materiali	595.880	87,52	588.340	86,45
Rimanenze	13.836	2,03	16.348	2,40
Crediti	13.709	2,01	14.884	2,19
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	34.827	5,12	24.860	3,65
Liquidità	12.391	1,82	25.939	3,81
Totale impieghi	680.853	100,00	680.519	100,00
FONTI				
Mezzi propri	656.937	96,49	652.431	95,87
TFR e altri fondi	4.370	0,64	4.977	0,73
Altre passività a breve	19.546	2,87	23.111	3,40
Totale fonti	680.853	100,00	680.519	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

	2025	2024
Posizione Finanziaria Netta Iniziale	25.939	49.223
RISULTATO ANTE IMPOSTE	8.089	10.404
Ammortamenti e svalutazioni	2.390	2.300
Utilizzo fondi	-2.074	-1.212
Accantonamenti fondi	1.361	968
Variazione rimanenze	2.619	3.265
Variazione crediti verso clienti	283	149
Variazione debiti verso fornitori	-2.489	785
Variazione altri componenti ccn	-221	-256
CASH FLOW GESTIONE CORRENTE	9.958	16.402
(Oneri finanziari netti)	-	-
(Imposte pagate)	-2.449	-550
CASH FLOW NETTO REDDITUALE	7.509	15.852
Investimenti in immobilizzazioni	-11.093	-19.281
Investimenti in attività finanziarie non immobilizzate	-49.741	-59.419
FLUSSO MONETARIO PER INVESTIMENTI	-60.834	-78.701
Disinvestimenti immobilizzazioni	2	-
Disinvestimenti in attività finanziarie non immobilizzate	39.775	39.566
FLUSSO MONETARIO PER DISINVESTIMENTI	39.777	39.566
Debiti verso banche a lungo	-	-
Debiti verso banche a breve	-	-
FLUSSO MONETARIO PER PRESTITI LUNGO TERMINE	-	-
Variazione mezzi propri	-	-
Dividendi	-	-
CASH FLOW COMPLESSIVO	-13.548	-23.283
Posizione Finanziaria Netta Finale	12.391	25.939

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

Valori in migliaia di Euro

	2025	2024
Flusso gestione reddituale ante variazioni CCN	7.317	11.909
Variazione CCN	192	3.943
Flussi attività d'investimento	-21.057	-39.135
FREE CASH FLOW	-13.548	-23.283
Debiti v/banche lungo termine	-	-
Debiti v/banche breve termine	-	-
Mezzi propri versati al netto dividendi pagati	-	-
Flusso liquidità	-13.548	-23.283

L'analisi evidenzia un *cash flow della gestione corrente* dell'esercizio 2025 positivo per € 9.958 mila (€ 16.402 mila nel 2024) in quanto il flusso di cassa generato dalla gestione immobiliare ordinaria è risultato maggiore rispetto al fabbisogno finanziario derivante dai costi immobiliari e di struttura; il *cash flow netto reddituale* è positivo per € 7.509 mila (€ 15.852 mila nel 2024).

I flussi netti derivanti dall'attività di investimento e di disinvestimento risultano negativi per € 21.057 mila e si riferiscono in particolare agli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società, rappresentati prevalentemente da manutenzioni straordinarie e rifacimento alloggi per € 10.923 mila, e agli acquisti di Titoli di Stato effettuati nel corso dell'esercizio al netto dei relativi rimborsi; nel precedente esercizio tali flussi risultavano negativi per € 39.135 mila.

Il *cash flow complessivo* è negativo per € 13.548 mila, mentre nel precedente esercizio risultava negativo per € 23.283 mila, ed è sostanzialmente riconducibile all'andamento negativo del flusso di cassa gestionale e all'impiego della cassa per l'attività di investimento finanziario in Titoli di Stato (BTP e BOT) effettuati nel corso dell'esercizio al netto dei rimborsi e in portafoglio al 31 dicembre 2025.

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:

	2025	2024
Redditività		
ROE (RN/MP)	0,69%	0,94%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	1,23%	1,59%
ROI (RO/CI)	1,13%	1,47%
ROS (RO/RIC)	21,14%	25,60%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	5,36%	5,75%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	28,13%	31,98%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	26,36%	23,56%
Solidità		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,08	1,09
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,09	1,10
Indice di indebitamento (D/MP)	3,64%	4,31%
Liquidità		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	3,83	3,55

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 2024 al 2025, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice ROE, in diminuzione, rispettivamente da 0,94% a 0,69%; il medesimo indice, calcolato sul risultato ante imposte, evidenzia un decremento, passando da

1,59% a 1,23%; tali variazioni sono prevalentemente riconducibili alla diminuzione dei ricavi della gestione immobiliare e all'incremento dei costi societari relativi al personale.

In termini di redditività, il ROI risulta pari a 1,13% e quindi in diminuzione rispetto al 2024 (1,47%), registrando un decremento del risultato operativo e un aumento del capitale investito evidenziando di conseguenza una contrazione della *performance* operativa della Società.

Il ROS era pari a 25,60% nel 2024, mentre nel 2025 risulta pari a 21,14% per l'effetto combinato dei minori ricavi da locazione, delle minori plusvalenze da vendite e dell'incremento dei costi societari; questa tendenza risulta confermata anche dall'indice MOL/Ricavi, che passa da 31,98% a 28,13%. Il rapporto Costo del lavoro³/Ricavi della gestione immobiliare risulta in aumento rispetto al precedente esercizio, passando da 23,56% a 26,36%.

Sotto il profilo della solidità, nel 2025 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 3,64% nel 2025 mentre era pari a 4,31% al 31 dicembre 2024.

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 2025 su valori ampiamente superiori a 1 essendo pari a 3,83 (3,55 nel 2024).

Indici gestionali

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

	2025	2024
Indice di redditività da bilancio (IRB)	2,83%	2,96%
Indice di redditività gestionale (IRG)	2,37%	2,53%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,22%	2,31%
Indice di incremento di valore (IIV)	233,02%	232,43%

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

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

Al riguardo si rileva che l'indice di redditività da bilancio del 2025 è in diminuzione, passando da 2,96% a 2,83%, prevalentemente per l'effetto combinato della riduzione del valore della produzione, dovuta alle minori plusvalenze e ai minori canoni di locazione, e dell'aumento del valore di mercato degli immobili.

SOSTENIBILITÀ

Sidief, pur non rientrando tra le entità per le quali sono stati fissati obblighi di rendicontazione in ambito ESG (*Environmental, Social e Governance*), dedica particolare attenzione ai temi della sostenibilità, promuovendo un impegno attivo per garantire la sostenibilità economica, sociale e ambientale della propria attività.

Per questo motivo, nel 2025, in continuità con il percorso delineato nel precedente biennio, Sidief ha proseguito nel proprio impegno di rendicontazione volontaria, sia qualitativa che quantitativa, delle informazioni rilevanti in ambito ESG. Tale processo ha preso avvio dall'analisi approfondita del contesto interno e del contesto esterno in cui opera Sidief, analizzando le principali tendenze di settore, le *best practices* di mercato e le informazioni quali-quantitative rilevanti derivanti dai principali *framework* di rendicontazione riconosciuti a livello internazionale.

Questa prima attività, insieme alla conferma dei risultati dell'analisi di materialità sviluppata nel 2023, ha portato la Società ad individuare i temi rilevanti per gli *stakeholders*⁴ ("temi materiali"), sulla base dei quali sono stati determinati alcuni *Key Performance Indicators (KPI)* ESG con l'obiettivo di fornire dati misurabili per valutare i progressi compiuti e identificare le eventuali aree di sviluppo strategiche della Società.

La maggior parte dei *KPI* adottati è coerente con gli *standard* di rendicontazione volontaria predisposti dall'*European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG)*⁵, specificamente pensati per le piccole e medie imprese, ovvero i cosiddetti VSME (*Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs*). Altri *KPI* sono coerenti con quelli più rilevanti per il settore immobiliare, mentre ulteriori specifici indicatori sono stati sviluppati per riflettere in modo più rappresentativo la realtà di Sidief. La tavola seguente evidenzia l'origine di ciascuno dei *KPI* adottati.

⁴ Gli *stakeholders* presi in considerazione nell'analisi sono: l'azionista Banca d'Italia, gli inquilini, i dipendenti, i fornitori, Istituzioni, Enti e Associazioni di categoria e le comunità locali.

⁵ L'*European Financial Reporting Advisory Group* è un ente di natura tecnica indipendente, che ha il compito di fornire consulenza tecnica alla Commissione Europea in materia di standard di rendicontazione finanziaria e di sostenibilità.

Ambito	Metrica (KPI)	ORIGINE		
		VSME	Rilevanti per il settore immobiliare	Personalizzati per Sidief
ENVIRONMENTAL	Consumo totale di energia (in MWh e in Tonnellate Equivalenti di Petrolio, TEP), comprendendo anche il consumo totale di gas (in smc)	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Numero di autovetture elettriche, ibride, <i>plug-in</i> ed endotermiche			<input checked="" type="checkbox"/>
	Ripartizione delle unità principali di Sidief per classi di efficienza energetica (APE)		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Numero di interventi di manutenzione, rinnovo e riqualificazione secondo criteri di efficientamento energetico (D. Lgs. 192/2005 e successive integrazioni) e rapporto tra gli investimenti per efficientamento energetico e il totale degli investimenti annui		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Totale dei rifiuti pericolosi annui prodotti da Sidief e il relativo smaltimento	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Quantità di carta acquistata			<input checked="" type="checkbox"/>
	Prelievo idrico totale (quantità di acqua prelevata da acquedotto in entrata nel perimetro dell'impresa)	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Numero e area (in ettari) dei siti di proprietà, affittati o gestiti, all'interno o in prossimità di aree sensibili sotto il profilo della biodiversità	<input checked="" type="checkbox"/>		

SOCIAL	Il numero totale di dipendenti suddiviso per (a) tipo di contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato); e per (b) genere	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Il numero e il tasso di infortuni sul lavoro registrabili	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Il numero medio di ore di formazione annuali per dipendente	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Numero di iniziative a scopo sociale		<input checked="" type="checkbox"/>	
GOVERNANCE	Numero di incidenti segnalati da <i>Whistleblowing</i> e numero di violazioni delle leggi sull'anticorruzione	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Composizione degli organi di governo per genere ed età	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Livello di soddisfazione dei clienti			<input checked="" type="checkbox"/>

La tabella seguente fornisce una panoramica dei *KPI* quantitativi, ritenuti strategici da Sidief e materiali per gli *stakeholders*, suddivisi e classificati per la loro dimensione ESG. I dati riportati si riferiscono all'esercizio oggetto di rendicontazione.

Ambito	Tema materiale	Metrica (<i>KPI</i>)	
Environmental	Efficientamento energetico e riduzione dell'impronta carbonica del patrimonio immobiliare	Consumo totale di energia (in MWh e in Tonnellate Equivalenti di Petrolio, TEP), comprendendo anche il consumo totale di gas (in smc)	Consumo di Energia elettrica (2.058 MWh; 384,69 TEP)
			Consumo di Gas: 1.097.682 smc
		Numero di autovetture elettriche, ibride, <i>plug-in</i> ed endotermiche	Elettrica: 1 Ibrida: 1 Plug-in: 4

Ambito	Tema materiale	Metrica (KPI)																																	
			Endotermica: 2																																
		<p>Ripartizione delle unità principali di Sidief per classi di efficienza energetica (APE)</p>	<table border="1" data-bbox="1010 454 1340 607"> <thead> <tr> <th>Classe energetica</th> <th>Esercizio 2025</th> <th>Esercizio 2024</th> <th>Esercizio 2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A (3,2,1) - B</td> <td>1,83%</td> <td>1,50%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>1,20%</td> <td>0,94%</td> <td>0,80%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>9,22%</td> <td>7,68%</td> <td>7,60%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>22,00%</td> <td>19,44%</td> <td>19,10%</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>30,15%</td> <td>28,43%</td> <td>27,90%</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>35,60%</td> <td>42,01%</td> <td>44,60%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nel 2025, 58 unità principali (pari all'1,83%) hanno raggiunto un APE superiore alla classe B, confermando un progressivo spostamento del patrimonio verso classi energetiche più efficienti</p>	Classe energetica	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Esercizio 2023	A (3,2,1) - B	1,83%	1,50%	-	C	1,20%	0,94%	0,80%	D	9,22%	7,68%	7,60%	E	22,00%	19,44%	19,10%	F	30,15%	28,43%	27,90%	G	35,60%	42,01%	44,60%		100%	100%	-
		Classe energetica	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Esercizio 2023																														
	A (3,2,1) - B	1,83%	1,50%	-																															
	C	1,20%	0,94%	0,80%																															
	D	9,22%	7,68%	7,60%																															
E	22,00%	19,44%	19,10%																																
F	30,15%	28,43%	27,90%																																
G	35,60%	42,01%	44,60%																																
	100%	100%	-																																
<p>Numero di interventi di manutenzione, rinnovo e riqualificazione secondo criteri di efficientamento energetico (D. Lgs. 192/2005 e successive integrazioni) e rapporto tra gli investimenti per efficientamento energetico e il totale degli investimenti annui</p>	<p>Il 15% degli investimenti effettuati nell'anno 2025 ha riguardato interventi di efficientamento energetico</p>																																		
<p><i>Gestione responsabile dell'acqua e dei rifiuti</i></p>	<p>Totale dei rifiuti pericolosi annui prodotti da Sidief e il relativo smaltimento</p>	<p>55 kg di rifiuti pericolosi, di cui 45 kg relativi a toner per la stampa esauriti e 10 kg relativi a pile alcaline esauste</p>																																	
	<p>Quantità di carta acquistata</p>	<p>300 risme nel 2025</p>																																	
	<p>Prelievo idrico totale (quantità di acqua prelevata da acquedotto in entrata nel perimetro dell'impresa)</p>	<p>295,25 megalitri nel 2025</p>																																	

Ambito	Tema materiale	Metrica (KPI)	
	<i>Gestione sostenibile delle attività di acquisto e tutela della biodiversità</i>	Numero e area (in ettari) dei siti di proprietà, affittati o gestiti, all'interno o in prossimità di aree sensibili sotto il profilo della biodiversità	Nessuna unità immobiliare è collocata all'interno di aree sensibili sotto il profilo della biodiversità
Social	<i>Inclusione sociale e finanziaria e pari opportunità</i>	Numero totale di dipendenti suddiviso per (a) tipo di contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato); e per (b) genere	121 dipendenti, di cui 120 assunti con contratto a tempo indeterminato e uno con contratto a tempo determinato. La quota di dipendenti di genere femminile è pari al 31%
	<i>Salute, sicurezza e benessere sul luogo di lavoro</i>	Numero e tasso di infortuni sul lavoro registrabili	1 infortunio sul lavoro Nessun infortunio grave o decesso sul lavoro
	<i>Crescita, formazione e sviluppo delle persone</i>	Numero medio di ore di formazione annue per dipendente	Il numero totale di ore di formazione erogate è stato di 1.094, con una media di 9,04 ore per singolo dipendente
	<i>Riqualificazione e tutela del patrimonio immobiliare e sostegno alle comunità locali</i>	Numero di iniziative a scopo sociale	14 aggregati soggetti a interventi di riduzione delle barriere architettoniche, al fine di migliorare l'accessibilità e la fruizione degli spazi comuni
Governance	<i>Governance trasparente e compliance</i>	Numero di incidenti segnalati da <i>Whistleblowing</i> e numero di violazioni delle leggi sull'anticorruzione	Il numero di segnalazioni da <i>Whistleblowing</i> e di violazioni delle leggi sull'anticorruzione è pari a zero

Ambito	Tema materiale	Metrica (KPI)	
	<p><i>Pratiche di sostenibilità aziendale e buona occupazione</i></p>	<p>Composizione degli organi di governo per genere ed età</p>	<p>Il Consiglio di Amministrazione è composto da sette membri, di cui quattro donne e tre uomini. Tra questi, due membri appartengono alla fascia di età compresa tra i 30 e i 50 anni, mentre gli altri cinque hanno un'età superiore ai 50 anni.</p> <p>L'Organismo di Vigilanza è composto da quattro membri, tutte donne; di cui due appartenenti alla fascia di età tra i 30 e i 50 anni, e due alla fascia superiore ai 50 anni.</p>
	<p><i>Dialogo con gli stakeholder, qualità nel servizio e soddisfazione dei clienti</i></p>	<p>Livello di soddisfazione dei clienti</p>	<p><i>Redemption: 17%</i></p> <p>CSI: 82%</p> <p>Risolutività: 84%⁶</p>

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

a) Aspetti ambientali

Efficientamento energetico e riduzione dell'impronta carbonica del patrimonio immobiliare

Sidief si impegna a migliorare l'efficienza energetica degli edifici, degli impianti tecnologici e delle attrezzature informatiche, integrando criteri di sostenibilità nella manutenzione, sia

⁶ *Redemption*: misura il tasso di risposta alla *survey*; *CSI (Consumer Satisfaction Index)*: misura il livello di soddisfazione raggiunto rispetto all'assistenza ricevuta ed è calcolato come rapporto tra la somma dei voti al minimo sufficienti (Come valuta l'assistenza ricevuta rispetto alla Sua richiesta? Ottima, buona, sufficiente, parzialmente sufficiente, insufficiente) e il totale dei voti ricevuti nel periodo selezionato. *Risolutività*: misura l'efficacia degli interventi effettuati ed è calcolata come rapporto tra il totale dei giudizi positivi di risoluzione della richiesta (Ritiene risolta la sua richiesta? SI, NO) e il totale dei giudizi ricevuti nel periodo selezionato.

ordinaria che straordinaria, e privilegiando interventi di riduzione dell'impronta carbonica e dei costi dell'energia. Anche nel corso del 2025, la Società ha mantenuto questo impegno investendo circa € 1,7 milioni in interventi di efficientamento energetico, che rappresentano circa il 15% degli investimenti totali effettuati da Sidief nell'anno. Tale incidenza, seppur lievemente inferiore al valore registrato nel 2024 (18%), risulta comunque superiore al livello del 2023 (10%). Nello specifico, gli interventi effettuati hanno riguardato la sostituzione degli infissi su sei aggregati, la sostituzione degli impianti di illuminazione tradizionali con impianti a tecnologia LED su sette aggregati, la sostituzione di una caldaia condominiale e di diverse caldaie autonome tradizionali con caldaie a tecnologia a condensazione.

Gli interventi di riqualificazione energetica messi in atto da Sidief anche nel 2025 hanno contribuito a migliorare la classe energetica delle relative unità principali. Nel corso di quest'anno, infatti, le unità principali dotate di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) superiore o uguale alla classe B sono state 58, in aumento rispetto alle 48 registrate nel 2024 (e alle zero del 2023). L'incremento è attribuibile agli interventi realizzati sugli stabili di via Appia Nuova 5-21 e via Nocera Umbra 88: oltre alla sostituzione degli infissi, nel primo edificio è stato installato l'isolante in copertura, mentre nel secondo è stato realizzato il cappotto termico. Inoltre, nel 2025 è stato reperito l'APE che certifica la classe B di alcune unità in via Bruno Rizzieri 247, nel 2024 inserite provvisoriamente in classe G per assenza di documentazione.

Nel 2025 la Società ha continuato a monitorare i consumi energetici del proprio patrimonio immobiliare⁷, attività che contribuisce, seppur in modo parziale e indiretto, anche all'obiettivo di tutelare i propri inquilini dagli aumenti dei costi legati all'energia. Nell'esercizio sono stati registrati consumi di energia pari a 2.058 MWh, con una riduzione dell'1,5% rispetto al 2024 (2.089 MWh) e del 7% rispetto al 2023 (2.215 MWh).⁸ Convertendo il dato complessivo dei consumi energetici in TEP (Tonnellate Equivalenti di Petrolio)⁹, il consumo risulta pari a 384,69 TEP nel 2025, rispetto a 390,52 TEP nel 2024 e 414,02 nel 2023.

A tale riguardo, si segnala che nel corso del 2025 Sidief ha svolto una procedura di gara per la nuova fornitura di energia elettrica, che prevede il passaggio all'acquisto di energia interamente rinnovabile a partire dal 1° gennaio 2026.

La fornitura, di durata annuale, è funzionale all'alimentazione sia degli impianti a servizio delle parti comuni del patrimonio immobiliare di Sidief (centrali termiche, forza motrice impianti

⁷ Il perimetro di riferimento include il consumo energetico delle parti comuni degli immobili e degli appartamenti dei portieri e il consumo delle sedi di Sidief a Roma e Milano.

⁸ Si precisa che il consumo energetico relativo al periodo giugno-dicembre (2024 e 2025) per le parti comuni degli immobili e per gli appartamenti dei portieri è di natura previsionale, in quanto stimato sulla base dei consumi storici degli anni precedenti. Per quanto riguarda le sedi di Roma e Milano, le stime dei consumi di energia elettrica riguardano esclusivamente il mese di dicembre.

⁹ TEP (Tonnellate Equivalenti di Petrolio) indica l'energia sprigionata dalla combustione di una tonnellata di petrolio grezzo ed è l'unità di misura con cui la Federazione Italiana per l'uso Razionale dell'Energia pubblica i fattori di conversione relativi ai consumi energetici. Per poter convertire i dati relativi al consumo di energia elettrica è stato utilizzato il coefficiente di conversione 41,868 GJ/TEP.

elevatori, illuminazione androni, scale, autorimesse, etc.) sia delle sedi Sidief di Roma e Milano (251 punti di prelievo - POD).

Per quanto riguarda il consumo di gas naturale, utilizzato per il riscaldamento delle unità immobiliari gestite, nel 2025 è stato registrato un consumo complessivo pari a 1.097.682 smc¹⁰, in lieve aumento rispetto al 2024 e 2023, anni nei quali i consumi sono stati rispettivamente pari a 1.046.929 smc e 1.020.448 smc¹¹.

Infine, Sidief è orientata al contenimento dei consumi maggiormente inquinanti legati alla mobilità dei propri dipendenti, propendendo per l'utilizzo di vetture aziendali a ridotto impatto ambientale. Nel 2025 il parco auto aziendale si compone di 8 vetture: una elettrica (in linea con il biennio precedente), una ibrida (di nuova introduzione rispetto agli anni precedenti), 4 *plug-in* (in linea con il 2024, rispetto alle 3 del 2023) e 2 vetture con motore endotermico tradizionale (in calo rispetto alle 3 del 2024 e alle 4 del 2023).

Gestione ottimale dei rifiuti

Sidief si adoperava per potenziare le iniziative relative alla gestione responsabile dei rifiuti presso le sedi di Roma e Milano, volte a ridurre la produzione dei rifiuti aziendali, sia con riferimento ai rifiuti urbani che a quelli rientranti nella categoria dei "rifiuti pericolosi", e a migliorare la gestione degli stessi.

Per quanto riguarda la gestione dei rifiuti urbani, in particolare dei materiali quali carta e cartone, plastica e vetro prodotti all'interno degli uffici societari, anche per il 2025 è stato confermato il progetto "Zero Carta", che consiste nella digitalizzazione dei documenti di natura contabile e fiscale, dei contratti di locazione e delle comunicazioni agli inquilini, con l'obiettivo di ridurre l'utilizzo della carta e i relativi costi di stampa e archiviazione. Rispetto al 2019, anno precedente all'avvio del progetto, la Società ha registrato nel 2024 una diminuzione di circa il 49% della quantità di carta acquistata e di circa l'85% delle comunicazioni amministrative cartacee inviate agli inquilini. Nel 2025 il *trend* di riduzione si è ulteriormente consolidato: la quantità di carta acquistata risulta inferiore di circa il 59% rispetto al 2019.

In aggiunta, Sidief si è adoperata per rimuovere il più possibile la presenza di bevande con *packaging* in plastica dalle *vending machine* situate negli uffici e ha predisposto una serie di raccoglitori per la gestione dei rifiuti differenziati, insieme a messaggi esplicativi rivolti a tutto il personale al fine di garantire una corretta separazione dei materiali.

Con riferimento ai rifiuti pericolosi, la Società ha deciso di monitorarne annualmente la produzione e il relativo smaltimento. Nel 2025, nei propri uffici sono stati generati complessivamente 55 kg di rifiuti pericolosi, registrando un aumento rispetto ai 41 kg nel 2024

¹⁰ Il perimetro di riferimento include il consumo di gas delle sedi operative di Roma e Milano, delle parti comuni degli immobili e degli appartamenti dei portieri.

¹¹ *Standard* metri cubi (Smc) rappresenta l'unità di misura utilizzata dai fornitori per misurare la quantità di gas consumata dall'utenza.

(19 kg nel 2023). Di questi 55,45 kg sono relativi a *toner* per la stampa esauriti e 10 kg a pile alcaline esauste, successivamente inviate a riciclaggio.

Gestione ottimale delle risorse idriche

Un ulteriore fondamento della strategia di sostenibilità di Sidief consiste nella gestione responsabile e consapevole delle risorse idriche. In particolare, la Società ha adottato un approccio proattivo nel monitoraggio del proprio consumo idrico, derivante da acquedotto, pari a 295,25 megalitri nel 2025, mantenendo un livello costante rispetto al biennio precedente (294,34 megalitri nel 2024 e 295,89 megalitri nel 2023).

Gestione sostenibile delle attività di acquisto e tutela della biodiversità

La tutela della biodiversità rappresenta un elemento essenziale per la salvaguardia degli ecosistemi e delle risorse naturali. In questo ambito, Sidief riconosce l'importanza di valutare l'eventuale presenza di unità immobiliari in aree caratterizzate da sensibilità ambientale. La mappatura delle collocazioni geografiche del patrimonio Sidief, avviata nel 2024 tramite il *tool* Natura 2000 e aggiornata nel 2025, ha confermato che nessuna unità immobiliare è collocata all'interno di aree sensibili sotto il profilo della biodiversità.

Inoltre, laddove possibile, la Società adotta un approccio responsabile alla gestione degli acquisti, valutando l'integrazione di criteri ESG nei processi di selezione e monitoraggio dei fornitori in funzione della tipologia di fornitura e delle specifiche esigenze operative.

Nelle procedure di gara possono essere presi in considerazione, *inter alia*, requisiti di partecipazione quali la certificazione ISO 9001 per i sistemi di gestione della qualità, la formazione del personale in materia di ambiente e sicurezza, l'utilizzo di materiali a ridotto impatto ambientale e, se necessario, l'iscrizione all'Albo dei gestori ambientali. Accanto a tali requisiti, la Società può valorizzare criteri premianti legati agli impegni dei fornitori in ambito ESG, quali la certificazione ISO 37001 per i sistemi di gestione anticorruzione, il *Rating* di legalità AGCM e le certificazioni ISO 14001 e ISO 45001, relative rispettivamente alla gestione ambientale e alla salute e sicurezza sul lavoro, nonché la capacità di proporre interventi di efficientamento energetico, l'impiego di attrezzature e macchinari a ridotto impatto ambientale e l'estensione della garanzia di legge sugli apparati tecnologici forniti.

b) Aspetti sociali

Riqualificazione e tutela del patrimonio immobiliare a sostegno delle comunità locali e dell'inclusione sociale

Sidief è fermamente convinta che la riqualificazione e la tutela del patrimonio immobiliare, attuate secondo criteri di sostenibilità, generino impatti positivi sulla qualità della vita delle famiglie residenti negli immobili, contribuendo così alla creazione di valore sociale. La Società,

infatti, si impegna a preservare e valorizzare il patrimonio storico-culturale immobiliare, attraverso il restauro e il risanamento conservativo degli immobili.

Un'importante attività sociale su cui Sidief si è focalizzata particolarmente negli ultimi anni riguarda la riduzione delle barriere architettoniche presenti nel patrimonio immobiliare, al fine di migliorare l'accessibilità e la fruizione degli spazi comuni per persone con disabilità, anziani o persone con difficoltà motorie. In continuità con il percorso avviato nel 2014, nel 2025 sono stati realizzati interventi su 14 aggregati, i quali hanno previsto la fornitura e la posa di rampe e servoscale.

Pari opportunità per tutti

Sidief si impegna a garantire l'inclusione, la diversità e le pari opportunità nello svolgimento delle proprie attività, mettendo al centro le proprie persone e valorizzando le unicità di ciascuno individuo. Al 31 dicembre 2025, la forza lavoro di Sidief è composta da 121 dipendenti (122 nel 2024 e 126 nel 2023), di cui 120 assunti con contratto a tempo indeterminato e uno con contratto a tempo determinato. Di questi, 74 lavorano presso le sedi Sidief, mentre 47 appartengono alla categoria dei Portieri.

La quota di dipendenti di genere femminile è pari al 31%, sostanzialmente in linea con il biennio precedente (32% nel 2024 e 31% nel 2023).

Con riguardo alla diversità e alla pari opportunità in ambito retributivo, la Società mette a disposizione in modo trasparente i criteri e le regole che governano la politica retributiva e il sistema di incentivazione.

Crescita, formazione e sviluppo delle persone

Oltre al benessere delle persone e al bilanciamento vita-lavoro, Sidief attribuisce importanza alla formazione e allo sviluppo delle competenze del personale.

La Società prevede un processo di *onboarding* strutturato, articolato in moduli tematici programmati, rivolto a tutti i nuovi assunti, con l'obiettivo di facilitare la comprensione delle dinamiche lavorative e promuovere una rapida integrazione all'interno del *team*.

Nel 2025, Sidief ha organizzato 48 corsi di formazione principalmente orientati a garantire l'aggiornamento del personale su tematiche operative, normative e di *compliance*.

In particolare, le iniziative formative hanno riguardato:

- formazione obbligatoria su Salute e Sicurezza: Datore di Lavoro e Dirigenti Delegati, aggiornamento formazione periodica, formazione neoassunti, formazione preposti;
- formazione sulla *Compliance*: un'iniziativa specifica articolata in cinque moduli: *Privacy*, Modello 231, *Whistleblowing*, Anticorruzione e Trasparenza, Sistema di Gestione e Qualità.

Il numero totale di ore di formazione erogate nel 2025 è stato di 1.094, rispetto alle 2.255 ore registrate nel 2024 e alle 632 del 2023. Il dato del 2025 corrisponde a una media di 9,04 ore per singolo dipendente, a fronte delle 18,48 ore per dipendente nel 2024 e delle 5 ore nel 2023. La riduzione delle ore rispetto all'anno precedente è riconducibile al venir meno delle due campagne speciali svolte nel 2024: la formazione specifica dedicata all'adozione della nuova versione del sistema gestionale Immobiliare (REFTree) e quella obbligatoria, prevista dal D.Lgs. 81/08, destinata alla popolazione dei Portieri.

Salute, sicurezza e benessere sul luogo di lavoro

Sidief è impegnata a tutelare la sicurezza e il benessere dei lavoratori, adottando misure necessarie e promuovendo la formazione. A tal riguardo, Sidief prevede l'erogazione di specifici corsi di formazione per la prevenzione di incidenti e malattie sul luogo di lavoro e offre al personale con contratto di lavoro subordinato una Polizza Sanitaria Integrativa, estesa al nucleo familiare fiscalmente a carico, ed una Polizza Assicurativa "Rischio Morte e Invalidità Permanente" a seguito di infortunio professionale ed extraprofessionale.

Nel corso del 2025 è stato registrato un infortunio sul lavoro, che ha coinvolto un dipendente durante attività svolte in modalità remota. Il dato risulta in linea con quanto rilevato nel 2024, anno in cui si è verificato un unico infortunio, mentre nel 2023 gli infortuni registrati sono stati due. Inoltre, in continuità con quanto registrato nel biennio precedente, anche nel 2025 il numero di decessi e di infortuni sul lavoro con conseguenze gravi è stato pari a zero.

L'attenzione di Sidief verso la tematica della salute e sicurezza si estende anche ai fornitori della Società, tramite un'attività integrativa di controllo, cosiddetta di alta tutela, su tutti i cantieri più importanti, avvalendosi di una società specializzata in ambito salute e sicurezza.

c) Aspetti di *governance*

Diversità di genere e di età negli organi di *governance*

Nel corso del 2025 Sidief ha adottato una nuova struttura di governo societario e ha proceduto all'aggiornamento dello Statuto Sociale. A partire dal 15 aprile 2025, la Società ha introdotto un sistema di amministrazione e controllo di tipo monistico, che prevede un Consiglio di

Amministrazione incaricato di nominare al proprio interno un Comitato per il Controllo sulla Gestione e di individuare i componenti dell'Organismo di Vigilanza.

Si riporta di seguito la composizione dei nuovi organi di *governance*, rendicontata in termini di genere ed età.

Il Consiglio di Amministrazione è composto da sette membri, di cui quattro donne e tre uomini. Tra questi Consiglieri, di cui due donne e un uomo, sono stati nominati componenti del Comitato per il Controllo sulla Gestione. Dal punto di vista anagrafico, due componenti appartengono alla fascia di età compresa tra i 30 e i 50 anni, mentre i restanti cinque hanno un'età superiore ai 50 anni.

L'Organismo di Vigilanza è invece composto da quattro membri, tutti di genere femminile; due appartengono alla fascia di età tra i 30 e i 50 anni e due hanno un'età superiore ai 50 anni.

Complessivamente, la distribuzione di genere all'interno degli organi di governo evidenzia una prevalenza femminile, con le donne che rappresentano il 57% dei membri del Consiglio di Amministrazione e la totalità dei componenti dell'Organismo di Vigilanza.

Governance trasparente e compliance

Sidief dispone di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, elaborato ai sensi del D.Lgs. 231/01, al fine di promuovere comportamenti etici e responsabili tra i propri dipendenti e collaboratori. Tale Modello include il Codice Etico, che costituisce uno strumento di autodisciplina volto a esplicitare i principi e i valori fondamentali che devono guidare i comportamenti di tutti i suoi destinatari: la legalità, l'integrità, la trasparenza, l'uguaglianza e la dignità, la diligenza e la professionalità.

Nel corso 2025 il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo è stato sottoposto a un ampio processo di revisione, avviato nel dicembre 2024. L'intervento ha previsto l'aggiornamento della Parte Generale e delle Parti Speciali, nonché della mappatura dell'esposizione al rischio di commissione dei reati presupposto ai sensi del D.Lgs. 231/01 e dei relativi presidi di controllo esistenti, anche in un'ottica di integrazione con i profili di rischio previsti dalla Legge 190/2012 ("Legge Anticorruzione"), cui Sidief risulta esposta.

Le attività svolte hanno consentito di individuare eventuali disallineamenti rispetto alle *best practices* di riferimento e di definire le azioni correttive necessarie per garantirne il pieno allineamento.

Sidief ha adottato anche il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, in linea con quanto previsto dalla "Legge anticorruzione", al fine di prevenire e contrastare la

corruzione, sia attiva che passiva e fenomeni di *maladministration*. A tal proposito, la Società segnala che, nel corso dell'ultimo triennio, non si sono registrati fenomeni corruttivi o di *maladministration*. Inoltre, Sidief dispone di una procedura aziendale e una piattaforma dedicata per la gestione delle segnalazioni interne (*whistleblowing*). In continuità con il biennio precedente, anche nel 2025, il numero di segnalazioni effettuate è stato pari a zero.

Infine, la Società organizza regolarmente attività di formazione in ambito *compliance*, rivolte ai propri dipendenti, con lo scopo di fornire strumenti conoscitivi e operativi utili alla comprensione e all'attuazione delle principali normative di riferimento. A partire da aprile 2025, Sidief ha attivato un programma formativo destinato all'intera popolazione aziendale, articolato in cinque moduli specialistici della durata di un'ora ciascuno: Modello di organizzazione e controllo (D.Lgs. 231/2001), *Privacy*, Sistema di gestione qualità (UNI ISO 9001:2015), *Whistleblowing*, Anticorruzione e Trasparenza. Per ciascun modulo sono stati messi a disposizione materiali di approfondimento e test di verifica dell'apprendimento, fruibili tramite una piattaforma informatica dedicata. Parallelamente, sono stati garantiti i percorsi di *induction training* per i nuovi assunti, con particolare attenzione ai temi della responsabilità amministrativa degli enti, dell'anticorruzione, del *whistleblowing* e della *privacy*.

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

Sidief si impegna a coltivare un dialogo attivo con i propri *stakeholder* per gestire al meglio le relazioni con le parti interessate e per garantire una maggiore soddisfazione dei propri clienti, gli inquilini. A dimostrazione di questo impegno, Sidief è certificata ISO 9001:2015 per la "Qualità delle relazioni con la clientela del patrimonio immobiliare, per la quale, nel mese di settembre 2025, si è concluso con esito pienamente positivo l'*audit* di mantenimento previsto dal ciclo triennale della certificazione. L'*auditor* ha inoltre evidenziato alcuni punti di forza, tra cui l'impegno della Società sulle tematiche ESG, l'efficace gestione del personale e l'elevato livello di trasparenza e collaborazione dimostrato dagli intervistati nel corso delle verifiche.

La Società nel 2024 ha avviato un progetto pilota per rilevare il livello di soddisfazione dei conduttori rispetto al livello di servizio prestato. L'iniziativa, inizialmente circoscritta a 25 stabili nel 2024, è stata estesa nel 2025 fino a coinvolgerne 40. Oggetto di rilevazione sono state le richieste di intervento ricevute dal *Contact Center*. Nello specifico, i *KPI* monitorati sono:

- *Redemption*: misura il tasso di risposta alla *survey*, che nel 2025 si è attestato al 17% (in linea con il 2024);
- *CSI (Customer Satisfaction Index)*: misura il livello di soddisfazione rispetto al servizio di assistenza ricevuto ed è calcolato come rapporto tra la somma dei voti al minimo sufficienti (Come valuta l'assistenza ricevuta rispetto alla Sua richiesta? Ottima, buona, sufficiente, parzialmente sufficiente, insufficiente) e il totale dei voti ricevuti nel periodo selezionato, che nel 2025 si è attestato all'82% (in aumento rispetto al 79% del 2024);

- Risolutività: misura l'efficacia degli interventi effettuati ed è calcolata come rapporto tra i giudizi positivi di risoluzione della richiesta (Ritiene risolta la sua richiesta? SI, NO) e il totale dei giudizi ricevuti nel periodo selezionato, che nel 2025 si è attestato all'84% (in aumento rispetto al 75% del 2024).

Prospettive future

Con una visione orientata al futuro, Sidief si impegna a proseguire il proprio percorso di sostenibilità iniziato nel 2023, ponendo sempre maggiore enfasi sull'integrazione di queste tematiche ai processi aziendali, e a lavorare ad una strategia di sostenibilità che coinvolga tutte le aree aziendali secondo un approccio *top-down*, considerando in particolar modo gli elementi emersi dal proprio *assessment* di sostenibilità.

Tra i principali obiettivi futuri di Sidief, l'eventuale strutturazione di una *Governance* ESG potrebbe portare alla costituzione preliminare di un Comitato dedicato alle tematiche ESG con l'obiettivo di garantire che le decisioni siano il risultato di una riflessione approfondita e di un coinvolgimento attivo delle figure chiave e di vertice all'interno della Società.

Inoltre, Sidief intende continuare nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di proprietà, orientati alla riduzione dell'impronta carbonica e dei costi dell'energia, tra i quali la prosecuzione del programma per la posa di infissi a risparmio energetico. Uno degli obiettivi della Società, infatti, è quello di monitorare e ridurre gradualmente le emissioni di *Scope 1* e *Scope 2*, continuando a rendicontare il consumo totale di energia (in MWh e in TEP) con l'ambizione di distinguere questi consumi tra quelli derivanti da fonti fossili e quelli derivanti da fonti rinnovabili.

Con riferimento ai *KPI*, in aggiunta a quelli già rendicontati nel 2025, Sidief ha l'obiettivo di introdurre ulteriori metriche quantitative al fine di monitorare e migliorare costantemente le proprie performance in ambito di sostenibilità.

Infine, Sidief intende iniziare a monitorare anche i comportamenti dei suoi *stakeholders*, selezionando, ad esempio, fornitori che rispondono a determinati criteri ESG oppure acquistando materie prime che tengano conto non solo della qualità e del costo, ma anche delle loro conseguenze ambientali e sociali, contribuendo così a un modello economico più responsabile e sostenibile.

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 2025 alcuna operazione di copertura attuata mediante strumenti finanziari derivati.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2025 la Società non possedeva azioni proprie e non può detenere, ai sensi di legge, quote dell'Istituto controllante.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società nel corso dell'esercizio 2026 sta operando in attuazione degli indirizzi strategici, economici e finanziari contenuti nel *Budget* 2026, approvato dal Consiglio di Amministrazione in

data 12 dicembre 2025, che costituisce il principale documento di programmazione e indirizzo per l'attività aziendale dell'esercizio in corso.

In continuità con le linee di intervento rappresentate nel Piano Industriale 2023-2025 e in coerenza con le successive indicazioni pervenute dall'Azionista, la Società ha inoltre avviato le attività propedeutiche alla predisposizione del nuovo Piano Industriale relativo al triennio 2026-2028, assumendo quale base di partenza il citato *Budget* 2026, che ne rappresenta il primo esercizio di riferimento e il quadro previsionale iniziale.

A tal fine, sono attualmente in corso approfondite analisi di contesto e la valutazione di scenari alternativi di sviluppo, fondati sulla prosecuzione della gestione delle attività ordinarie di locazione, sul consolidamento e sviluppo delle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare e sulla valutazione di interventi specifici, con l'obiettivo di preservare l'integrità e il valore del patrimonio sociale e ottimizzarne la gestione, tenendo presente l'equilibrio economico e finanziario della Società.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2025 evidenzia un utile netto pari a € 4.506.342, dopo aver stanziato imposte complessive per € 3.582.838. Al fine di contribuire alla copertura degli impegni finanziari previsionali di medio termine, si propone di non procedere alla distribuzione di dividendi e di destinare l'utile come segue:

a riserva legale (5%)	€	225.317
a riserva straordinaria	€	4.281.025

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Prof. Avv. Domenico Rocco Siclari)

PROSPETTI DI BILANCIO

AL 31.12.2025

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

ATTIVO	31-12-2025	31-12-2024	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	9.167	25.500	-16.333
7) Altre	312.000	282.800	29.200
Totale immobilizzazioni immateriali	321.167	308.300	12.867
II. materiali			
1) Terreni e fabbricati	594.204.397	586.372.955	7.831.442
2) Impianti e macchinari	896	1.696	-800
3) Attrezzature industriali e commerciali	45.647	62.898	-17.251
4) Altri beni	1.628.669	1.902.840	-274.171
Totale immobilizzazioni materiali	595.879.609	588.340.389	7.539.220
III. finanziarie			
2) Crediti			
d) -bis verso altri	117.903	116.855	1.048
3) Altri titoli	9.771.554	9.723.572	47.982
Totale immobilizzazioni finanziarie	9.889.457	9.840.427	49.030
Totale attivo immobilizzato (B)	606.090.233	598.489.116	7.601.117
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci	13.836.116	16.348.251	-2.512.135
Totale Rimanenze	13.836.116	16.348.251	-2.512.135
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	5.464.599	5.426.982	37.617
4) Crediti verso Controllanti			
- entro 12 mesi	426.501	640.658	-214.157
5 bis) Crediti tributari			
- entro 12 mesi	1.695.587	1.717.231	-21.644
- oltre 12 mesi	4.941.878	5.684.159	-742.281
5 ter) Imposte anticipate			
- entro 12 mesi	503.047	659.204	-156.157
5 quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	317.866	350.361	-32.495
Totale Crediti	13.349.478	14.478.595	-1.129.117
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
6) Altri titoli	34.826.684	24.860.389	9.966.295
Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	34.826.684	24.860.389	9.966.295
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	12.383.007	25.932.034	-13.549.027
3) Danaro e valori in cassa	8.389	7.254	1.135
Totale Disponibilità liquide	12.391.396	25.939.288	-13.547.892
Totale attivo circolante (C)	74.403.674	81.626.523	-7.222.849
D) Ratei e risconti	359.292	402.762	-43.470
Totale Attivo	680.853.199	680.518.401	334.798

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

PASSIVO	31-12-2025	31-12-2024	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	6.021.855	5.714.705	307.150
VI. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	41.518.056	35.682.203	5.835.853
IX. Utile (perdita) di esercizio	4.506.342	6.143.003	-1.636.661
Totale patrimonio netto	656.937.408	652.431.066	4.506.342
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	605.431	605.431	-
4) altri	704.248	1.265.423	-561.175
Totale B) Fondi per rischi e oneri	1.309.679	1.870.854	-561.175
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	3.060.386	3.105.890	-45.504
D) Debiti			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	109.459	62.332	47.127
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	7.622.185	10.158.107	-2.535.922
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi	17.382	17.305	77
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	1.289.887	2.226.139	-936.252
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	358.242	343.002	15.240
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	6.701.611	6.587.252	114.359
Totale D) Debiti	16.098.766	19.394.137	-3.295.371
E) Ratei e risconti	3.446.960	3.716.454	-269.494
Totale Passivo	680.853.199	680.518.401	334.798

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2025	31-12-2024	Variazione
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.469.111	32.316.901	-847.790
5) Altri ricavi e proventi vari	8.573.396	9.081.277	-507.881
Totale Valore della produzione A)	40.042.507	41.398.178	-1.355.671
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	34.257	56.049	-21.792
7) Per servizi	10.489.657	10.732.824	-243.167
8) Per godimento di beni di terzi	308.840	282.561	26.279
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	5.258.324	5.384.038	-125.714
b) Oneri sociali	1.645.135	1.606.233	38.902
c) Trattamento di fine rapporto	513.970	453.061	60.909
d) Trattamento di quiescenza e simili	75.920	83.202	-7.282
e) Altri costi	817.119	27.868	789.251
Totale spese per il personale	8.310.468	7.554.402	756.066
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	110.433	19.867	90.566
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.279.253	2.279.898	-645
c) Svalutazione delle immobilizzazioni materiali	-	-	-
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	191.119	3.347	187.772
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.580.805	2.303.112	277.693
11) Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	23.372	-	23.372
12) Accantonamento per rischi	147.148	483	146.665
14) Oneri diversi di gestione	10.926.506	11.368.214	-441.708
Totale Costi della produzione B)	32.821.053	32.297.645	523.408
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	7.221.454	9.100.533	-1.879.079
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	152.982	152.620	362
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	862.087	1.177.120	-315.033
d) proventi diversi dai precedenti			
- altri	32.943	106.514	-73.571
Totale altri proventi finanziari	1.048.012	1.436.254	-388.242
17) Interessi e altri oneri finanziari			
- altri	177.975	132.807	45.168
Totale Proventi e oneri finanziari C)	870.037	1.303.447	-433.410

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2025	31-12-2024	Variazione
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
19) Svalutazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	2.311	-	2.311
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)	2.311	-	2.311
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)	8.089.180	10.403.980	-2.314.800
20) Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) <i>Imposte correnti</i>	3.424.465	4.171.744	-747.279
b) <i>Imposte differite</i>	-	33.182	-33.182
c) <i>Imposte anticipate</i>	156.158	4.885	151.273
d) <i>Imposte esercizi precedenti</i>	2.215	51.166	-48.951
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	3.582.838	4.260.977	-678.139
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	4.506.342	6.143.003	-1.636.661



Via Nocera Umbra - Dettaglio facciata e copertura

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro

	2025	2024
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.506.342	6.143.003
Imposte sul reddito	3.582.838	4.260.977
Interessi passivi/(interessi attivi)	-870.037	-1.303.447
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	7.219.143	9.100.533
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.360.837	967.776
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.389.686	2.299.765
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Rettifiche attività e passività finanziarie da strumenti derivati	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	2.311	-
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	10.971.977	12.368.074
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	2.618.535	3.264.630
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	282.889	149.065
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-2.488.718	785.234
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	43.470	-55.357
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-269.494	-207.797
Altre variazioni del capitale circolante netto	5.026	7.028
<i>Totale Variazioni del capitale circolante netto</i>	191.708	3.942.803
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	11.163.685	16.310.877
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	870.037	1.303.447
(imposte sul reddito pagate)	-2.448.946	-550.385
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-2.073.863	-1.212.381
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	7.510.913	15.851.558
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	7.510.913	15.851.558

	2025	2024
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-10.923.298	-18.925.812
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Dismissioni	2.071	2.411
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	-123.300	-310.500
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	-47.982	-47.526
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	-49.741.454	-59.419.393
Prezzo di realizzo disinvestimenti	39.775.158	39.565.911
(Acquisizione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	-	-
Cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-21.058.805	-39.134.909
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)	-13.547.892	-23.283.351
Disponibilità liquide Iniziali	25.939.288	49.222.639
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	25.932.034	49.214.806
<i>assegni</i>	-	-
<i>denaro e valori in cassa</i>	7.254	7.833
Disponibilità liquide Finali	12.391.396	25.939.288
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	12.383.007	25.932.034
<i>assegni</i>	-	-
<i>denaro e valori in cassa</i>	8.389	7.254



Viale Mazzini - Dettaglio facciata

NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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 nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

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 2025 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 Forvis Mazars 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 di riferimento, 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 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 2025 pari a 2,51% (2,48% nel 2024, 2,38% nel 2023, 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 classificati 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 dai costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione dello strumento finanziario.

In accordo con le previsioni dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, il metodo del costo ammortizzato non è stato applicato ai titoli di debito iscritti nell'attivo circolante poiché i relativi effetti non sono ritenuti rilevanti, anche in considerazione della durata residua dei titoli detenuti alla data di riferimento del bilancio.

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.

A partire dal bilancio 2024 si applicano le nuove regole per la contabilizzazione dei ricavi, introdotte dal principio contabile OIC 34, finalizzato a disciplinare i criteri per la rilevazione e valutazione dei ricavi commerciali. Con riferimento all'attività caratteristica della Società, si rammenta che sono esclusi dal campo di applicazione del principio i fitti attivi. Per le voci di ricavo residuali non si rilevano effetti significativi derivanti dall'applicazione del principio contabile.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B) I. Immobilizzazioni immateriali

Ammontano a complessivi € 321.167 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 12.867.

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 31-12-2024	423.397	809.100	1.232.497
Incrementi / Acquisti	-	123.300	123.300
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2025	423.397	932.400	1.355.797
AMMORTAMENTI CUMULATI			
Saldo al 31-12-2024	397.897	526.300	924.197
Ammortamenti dell'esercizio	16.333	94.100	110.433
Decrementi	-	-	-
Saldo al 31-12-2025	414.230	620.400	1.034.630
VALORE NETTO			
Saldo al 31-12-2025	9.167	312.000	321.167

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 concessa in locazione alla società, il cui ammortamento si è completato negli esercizi precedenti, e al progetto di migrazione del sistema gestionale immobiliare a una versione più evoluta messa in esercizio a partire dal mese di gennaio 2025.

B) II. Immobilizzazioni materiali

Ammontano a complessivi € 595.879.609 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 7.539.220.

Nel dettaglio si riferiscono a:

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Terreni e fabbricati	594.204.397	586.372.955	7.831.442
Impianti e macchinari	896	1.696	-800
Attrezzature industriali e commerciali	45.647	62.898	-17.251
Altri beni	1.628.669	1.902.840	-274.171
Totale immobilizzazioni materiali	595.879.609	588.340.389	7.539.220

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Totale esistenza iniziale	184.848.958	554.957.780	739.806.738
Movimentazione dell'esercizio:			
Acquisti	-	-	-
Costi incrementativi	-	10.870.854	10.870.854
Riclassificazioni	-	-	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-95.526	-95.526
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
Incentivi fiscali	-	-1.007.668	-1.007.668
Dismissioni	-	-	-
Totale esistenza finale lorda (a)	184.848.958	564.725.440	749.574.398
Fondi di ammortamento			
Esistenza iniziale	20.070.314	133.363.469	153.433.783
Riclassificazioni	-	-	-
Riclassifiche a "Rimanenze"	-	-	-
Riclassifiche da "Rimanenze"	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
Dismissioni	-	-	-
Vendite	-	-	-
Ammortamenti del periodo	-	1.936.218	1.936.218
Totale fondi di ammortamento (b)	20.070.314	135.299.687	155.370.001
Saldo in bilancio al 31-12-2025 (a) - (b)	164.778.644	429.425.753	594.204.397

L'incremento della voce "terreni e fabbricati" di € 7.831.442 è principalmente da imputare alle spese incrementative sostenute sugli immobili pari a € 10.870.854, al netto dell'ammortamento dell'esercizio pari a € 1.936.218, degli incentivi fiscali pari a € 1.007.668 e delle riclassifiche a rimanenze pari a € 95.526.

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 31-12-2024	33.079	135.659	3.160.455	3.329.193
Incrementi / Acquisti	-	645	51.799	52.444
Disinvestimenti/Cessioni	-	-	-1.631	-1.631
Saldo al 31-12-2025	33.079	136.304	3.210.623	3.380.006
AMMORTAMENTI CUMULATI				
Saldo al 31-12-2024	31.383	72.761	1.257.615	1.361.759
Ammortamenti dell'esercizio	800	17.896	324.339	343.035
Disinvestimenti/cessioni	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2025	32.183	90.657	1.581.954	1.704.794
VALORE NETTO				
Saldo al 31-12-2025	896	45.647	1.628.669	1.675.212

Gli incrementi dell'esercizio, pari a € 52.444, si riferiscono all'acquisto di dispositivi elettronici per l'ufficio per € 46.861, di mobili e arredi per € 4.938 e di attrezzature industriali e commerciali per € 645.

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variatione
9.889.457	9.840.427	49.030

Si riferiscono per € 9.771.554 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 € 96.853 a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza, per € 12.050 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 31.12.2025	Valore di mercato al 31.12.2025	Valore di bilancio al 31.12.2025
B.T.P. - scad. 01/04/2030	IT0005383309	2.500.000	97,411	2.435.283	94,860	2.371.500	2.471.252
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	95,729	2.393.225	92,440	2.311.000	2.449.838
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	94,490	2.362.240	92,440	2.311.000	2.435.193
B.T.P. - scad. 01/08/2030	IT0005403396	2.500.000	92,821	2.320.520	92,440	2.311.000	2.415.271
	-	10.000.000	-	9.511.268	-	9.304.500	9.771.554

Si segnala che, sebbene il valore di mercato dei titoli sia inferiore al valore contabile al 31 dicembre 2025, 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 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
13.836.116	16.348.251	-2.512.135

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

Vendite	-2.595.165
Riclassifiche da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze"	95.526
Svalutazioni	-23.372
Altri movimenti	10.876
	-2.512.135

La movimentazione principale intervenuta nella voce nel corso dell'esercizio riguarda le vendite effettuate al valore netto contabile di € 2.595.165 come da dettaglio sottostante:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo	Valore netto di bilancio al 31.12.2024	Plusvalenza
Padova, via Guglielmo Marconi 20	13	1.220.584	953.937	266.647
Segrate, Milano, via Fratelli Cervi, Residenza del Poggio	6	1.030.561	334.659	695.902
Firenze, via Alderotti 26 B	9	953.571	398.492	555.079
Firenze, via Marangoni 7/2	6	581.434	228.126	353.308
Bologna, via Fondazza 13/2	3	551.803	460.900	90.903
Verona, via Giardino Giusti 23	3	170.000	100.650	69.350
Mestre, Venezia, via Cappuccina 88	4	108.324	70.198	38.126
Genova, via Silvio Solimano 31	3	77.000	48.203	28.797
Totale	47	4.693.277	2.595.165	2.098.112

C) II. Crediti

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Crediti tributari	6.637.465	7.401.390	-763.925
Crediti verso clienti	5.464.599	5.426.982	37.617
Imposte anticipate	503.047	659.204	-156.157
Crediti verso controllante	426.501	640.658	-214.157
Crediti verso altri	317.866	350.361	-32.495
Totale	13.349.478	14.478.595	-1.129.117

I crediti tributari, pari a € 6.637.465, si riferiscono principalmente al credito verso l'erario maturato in seguito agli interventi edilizi che prevedono *bonus* fiscali (Ecobonus, *Bonus* Facciate e Sisma *Bonus*) per € 6.607.905 e al credito per l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) per € 26.698.

Di seguito una tabella di dettaglio dei crediti verso clienti:

Fatture e avvisi di pagamento emessi	7.419.132
Fatture da emettere	395.612
Fondo svalutazione crediti	-2.350.145
Saldo finale	5.464.599

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

Le fatture da emettere si riferiscono a importi da addebitare agli inquilini per il conguaglio degli oneri accessori per € 234.879 e per canoni da locazione per € 160.733.

Il fondo svalutazione crediti, determinato in osservanza della relativa *policy* contabile aziendale che prevede una svalutazione analitica sulla base delle indicazioni relative allo 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	2.456.494
Accantonamenti	191.119
Decrementi per utilizzi	-297.468
Saldo finale	2.350.145

Gli accantonamenti si riferiscono all'adeguamento del fondo alle svalutazioni dei crediti, stimate al 31 dicembre 2025.

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	520.618	-	-514.538	6.080
Ammortamento rivalutazione fabbricati	1.102.044	-	-	1.102.044
Compensi società di revisione	39.360	39.360	-39.360	39.360
Fondo rischi diversi	80.961	147.148	-80.961	147.148
Fondo manutenzioni immobili	9.869	-	-9.869	-
Fondo incentivi al personale	653.976	533.838	-636.794	551.020
Totale	2.406.828	720.346	-1.281.522	1.845.652

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	6.080	1.459	291	1.750
Ammortamento rivalutazione fabbricati	1.102.044	264.491	52.751	317.242
Compensi società di revisione	39.360	9.446	-	9.446
Fondo rischi diversi	147.148	35.316	7.048	42.364
Fondo incentivi al personale	551.020	132.245	-	132.245
Totale	1.845.652	442.957	60.090	503.047

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 € 426.501, si riferiscono alla fatturazione effettuata nel corso dell'esercizio dei lavori eseguiti a L'Aquila nel 2024, per € 66.117, e ai crediti per fatture da emettere riferiti alle spese sostenute per riordino alloggi negli immobili siti a Roma, per € 353.405, ai conguagli per oneri accessori per € 6.590 e ad adeguamenti ISTAT per i contratti di locazione in essere per € 389.

I crediti verso altri, pari a € 317.866, si riferiscono a crediti per anticipi a fornitori per € 178.054, crediti per note di credito da ricevere per € 138.084 e a crediti verso il personale per anticipi erogati per € 1.728.

C) III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
34.826.684	24.860.389	9.966.295

Si riferiscono ai Titoli di Stato (BTP e BOT) acquistati nel corso dell'esercizio al fine di impiegare la liquidità eccedente il fabbisogno finanziario attuale della Società e presenti in portafoglio al 31 dicembre 2025.

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 31.12.2025	Valore di mercato al 31.12.2025	Valore di bilancio al 31.12.2025
BTP VAL 6/27 S-U ORD	IT0005547408	5.000.000	102,371	5.118.655	102,270	5.113.500	5.113.500
BTP 28/01/26 3.20%	IT0005584302	10.000.000	100,826	10.082.740	100,089	10.008.900	10.006.581
BOT 12M 12/06/26	IT0005655037	10.000.000	98,071	9.807.200	99,118	9.911.800	9.908.735
BOT 12M 13/11/26	IT0005678492	10.000.000	98,093	9.809.440	98,259	9.825.900	9.797.868
	-	35.000.000	-	34.818.035	-	34.860.100	34.826.684

C) IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Depositi bancari e postali	12.383.007	25.932.034	-13.549.027
Danaro e valori in cassa	8.389	7.254	1.135
Totale	12.391.396	25.939.288	-13.547.892

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2025 si riferiscono per € 12.383.007 ai saldi disponibili sui conti correnti bancari e per € 8.389 a danaro e valori in cassa.

D) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Ratei e risconti attivi	359.292	402.762	-43.470

I ratei attivi, pari a € 208.039, si riferiscono alla quota di competenza degli interessi attivi sui titoli di Stato (BTP) in portafoglio.

I risconti attivi, pari a € 151.253, si riferiscono principalmente alle quote di costo di competenza degli esercizi futuri relative prevalentemente alle imposte di registro dei contratti attivi di locazione per € 89.616, a canoni per servizi di assistenza tecnica per € 19.732 e ai costi sostenuti per l'accesso a banche dati finalizzato allo svolgimento delle verifiche reputazionali e di solidità economico-finanziaria per € 18.183.

Nel dettaglio la composizione della voce al 31 dicembre 2025 è la seguente:

Interessi attivi su BTP	208.039
Totale Ratei attivi	208.039
Imposte registrazione contratti locazione	89.616
Canoni per servizi di assistenza tecnica	19.732
Costi per accesso a banche dati	18.183
Altro	23.722
Totale Risconti attivi	151.253
Totale ratei e risconti attivi	359.292

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) Patrimonio Netto

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	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	6.021.855	5.714.705	307.150
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	41.518.056	35.682.203	5.835.853
Utile (perdita) di esercizio	4.506.342	6.143.003	-1.636.661
Totale Patrimonio Netto	656.937.408	652.431.066	4.506.342

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 2024	567.000.000	5.442.870	21.222.851	30.517.347	16.668.304	5.436.691	646.288.063
Destinazione del risultato di esercizio 2023							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		271.835		5.164.856		-5.436.691	
Altre variazioni							
- aumento capitale sociale							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2024						6.143.003	6.143.003
Chiusura esercizio 2024 e apertura esercizio 2025	567.000.000	5.714.705	21.222.851	35.682.203	16.668.304	6.143.003	652.431.066
Destinazione del risultato di esercizio 2024							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		307.150		5.835.853		-6.143.003	
Altre variazioni							
- aumento capitale sociale							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2025						4.506.342	4.506.342
Chiusura esercizio 2025	567.000.000	6.021.855	21.222.851	41.518.056	16.668.304	4.506.342	656.937.408

Al 31 dicembre 2025 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 2025 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	6.021.855	B	6.021.855		
Altre riserve	41.518.056	A,B,C	41.518.056		
Totale	652.431.066		85.431.066		
Quota non distribuibile			6.021.855		
Residua quota distribuibile **			79.409.211		

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 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Fondo per imposte, anche differite	605.431	605.431	-
Fondo incentivi al personale	551.020	653.975	-102.955
Fondo rischi diversi	147.148	80.961	66.187
Fondo rischi controversie legali	6.080	520.618	-514.538
Fondo manutenzioni immobili	-	9.869	-9.869
Totale	1.309.679	1.870.854	-561.175

Il fondo incentivi al personale, pari a € 551.020 al 31 dicembre 2025, è costituito per € 533.839 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 2025 e per € 17.181 dal residuo relativo alla stessa voce di spesa accantonato al 31 dicembre 2024 e non ancora fruito al 31 dicembre 2025.

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.

Il fondo rischi diversi, pari a € 147.148, è rappresentato dall'accantonamento effettuato nell'esercizio per far fronte alle spese future per il ripristino dell'unità immobiliare oggetto di sinistro a seguito di incendio di Roma via Frascineto 24.

Il fondo rischi per controversie legali è stanziato a fronte di passività potenziali connesse a contenziosi in essere, sulla base delle valutazioni fornite dall'ufficio legale interno e dai professionisti esterni incaricati.

Nel corso dell'esercizio, il fondo ha registrato un decremento pari a € 514.538 rispetto all'esercizio precedente, per effetto dell'utilizzo conseguente alla definizione, favorevole per la Società, della controversia instaurata con il Comune di Roma avente ad oggetto il pagamento del canone per l'occupazione di suolo pubblico (OSP) relativo al periodo compreso tra il 31 luglio 2014 e il 5 agosto 2016, con riferimento all'immobile sito in via Sclopis 3, già via Carlo Felice 69.

Il fondo manutenzioni immobili era rappresentato dall'accantonamento effettuato nell'esercizio 2020 per far fronte alle spese future relative all'adeguamento dell'impianto antincendio del complesso immobiliare di Pioltello ultimate nel 2025.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
3.060.386	3.105.890	-45.504

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

Esistenza iniziale	3.105.890
Accantonamento del periodo	420.643
Rivalutazione TFR	68.088
Liquidazioni	-352.477
Anticipi	-76.702
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-93.481
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-11.575
Esistenza finale	3.060.386

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2025 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 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Debiti verso fornitori	7.622.185	10.158.107	-2.535.922
Altri debiti	6.701.611	6.587.252	114.359
Debiti tributari	1.289.887	2.226.139	-936.252
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	358.242	343.002	15.240
Acconti	109.459	62.332	47.127
Debiti verso controllanti	17.382	17.305	77
Totale	16.098.766	19.394.137	-3.295.371

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare.

I debiti tributari si riferiscono per € 1.040.491 al debito verso l'erario per l'imposta sul reddito delle società (IRES) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 2.662.515) al netto degli acconti versati (pari a € 1.618.007) e dei crediti per ritenute d'acconto subite (pari a € 4.017), per € 219.688 ai debiti per ritenute operate su salari e compensi corrisposti a dipendenti e collaboratori, versate nel mese di gennaio 2026, per € 15.414 ai debiti verso l'erario per l'imposta di bollo virtuale sulle fatture e per € 14.294 a debiti verso l'erario per l'IVA mensile, versata nel mese di gennaio 2026.

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale si riferiscono ai contributi previdenziali e assistenziali versati nel mese di gennaio 2026.

La voce acconti accoglie gli anticipi ricevuti da inquilini per canoni e oneri accessori mentre i debiti verso la controllante sono relativi alle note di credito da emettere relativamente ai conguagli per oneri accessori relativi al 2025 per alcune unità immobiliari locate alla Banca d'Italia.

Gli altri debiti si riferiscono a:

Depositi cauzionali rilasciati da inquilini	5.671.246
Debiti verso inquilini	989.804
Altri debiti minori	40.561
Totale altri debiti	6.701.611

La voce debiti verso inquilini si riferisce per € 896.086 agli importi da accreditare agli inquilini per i conguagli degli oneri accessori, prevalentemente riferiti all'esercizio 2025, e per € 93.718 agli interessi su depositi cauzionali.

E) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Ratei e risconti passivi	3.446.960	3.716.454	-269.494

I ratei passivi, pari a € 348.485, si riferiscono per € 339.176 a debiti verso i dipendenti relativi all'accantonamento della quota di competenza sugli oneri del personale (14ma mensilità, ferie e permessi non goduti) e per € 9.309 alle quote di competenza dei canoni demaniali.

I risconti passivi, pari a € 3.098.475, si riferiscono a canoni da locazione e a recupero oneri accessori fatturati nel mese di dicembre 2025 ma di competenza dell'esercizio 2026.

Nel dettaglio la composizione della voce al 31 dicembre 2025 è la seguente:

Retribuzioni differite	259.751
Contributi retribuzioni differite	79.425
Ratei passivi su tasse	9.309
Totale ratei passivi	348.485
Canoni di locazione anticipati	2.592.060
Oneri accessori anticipati	506.273
Risconti passivi vari	142
Totale risconti passivi	3.098.475
Totale ratei e risconti passivi	3.446.960

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
31.469.111	32.316.901	-847.790

Si riferiscono per € 30.524.318 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà e per € 944.793 a indennità di occupazione relativa a contratti scaduti.

La ripartizione geografica di tali ricavi al 31 dicembre 2025 è la seguente:

Provincia	Canoni	Indennità	Totale
BARI	86.820	-	86.820
BOLOGNA	96.796	-	96.796
BOLZANO	62.362	1.054	63.416
CATANIA	620	200.764	201.384
FIRENZE	136.996	855	137.851
GENOVA	160.735	6.567	167.302
L'AQUILA	205.583	14.101	219.684
MILANO	2.422.441	3.973	2.426.414
NAPOLI	1.754.574	24.321	1.778.895
PADOVA	44.856	3.774	48.630
PIACENZA	34.836	-	34.836
ROMA	24.652.379	662.360	25.314.739
SALERNO	30.470	-	30.470
TORINO	188.503	27.024	215.527
TRENTO	99.524	-	99.524
VENEZIA	526.964	-	526.964
VERONA	19.859	-	19.859
Totale complessivo	30.524.318	944.793	31.469.111

Il decremento della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile ai minori ricavi da locazioni ordinarie per € 847 mila sostanzialmente riconducibili, per € 740 mila, al rilascio di un ufficio a Milano nel mese di dicembre 2024, attualmente libero, per € 215 mila, ai minori canoni da locazioni alla Banca d'Italia dovuti alla riduzione delle unità locate, e per € 101

mila, ai maggiori ricavi da progetti di valorizzazione principalmente imputabili all'avvio delle locazioni nell'aggregato di via Sclopis 3, già Carlo Felice 69, a Roma.

Si segnala che la voce accoglie anche sopravvenienze attive e passive per canoni da locazione per un ammontare rispettivamente di € 3.050 e di € 14.821.

A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
8.573.396	9.081.277	-507.881

Il dettaglio della voce è composto come segue:

Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	5.385.541
Plusvalenze da alienazione rimanenze	2.098.112
Utilizzo Fondo rischi controversie legali	514.538
Proventi per rimborsi assicurativi	181.084
Recupero altre spese	134.397
Lavori riordino alloggi	90.246
Utilizzo Fondo rischi diversi	80.961
Altri ricavi	88.517
Saldo finale	8.573.396

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 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 31.12.2024	Plusvalenza
Padova, via Guglielmo Marconi 20	13	1.220.584	953.937	266.647
Segrate, Milano, via Fratelli Cervi, Residenza del Poggio	6	1.030.561	334.659	695.902
Firenze, via Alderotti 26 B	9	953.571	398.492	555.079
Firenze, via Marangoni 7/2	6	581.434	228.126	353.308
Bologna, via Fondazza 13/2	3	551.803	460.900	90.903
Verona, via Giardino Giusti 23	3	170.000	100.650	69.350
Mestre, Venezia, via Cappuccina 88	4	108.324	70.198	38.126
Genova, via Silvio Solimano 31	3	77.000	48.203	28.797
Totale	47	4.693.277	2.595.165	2.098.112

La voce Utilizzo Fondo controversie legali si riferisce agli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio a seguito della definizione della controversia con il Comune di Roma avente ad oggetto il versamento del canone per l'occupazione del suolo pubblico relativo al ponteggio installato per motivi di sicurezza durante il periodo di illegittima occupazione dell'immobile sito in Roma, via Sclopis 3, già via Carlo Felice 69.

La voce Proventi per rimborsi assicurativi si riferisce prevalentemente all'indennizzo riconosciuto e liquidato dalla compagnia assicurativa a seguito del sinistro occorso, consistente nell'incendio del negozio sito in Roma, via Frascineto 24.

La voce Utilizzo Fondo rischi diversi è riconducibile all'impiego effettuato nel corso dell'esercizio a seguito della definizione della controversia per cui era stato costituito.

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

La voce altri ricavi si riferisce a recupero spese varie.

La riduzione della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile alle minori plusvalenze da cessione, pari a € 1.080 mila, nonché ai minori ricavi derivanti dalla rifatturazione alla Banca d'Italia dei costi sostenuti per le ristrutturazioni richieste, pari a € 246 mila. Tale andamento è stato parzialmente compensato dai maggiori ricavi connessi all'utilizzo del fondo rischi a seguito della definizione della controversia con il Comune di Roma in materia di tassa per l'occupazione di suolo pubblico, per € 515 mila, nonché dai maggiori proventi riconosciuti dal Comune di Roma a titolo di rimborso dell'IMU e della TASI versate negli anni 2014 e 2015 relativamente all'immobile sito in via Sclopis 3 (già via Carlo Felice 69), per € 134 mila, e dai maggiori oneri accessori, per € 141 mila, connessi agli addebiti agli inquilini derivanti dall'incremento delle spese ripetibili.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 109.039 e di € 148.979 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 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
34.257	56.049	-21.792

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

La variazione rispetto al precedente esercizio è dovuta principalmente ai minori approvvigionamenti di cancelleria e materiali per la pulizia effettuati nel 2025.

B)7. Per servizi

Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
10.489.657	10.732.824	-243.167

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

	2025	2024
Spese di gestione e manutenzione ripetibili	4.472.228	4.188.780
Spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà	3.667.138	3.911.440
Spese per consulenze	506.482	867.294
Spese per organi collegiali	372.814	238.343
Spese per uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	339.405	321.997
Premi assicurativi diversi	190.033	184.224
Buoni pasto	131.274	125.854
Lavoro Interinale	127.245	88.071
Spese per recupero crediti	111.909	189.773
Mediazioni immobiliari	85.021	100.060
Selezione personale	76.610	40.230
Spese per viaggi e trasferte	40.469	46.812
Compenso revisori dei conti	39.360	39.360
Commissioni Bancarie	27.487	42.031
Formazione personale	16.193	18.941
Spese Varie	285.989	329.614
Saldo finale	10.489.657	10.732.824

Le spese di gestione e manutenzione ripetibili sono costituite dai costi sostenuti per interventi manutentivi, servizi al fabbricato, oneri condominiali e utenze che, unitamente ad altri costi riclassificati in ulteriori voci del conto economico, vengono riaddebitati agli inquilini nella misura prevista dalla normativa vigente e in conformità agli accordi contrattuali stipulati con le controparti.

Le spese di manutenzione e le altre spese a carico della proprietà comprendono i costi direttamente imputabili agli immobili di proprietà che non risultano riaddebitabili agli inquilini. Tale voce include prevalentemente oneri relativi a interventi di manutenzione non capitalizzabili, spese condominiali, premi assicurativi e compensi per 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 ai componenti degli organi di amministrazione e controllo della Società nonché ai membri dell'Organismo di Vigilanza, oltre ai relativi oneri previdenziali.

Le spese varie accolgono principalmente gli altri costi per servizi per € 237.504 riconducibili in particolare ai costi per l'attività di *Internal Audit*, ai costi relativi ad attività di comunicazione e relazioni esterne, ai costi sostenuti per l'accesso a banche dati finalizzato allo svolgimento delle verifiche reputazionali e di solidità economico-finanziaria e ai costi di postalizzazione.

Il decremento della voce costi per servizi è principalmente imputabile ai minori costi di consulenza sostenuti nel 2025 e ai maggiori costi di gestione e manutenzione ripetibili, in particolare utenze ripetibili.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 187.018 e di € 256.597 relative principalmente a utenze e oneri condominiali di precedenti esercizi.

B)8. Per godimento di beni di terzi

Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
308.840	282.561	26.279

Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni licenze software	153.649
Noleggio autovetture aziendali	92.810
Affitti	42.341
Canoni noleggio attrezzature	20.040
Saldo finale	308.840

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 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Salari e Stipendi	5.258.324	5.384.038	-125.714
Oneri sociali	1.645.135	1.606.233	38.902
Trattamento fine rapporto	513.970	453.061	60.909
Trattamento di quiescenza e simili	75.920	83.202	-7.282
Altri costi	817.119	27.868	789.251
Totale	8.310.468	7.554.402	756.066

L'aumento del costo del personale rispetto al precedente esercizio è principalmente riconducibile ad un accordo transattivo per la risoluzione del rapporto di lavoro con un dipendente dell'azienda e alle dinamiche correlate all'evoluzione della struttura.

L'importo complessivo include € 1.520.448 relativi al costo del servizio di portierato direttamente imputabile agli immobili di proprietà, riaddebitato agli inquilini nella misura prevista dalla normativa vigente e dalla Convenzione stipulata tra la Società e la Banca d'Italia.

B)10. Ammortamenti e Svalutazioni

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	110.433	19.867	90.566
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.279.253	2.279.898	-645
Svalutazione crediti	191.119	3.347	187.772
Totale	2.580.805	2.303.112	277.693

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 sono state registrate svalutazioni di immobilizzazioni materiali.

Nel corso dell'esercizio è stato necessario adeguare, con un accantonamento pari ad € 191.119, 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 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
23.372	-	23.372

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 riclassificate nelle "rimanenze" come dettagliato nella seguente tabella:

Aggregati	Numero unità	Valore Contabile al 31.12.2025 ante svalutazioni	Valore di mercato al 31.12.2025	Svalutazione al 31.12.2025
Campobasso, piazza Cesare Battisti 3	1	107.554	84.182	23.372
Totale	1	107.554	84.182	23.372

B)12. Accantonamenti per rischi

Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
147.148	483	146.665

L'accantonamento effettuato nell'esercizio si riferisce all'adeguamento dell'importo del fondo rischi diversi per far fronte alle spese future per il ripristino dell'unità immobiliare oggetto di sinistro a seguito di incendio di Roma via Frascineto 24.

B)14. Oneri diversi di gestione

Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
10.926.506	11.368.214	-441.708

Il dettaglio della voce è il seguente:

IMU	7.835.622
IVA indetraibile - pro rata	2.524.833
Imposta di registro	222.315
Altre imposte e tributi vari	82.890
Altri accordi transattivi	80.961
Imposta di bollo	60.358
Multe ammende e sanzioni	35.007
Tassa raccolta rifiuti	25.444
Valori Bollati	15.148
Liberalità	10.200
Libri giornali e riviste	10.136
Contributi ad associazioni di categoria	8.493
Perdita su crediti	7.732
Altri oneri	7.367
Saldo finale	10.926.506

Il decremento degli oneri diversi di gestione è principalmente riconducibile al minor costo per l'IVA indetraibile per pro-rata, dovuta ai minori costi immobiliari sostenuti nel corso dell'esercizio, parzialmente compensato dalla maggiore aliquota di indetraibilità rilevata nel 2025, pari a 81%, rispetto al 2024, pari a 78%.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo immobilizzato	152.982	152.620	362
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	862.087	1.177.120	-315.033
Altri proventi finanziari	32.943	106.514	-73.571
Altri oneri finanziari	-177.975	-132.807	-45.168
Totale	870.037	1.303.447	-433.410

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 acquistati nel corso degli esercizi 2024 e 2025.

Gli altri proventi finanziari si riferiscono, per € 17.106, agli interessi attivi corrisposti dal Comune di Roma in relazione al rimborso IMU e TASI per le annualità 2013 e 2014 dell'immobile occupato di Roma via Sclopis 3, già via Carlo Felice 69, per € 15.448, a interessi attivi maturati su conti correnti bancari e, per € 389, a interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono, per € 98.145, a interessi passivi maturati sui depositi cauzionali versati dagli inquilini, per € 79.002, allo scarto di negoziazione sui Titoli di Stato (BTP) in portafoglio al 31 dicembre 2025 e iscritti nell'attivo circolante tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni e, per € 828, a interessi passivi vari.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Svalutazione titoli iscritti nell'attivo circolante	2.311	-	2.311
Totale	-	-	2.311

La voce accoglie la svalutazione dei Titoli di Stato (BTP) detenuti in portafoglio al 31 dicembre 2025 e classificati nell'attivo circolante tra le attività finanziarie non immobilizzate, determinata in base al criterio del minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.

Imposte sul reddito dell'esercizio

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Imposte correnti	3.424.465	4.171.744	-747.279
Imposte differite	-	33.182	-33.182
Imposte anticipate	156.158	4.885	151.273
Imposte esercizi precedenti	2.215	51.166	-48.951
Totale imposte sul reddito	3.582.838	4.260.977	-678.139

IMPOSTE CORRENTI

Imposte correnti	
IRES (24%)	2.662.515
IRAP (aliquota media 4,80%)	761.950
Totale imposte correnti	3.424.465
Imposte differite	
IRES	-
IRAP	-
Totale imposte differite	-
Imposte anticipate	
IRES	134.682
IRAP	21.476
Totale imposte anticipate	156.158
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	3.580.623

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 passiva determinatasi per effetto dei calcoli delle imposte definiti in occasione della presentazione del modello Unico 2025 relativamente ai redditi 2024 avvenuta nel mese di ottobre 2025.

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	533.839	128.121	-
Accantonamento a Fondo rischi controversie legali	-	-	-
Accantonamento a Fondo rischi diversi	147.148	35.316	7.048
Compensi società di revisione 2025	39.360	9.446	-
Utilizzo Ammortamento rivalutazione fabbricati	-	-	-
Compensi società di revisione 2024 corrisposti	-39.360	-9.446	-
Utilizzo Fondo rischi controversie legali	-514.538	-123.489	-24.646
Utilizzo Fondo rischi diversi	-80.961	-19.431	-3.878
Utilizzo Fondo incentivi al personale	-636.793	-152.830	-
Utilizzo Fondo manutenzioni immobili	-9.869	-2.369	-
Totale imposte anticipate		-134.682	-21.476
Imposte Differite			
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi 2025	-	-	-
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	8.089.180	
Onere fiscale teorico (24%)		1.941.403
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	862.364	
Compensi amministratori 2025 non corrisposti	-	
Compensi revisori non corrisposti	39.360	
	901.724	
Differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondi tassati	-1.513.946	
Utilizzo ammortamento rivalutazione fabbricati	-	
Compensi revisori	-39.360	
Compensi amministratori 2024 non corrisposti	-21.667	
Plusvalenze realizzate 2017	-	
	-1.574.973	
Differenze permanenti		
Spese e canoni immobili abitativi	-2.242.535	
Imposte indeducibili	5.604.042	
Costi indeducibili	412.322	
Ricavi non imponibili	-71.315	
Deduzioni	-	
	3.702.514	
Imponibile fiscale IRES	11.118.445	
Imposta corrente IRES definitiva		2.668.427
Detrazione 65% per interventi di risparmio energetico	-5.912	
Imposta corrente IRES definitiva		2.662.515

IRAP	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	15.893.561	
Onere fiscale teorico (4,80%)		761.826
Variazioni in aumento:		
- Costi assimilabili a lavoro dipendente	202.053	
- IMU	7.834.123	
- Altre variazioni	585.924	
Totale variazioni in aumento	8.622.100	
Variazioni in diminuzione:		
- Altre variazioni	-309.112	
Totale variazioni in diminuzione	-309.112	
Valore della produzione lorda	24.206.549	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	-8.310.469	
Imponibile fiscale IRAP	15.896.080	
IRAP di competenza		761.950

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

COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

	Saldo al 31-12-2025	Saldo al 31-12-2024	Variazione
Altri conti d'ordine	8.419.786	10.229.114	-1.809.328
Totale Conti d'Ordine	8.419.786	10.229.114	-1.809.328

Il dettaglio della voce è il seguente:

Fideiussioni rilasciate da fornitori per lavori	4.518.083
Fideiussioni bancarie ricevute da inquilini	3.598.477
Fideiussioni assicurative ricevute da inquilini	184.600
Garanzie personali da inquilini	88.573
Fideiussioni a fornitori per servizi	30.053
Saldo finale	8.419.786

Gli altri conti d'ordine, pari ad € 8.419.786, riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 3.871.650 a fideiussioni (di cui € 3.598.477 bancarie, € 184.600 assicurative e € 88.573 personali) rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate, per € 4.518.083 a fideiussioni rilasciate alla Società dai fornitori a fronte di contratti di appalto, e per € 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 2025 e 2024:

Organico	2025	2024	Variazioni
Dirigenti	6,83	7,00	-0,17
Quadri	13,00	12,67	0,33
Impiegati	54,08	53,42	0,66
Portieri	47,58	52,58	-5,00
Totale	121,49	125,67	-4,18

AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI E AI MEMBRI DEL COMITATO PER IL CONTROLLO SULLA GESTIONE E AL SOGGETTO INCARICATO DELLA REVISIONE CONTABILE

(art. 2427 CC 1° comma n.16 e 16 bis)

L'ammontare dei compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione, ai componenti del Comitato per il controllo sulla Gestione e al soggetto incaricato della revisione contabile per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, al netto degli oneri contributivi a carico della Sidief ove applicabili, sono rispettivamente:

Consiglio di Amministrazione	€	225.000
Comitato per il Controllo sulla Gestione	€	85.000
Società di Revisione	€	39.360

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

(art. 2427 CC 1° comma n. 22 bis)

Nei confronti della Sidief la controllante Banca d'Italia esercita un'attività di direzione e coordinamento che si esplica prevalentemente con riguardo alle strategie aziendali, senza pregiudizio della sfera di autonomia gestionale della Società.

Un'apposita Convenzione disciplina i rapporti tra la Banca e la Sidief, regola le politiche locative da applicare ai dipendenti e ai terzi e stabilisce le condizioni economiche secondo le quali la Banca può chiedere in locazione alla Sidief immobili da utilizzare per proprie finalità.

Nel corso del 2025 sono intercorsi, tra la Sidief e l'Azionista Unico, i seguenti rapporti:

- n. 15 contratti di locazione vigenti al 31 dicembre 2025 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 € 711.766 e per recupero oneri accessori pari a € 89.534;
- rimborso da parte della Banca d'Italia delle spese sostenute per riordino alloggi negli immobili siti a Roma per € 85.801.

ALTRE INFORMAZIONI

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

La Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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 2025 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 2025. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Banca d'Italia al 31 dicembre 2025, 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	31-12-2025
Oro e crediti in oro	289.231.206.931
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	76.347.124.332
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	2.679.534.338
Attività in euro verso non residenti nell'area Euro	2.164.120.991
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area Euro relativo a operazioni di politica monetaria	21.447.000.000
Altre attività in euro verso istituzioni creditizie dell'area Euro	165.163.042
Titoli in Euro emessi da residenti nell'area Euro	576.857.815.982
Crediti in Euro verso la pubblica amministrazione	12.935.416.412
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	48.904.340.379
Altre attività	82.508.567.631
Totale	1.113.240.290.038

PASSIVO	31-12-2025
Banconote in circolazione	238.695.165.975
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	103.980.849.309
Altre passività in euro verso istituzioni creditizie dell'area Euro	26.659.354
Passività in euro verso altri residenti nell'area Euro	34.517.244.547
Passività in euro verso non residenti nell'area Euro	5.585.954.007
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	1.158.770.336
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	2.842.042
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	24.500.945.152
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	359.745.275.598
Altre passività	3.047.566.238
Fondi di accantonamento	7.447.712.320
Conti di rivalutazione	281.861.504.296
Fondo rischi generali	24.713.675.075
Capitale e Riserve	26.304.085.739
Utile netto dell'esercizio	1.652.040.050
Totale	1.113.240.290.038

CONTO ECONOMICO

Importi in unità di Euro

	31-12-2025
Interessi attivi netti	5.023.107.076
Risultato netto da operazioni finanziarie e svalutazioni	-804.604.671
Risultato netto della redistribuzione del reddito monetario	-1.388.841.150
Risultato netto da tariffe e commissioni	32.859.475
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	2.278.445.407
Altri proventi	90.918.181
Spese e oneri diversi	-2.214.069.261
Accantonamenti/Utilizzi dei fondi rischi	-900.000.000
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	-465.775.007
Utile netto dell'esercizio	1.652.040.050

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2025 evidenzia un utile netto pari a € 4.506.342, dopo aver stanziato imposte complessive per € 3.582.838. Al fine di contribuire alla copertura degli impegni finanziari previsionali di medio termine, si propone di non procedere alla distribuzione di dividendi e di destinare l'utile come segue:

a riserva legale (5%)	€	225.317
a riserva straordinaria	€	4.281.025

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Prof. Avv. Domenico Rocco Siclari)



Viale Mazzini - Dettaglio facciata

Sidief S.p.A.

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

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2025

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 2025, 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 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Consiglio di Amministrazione e del Comitato per il Controllo sulla Gestione per il bilancio d'esercizio

I componenti del Consiglio di Amministrazione 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 Amministrazione 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 Amministrazione 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 Comitato per il Controllo sulla Gestione 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 Amministrazione, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dei componenti del Consiglio di Amministrazione 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

I componenti del Consiglio di Amministrazione della Sidief S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sidief S.p.A. al 31 dicembre 2025, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.


A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sidief S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), 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, 02 aprile 2026

Forvis Mazars S.p.A.



Marco Lumeridi
Socio - Revisore legale

RELAZIONE DEL COMITATO PER IL CONTROLLO SULLA GESTIONE DI SIDIEF S.P.A.
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI
SULLE ATTIVITA' SVOLTE NELL'ESERCIZIO 2025

Signor Azionista,

con la presente Relazione, il Comitato per il Controllo sulla Gestione (di seguito anche “Co.co.Ge.” o “Comitato”) della SIDIEF S.p.A. - Società Italiana di Iniziative Edilizie e Fondiarie” - (di seguito anche “SIDIEF” o “Società”) riferisce sull’attività svolta nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, a far data dal suo insediamento e fornisce alcuni aggiornamenti relativi ai primi mesi del 2026, in conformità alla normativa di riferimento.

Con la presente Relazione, la prima che il presente Comitato della SIDIEF redige stante la nomina intervenuta nelle tempistiche di seguito richiamate, il Co.co.Ge. illustra l’attività svolta nel 2025 ai sensi dell’art. 2409-*octiesdecies* del codice civile, dando anche conto di alcuni accadimenti verificatisi nel corso del predetto esercizio, peraltro già in parte esposti nella Relazione sulla Gestione a corredo del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 (di seguito anche “Bilancio”).

In data 15 aprile 2025, l’Assemblea della SIDIEF, in sede straordinaria, ha modificato il proprio Statuto sociale (di seguito anche “Statuto”), adottando il sistema di amministrazione e controllo c.d. “monistico”, di cui agli artt. 2409-*sexiesdecies* e ss. del codice civile, che prevede che l’amministrazione e il controllo della Società siano esercitati, rispettivamente, dal Consiglio di Amministrazione (di seguito anche “CdA”) e da un Comitato per il Controllo sulla Gestione costituito all’interno del CdA.

La medesima Assemblea del 15 aprile 2025, in sede ordinaria, ha:

- determinato in 7 (sette) il numero dei componenti del CdA e nominato Consiglieri per il triennio 2025-2027: Ersilia Bartolomucci, Paolo D’Ugo, Antonio Gennari, Maria Rosaria Guarini, Rosa Lombardi, Elisa Menicucci e Domenico Rocco Siclari;
- nominato Presidente del CdA il Consigliere Domenico Rocco Siclari;
- determinato in 3 il numero dei componenti del Comitato designando alla carica i Consiglieri: Antonio Gennari, Maria Rosaria Guarini e Elisa Menicucci, quest’ultima iscritta nel registro dei revisori legali;
- determinato il compenso spettante ai componenti del CdA e del Comitato;
- verificato la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge e dallo Statuto in capo a ciascuno dei componenti facenti parte dei suddetti Organi.

Al suo insediamento, in data 5 maggio 2025, il CdA ha nominato componenti dell'Organismo di Vigilanza (di seguito anche "OdV"): Ilaria Curti, conferendo alla stessa l'incarico di Presidente, Elisa Sartori, Fabiana Gerardini e Patrizia Ferrauto.

Al suo insediamento, in data 19 maggio 2025, il Comitato ha nominato suo Presidente il Consigliere Elisa Menicucci.

In data 2 agosto 2025 Paolo D'Ugo ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e, con efficacia dal 2 agosto 2025, assunto il ruolo di Direttore Generale della Società, conformemente a quanto deliberato dal CdA in data 19 maggio 2025.

In data 17 settembre 2025, con effetto da tale data e fino alla successiva Assemblea degli Azionisti, il CdA, con l'approvazione del Comitato, ha nominato per cooptazione Roberto Tregua quale Consigliere di Amministrazione in sostituzione di Paolo D'Ugo, deliberando il relativo compenso e verificando la sussistenza dei requisiti previsti dalla Legge e dallo Statuto per l'assunzione della carica.

In data 17 e 18 marzo 2026, il Comitato e il CdA hanno rispettivamente approvato, come previsto dagli artt. 19 e 23 dello Statuto, i propri Regolamenti volti a disciplinare l'organizzazione e il funzionamento di entrambi gli Organi sociali nonché i relativi flussi informativi.

All'interno di ciascun Regolamento è previsto, *inter alia*, il processo di autovalutazione, con cadenza annuale e per tutta la durata del mandato, per la verifica della permanenza dei requisiti previsti dalla Legge e dallo Statuto per tutti i componenti. Allo stato, per ciascun componente del Comitato, permangono i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità previsti dalla Legge e dallo Statuto.

1. Attività svolta dal Comitato nel corso dell'esercizio 2025

In base a quanto previsto dall'art. 2409-*octiesdecies* c.c., il Comitato vigila sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo e contabile, nonché sulla sua idoneità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Al Comitato, ad oggi, non sono stati affidati dal CdA ulteriori compiti, ai sensi del 5° comma lett. c) dell'art. 2409-*octiesdecies* c.c., con particolare riguardo ai rapporti con il soggetto incaricato di effettuare la revisione legale dei conti (di seguito anche "Società di Revisione").

Nel corso dell'esercizio 2025, il Comitato ha svolto l'attività di vigilanza, tenendo anche conto delle norme di comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli

Esperti Contabili (CNDCEC) e, in relazione ai propri doveri, ha vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Il Comitato ha acquisito adeguate informazioni sull'attività svolta dalla Società, sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute nel corso dell'esercizio 2025. A tal fine, il Comitato ha partecipato alle riunioni del CdA, ha svolto incontri periodici con i responsabili delle funzioni aziendali, con la società esterna che svolge la funzione di Internal Audit, con la Società di Revisione e con l'OdV, esaminando la documentazione societaria ricevuta e/o oggetto di specifiche analisi e richieste.

Si evidenzia che da maggio 2025 alla data di cui alla presente Relazione si sono svolte n. 17 riunioni del Comitato e n. 18 riunioni del CdA. I membri del Comitato, in qualità di membri del CdA, partecipano alle relative riunioni, richiedendo, ove necessario, informazioni e chiarimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Nel corso dell'esercizio 2025, il Comitato ha condiviso con il CdA le proprie riflessioni e valutazioni su tematiche significative emerse ed approfondite nell'ambito dell'attività di vigilanza espletata, anche mediante la redazione in data 7 ottobre 2025, e discussione in una successiva seduta di CdA, di una relazione riassuntiva delle attività svolte dal Comitato nel primo semestre trascorso dall'insediamento, nonché la trasmissione al Presidente del CdA di alcuni verbali delle riunioni dell'Organo, laddove ritenuti degni di nota per gli argomenti trattati, nell'ottica di un proficuo scambio informativo tra i due Organi sociali.

Nel corso dell'esercizio 2025 il Comitato ha altresì verificato la regolare tenuta dei libri sociali.

1.1. Attività di vigilanza sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società

Il Comitato ha vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante una serie di incontri periodici e scambi informativi con tutti i Direttori di funzione, nonché con il Direttore Generale della Società a seguito della sua formale assunzione del ruolo.

Nell'ambito dell'attività di verifica dell'adeguatezza di cui trattasi, mediante specifici incontri con ogni Direttore, il Comitato ha verificato la struttura organizzativa delle Aree aziendali, in merito a risorse afferenti, ruoli ricoperti ed attività svolte, anche nell'ambito delle sotto-funzioni, così come indicate nell'organigramma aziendale. In particolare, il Comitato ha esplorato i processi e le attività aziendali svolte nell'ambito delle seguenti Aree: Area Risorse Umane e servizi generali, Area

Acquisti, Area Asset Management, Area Tecnica, Area Amministrazione, Finanza e Controllo, Divisione Legale e Compliance.

In merito all'Organigramma aziendale, si segnala inoltre che, nel corso dell'esercizio 2025, nell'ambito di un processo di rivisitazione e di efficientamento della struttura organizzativa della Società, il CdA, nell'adunanza del 12 settembre 2025, ha deliberato una variazione significativa dell'assetto organizzativo aziendale mediante la creazione di una nuova Area, a riporto della Direzione Generale, denominata "Area Sistemi Informativi, Relazioni Clienti e Comunicazione esterna", con l'assunzione del relativo Direttore, con effetti a far data dal 12 gennaio 2026. Il Comitato, successivamente alla nomina, ha incontrato il Direttore della predetta Area aziendale al fine di approfondire e condividere le prospettive evolutive di breve e medio-lungo periodo della Società in materia di digitalizzazione ed informatizzazione delle attività e dei processi aziendali per una gestione più efficace ed efficiente del business aziendale.

1.2. Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e gestione dei rischi

Il sistema di controllo interno di SIDIEF è costituito dall'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative della Società, volte a consentire l'identificazione, la misurazione, la gestione e il monitoraggio dei principali rischi aziendali.

Il Comitato nel corso dell'esercizio 2025 ha vigilato sull'adeguatezza, l'efficienza e la funzionalità del sistema dei controlli interni della Società.

Mediante un periodico scambio di informazioni con l'Organismo di Vigilanza, il Comitato ha vigilato sul Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/01 (di seguito anche "Modello 231"), da ultimo aggiornato dalla Società in data 27 marzo 2026, sul suo funzionamento, nonché sulla sua idoneità ed efficacia a prevenire responsabilità in relazione ai cosiddetti reati presupposto. In via generale, sulla base delle informazioni acquisite nell'ambito delle interlocuzioni avvenute, si ritiene che l'Organismo di Vigilanza abbia vigilato sull'aggiornamento e sulla tenuta del Modello 231.

Inoltre, mediante periodici scambi di informazioni con il Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (RPCT), il Comitato ha vigilato sull'efficacia dell'attività di monitoraggio di quest'ultimo in relazione all'implementazione delle misure anticorruzione di cui al Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza della Società. Inoltre, dall'interlocuzione intervenuta con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP), il Comitato rileva che il sistema di prevenzione e protezione dei rischi è ben strutturato e la formazione che viene erogata ai dipendenti in materia è allineata alle prescrizioni normative.

L'adeguatezza del sistema di controllo interno è stata inoltre verificata dal Comitato mediante l'incontro con il Direttore della Divisione Legale e Compliance. Le specifiche informazioni acquisite hanno permesso al Comitato di vigilare sul sistema dei controlli interni e di gestione dei rischi aziendale.

Inoltre, il Comitato ha incontrato periodicamente la Funzione Internal Audit, svolta in *outsourcing* dalla Società Macfin Management Consultants S.r.l., per l'esame puntuale dei risultati delle attività di verifica da questa condotte, delle raccomandazioni e dei piani di azione individuati in relazione alle evidenze emerse. In questo modo, il Comitato ha costantemente vigilato sulla tenuta e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, anche in merito alla coerenza della gestione aziendale con gli obiettivi strategici definiti dal CdA, con particolare riferimento alla conformità alla normativa esterna e interna, all'integrità ed affidabilità delle informazioni contabili e gestionali, alla salvaguardia patrimoniale e prevenzione di eventi illeciti, alla efficacia ed efficienza dei processi aziendali. Si rammenta infine che il Comitato ha altresì esaminato il Piano delle attività della Funzione Internal Audit per l'anno 2026, così come approvato dal CdA del 23 gennaio 2026, e ne ha condiviso l'impostazione anche in relazione alla modalità di rilevazione e calcolo del correlato risk scoring.

In conclusione, sulla base delle informazioni acquisite e richieste ai predetti interlocutori per le più opportune valutazioni al riguardo, il Comitato ha verificato - per quanto di propria competenza - l'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e pertanto ne conferma l'idoneità al presidio dei rischi aziendali.

Si segnala infine, che è in corso una specifica progettualità aziendale finalizzata a valutare l'opportunità di introdurre all'interno dell'organizzazione una funzione unitaria e dedicata di *risk management* per l'implementazione di un sistema integrato di valutazione e monitoraggio dei rischi aziendali.

1.3. Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile della Società

Il Comitato ha vigilato sul sistema amministrativo e contabile della Società e sulla sua capacità di rappresentare in modo corretto e completo, sotto ogni profilo, i fatti di gestione della Società. In particolare, il Comitato ha verificato l'adeguatezza del processo di informativa economico-finanziaria, acquisendo informazioni dal Responsabile dell'Area Amministrazione, Finanza e Controllo. Inoltre, ha intrattenuto periodicamente scambi informativi con la Società di Revisione Forvis Mazars S.p.A. per opportuni aggiornamenti in merito alle verifiche periodiche trimestrali e per approfondimenti sull'approccio di revisione, in termini di processo di revisione, principali attività e procedure svolte, comprensione dei processi chiave aziendali.

1.4. Osservazioni in ordine al Bilancio di Esercizio

Il Progetto di Bilancio al 31 dicembre 2025, approvato dal CdA nell'adunanza del 18 marzo 2026, evidenzia un utile netto pari a Euro 4.506.342 e un Patrimonio Netto pari a Euro 656.937.408.

Il Progetto di Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario, Nota Integrativa e corredato dalla Relazione sulla Gestione, è stato redatto nel rispetto della normativa civilistica vigente e dei Principi Contabili OIC, sulla base delle scritture contabili regolarmente tenute e secondo i principi previsti dagli artt. 2423-bis e 2426 c.c..

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 al fine di garantire la comparabilità dei bilanci d'esercizio nel tempo.

Il Comitato, pur non svolgendo verifiche analitiche di merito sul contenuto del Bilancio, ha vigilato sulla corretta impostazione data a tale documento nonché sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura, senza formulare osservazioni al riguardo.

La Società di Revisione Forvis Mazars S.p.A. cui è affidata la revisione legale dei conti di SIDIEF, ha emesso la Relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 in data 2 aprile 2026, esprimendo il proprio giudizio sul bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e sui documenti che lo compongono senza riportare rilievi o riserve al riguardo. In particolare, a giudizio della Società di Revisione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, 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. Inoltre, a giudizio della predetta Società di Revisione, la Relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge e risulta coerente con il Bilancio d'esercizio della SIDIEF al 31 dicembre 2025.

Il Comitato rileva che l'incarico di revisione legale dei conti affidato alla Società di Revisione Forvis Mazars S.p.A. (già Mazars Italia S.p.A.) scade con l'approvazione del Bilancio 2025. Al riguardo, il Comitato, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 39/2010, ha formulato la propria proposta motivata all'Azionista per il conferimento dell'incarico di revisione per il triennio 2026-2028 alla predetta Società di Revisione, in continuità con gli esercizi precedenti.

Omissioni e fatti censurabili rilevati

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta nel periodo di riferimento della presente Relazione, il Comitato:

- anche sulla base delle verifiche effettuate e delle interlocuzioni intercorse con la Società di Revisione e il management della Società, non ha riscontrato violazioni di norme di legge o regolamentari applicabili alla Società, né irregolarità, omissioni o altri fatti censurabili riconducibili alla Società, ai suoi Amministratori o dipendenti, tali da dover essere segnalati all'Assemblea degli Azionisti;
- non ha riscontrato, né ha ricevuto indicazioni dal CdA, dalla Società di Revisione e dalla Società esterna che svolge l'attività di Internal Audit, che siano state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi;
- non ha ricevuto, anche a norma dell'art. 2408 c.c., denunce o segnalazioni da parte di amministratori, del socio, di dipendenti della Società, in relazione a irregolarità, omissioni o altri fatti censurabili.

Spett.le Azionista,

alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dell'esito degli specifici compiti svolti dalla Società di Revisione Forvis Mazars S.p.A. in tema di controllo di contabilità e di verifica dell'attendibilità del bilancio di esercizio, il Comitato per il Controllo sulla Gestione, per quanto di propria competenza, non rileva motivi ostativi in merito all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e alla proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione di destinazione dell'utile di esercizio, pari a Euro 4.506.342, per il 5%, pari ad Euro 225.317, a riserva legale e per il restante importo, pari a Euro 4.281.025, a riserva straordinaria.

Roma, 7 aprile 2026

Per il Comitato per il Controllo sulla Gestione

Prof.ssa Elisa Menicucci - Presidente



Stampato su carta riciclata Shiro Echo White 120gr

