



SIDIEF
SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE
EDILIZIE E FONDARIE

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

**BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2016**

INFORMAZIONI GENERALI

SIDIEF S.P.A.

Società soggetta a direzione e coordinamento di BANCA D'ITALIA

Sede Legale: Via degli Scialoja n. 20 - 00196 Roma

Partita IVA e Codice Fiscale: 02627770155

Capitale Sociale: deliberato e sottoscritto euro 507.000.000,00 i.v.

CARICHE SOCIALI

Consiglio di Sorveglianza

Presidente	Dott. Paolo Piccialli
Vice Presidente	Dott. Nunzio Minichiello fino al 17.05.2016 Dott. Luigi Donato dal 17.05.2016
Consiglieri	Dott.ssa Valeria Schinà Dott. Cosma Onorio Gelsomino fino al 27.04.2016 Avv. Marino Ottavio Perassi fino al 27.04.2016 Dott. Luigi Donato dal 27.04.2016 Avv. Maria Patrizia de Troia dal 27.04.2016 Dott.ssa Maria Giacona dal 27.04.2016

Consiglio di Gestione

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

Organismo di Vigilanza

Presidente	Dott. Nicola Stabile fino al 16.06.2016 Dott. Nunzio Minichiello dal 16.06.2016
Membri	Dott.ssa Valeria Schininà Rag. Giorgio Berlini fino al 16.06.2016 Avv. Silvia Massi dal 16.06.2016

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

INDICE

	Pag.
1. Relazione sulla Gestione	7
2. Prospetti di Bilancio al 31.12.2016	37
3. Rendiconto Finanziario	43
4. Nota Integrativa	47
5. Relazione della Società di Revisione	
6. Relazione del Consiglio di Sorveglianza all'Assemblea degli Azionisti	

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Spett.le Consiglio di Sorveglianza,

sottoponiamo ad approvazione il Bilancio della Società al 31 dicembre 2016, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Il Bilancio chiude con un utile netto di € 3.272.177 rispetto a € 2.007.157 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver imputato un ammontare di imposte pari ad € 5.832.244 al risultato prima delle imposte pari a € 9.104.421.

Il Patrimonio netto è di € 556.274.760 e sopravanza ampiamente l'ammontare del totale attivo immobilizzato pari a € 530.050.498.

MISSIONE DELLA SOCIETÀ

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

SINTESI DEI RISULTATI DELL'ANNO

	<i>Valori in migliaia di euro</i>	
	2016	2015 (*)
Dati Economici		
Valore della produzione	45.553	43.074
Ricavi da locazione	30.405	30.204
Ricavi dalle vendite	2.689	3.598
Risultato prima delle imposte	9.104	7.966
Risultato netto dell'esercizio	3.272	2.007
Dati Patrimoniali		
Immobili	529.172	525.208
Posizione finanziaria netta	30.369	38.420
Patrimonio netto	556.275	553.003

(*) Come descritto in calce allo schema del conto economico, le partite straordinarie al 31 dicembre 2015 sono state riclassificate, ai fini comparativi, in base alla loro natura insieme alle operazioni ordinarie, in attuazione del D.Lgs. 139/2015 che ha eliminato le componenti straordinarie dallo schema di Conto Economico.

SCENARIO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Andamento economico generale

Il 2016 ha confermato la fase di moderata espansione dell'economia mondiale iniziata verso la fine dell'anno precedente. Nell'area dell'Euro la crescita prosegue a ritmi contenuti, frenata dall'indebolimento della domanda mondiale. La BCE ha confermato che sarà mantenuto il sostegno monetario al sistema economico.

Il recupero dell'economia in Italia prosegue ad un ritmo modesto con una ripresa incerta. Gli investimenti si sono riavviati già dal 2015 (con esclusione del sistema edilizio), ma la dinamica è rimasta modesta, non più per le condizioni di accesso al credito - tornate a essere accomodanti - ma per le prospettive della domanda ancora deboli. L'inflazione al consumo rimane molto bassa.

Il mercato immobiliare in Italia

In Italia la ripresa del mercato immobiliare si sta lentamente consolidando grazie al permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e al maggiore dinamismo degli investitori su quasi tutti i comparti. In generale, nel 2016 sono aumentati i volumi scambiati e la tendenza al ribasso dei prezzi si è attenuata, ma ancora non c'è una inversione del *trend*, anche a causa della consistente quota di invenduto sul mercato.

La ritrovata fiducia nel settore residenziale è testimoniata da un aumento annuo del fatturato tra due e tre punti percentuali e dalla consistente crescita delle compravendite, sostenuta dall'aumento dell'erogazione di mutui alle famiglie e dalla maggiore accessibilità in seguito al calo dei prezzi di vendita degli ultimi anni. La ripresa è tuttavia limitata alle grandi città e ha ancora un effetto modesto sulle quotazioni, che nel 2016 hanno subito un ulteriore lieve calo (i canoni di locazione sono scesi più dei prezzi).

Le nuove costruzioni residenziali sono ancora in forte contrazione, mentre l'attività di recupero e ristrutturazione dell'esistente vede l'Italia in testa alla classifica europea insieme alla Germania: oltre due terzi del valore della produzione edilizia residenziale italiana deriva da ristrutturazioni.

Il settore degli uffici lo scorso anno ha consolidato i segnali di ripresa evidenziati nel 2015, grazie alla crescente attività da parte degli investitori internazionali e al maggior dinamismo degli operatori domestici. La crescita del mercato riguarda quasi esclusivamente alcune città: innanzitutto Milano, che concentra la quasi totalità della domanda estera, seguita da Roma, Torino e Bologna. I più richiesti sono gli spazi moderni di classe A, mentre la *vacancy* degli immobili meno idonei di classe B o C è in

aumento. Dopo diversi anni di calo, i canoni di locazione degli uffici sono tornati lievemente a crescere, ma solo per gli immobili di classe A.

Si mantiene moderatamente positiva la dinamica dei consumi in Italia e ciò ha dato ossigeno al mercato dei negozi e incoraggiato le aziende a portare avanti un processo di ottimizzazione dei punti vendita. Permane il divario tra *brand* di successo, che si espandono in un numero sempre più vasto di città, e le società commerciali di medio livello, la cui strategia continua a essere guidata da una logica di razionalizzazione degli spazi e contenimento dei costi. Cresce la domanda di spazi innovativi soprattutto da parte delle società di moda e *design*, ma anche da parte del settore *food*. Nel 2016 sia i prezzi che i canoni medi dei negozi sono scesi ancora, mostrando maggior tenuta soltanto sulle vie primarie del commercio nelle principali città.

È stato un anno positivo per il settore alberghiero, che ha segnato un aumento del giro d'affari a due cifre. In particolare vanno bene gli hotel di lusso e il turistico "leggero", legato alle residenze riadattate con funzione ricettiva.

Il mercato dei box e dei posti auto non ha mostrato nel 2016 i segnali di ripresa degli altri comparti.

Il mercato immobiliare residenziale nelle principali città

Roma

Il mercato residenziale di Roma ha ripreso a crescere nel 2016, con un aumento delle compravendite di quasi il 5 per cento rispetto all'anno precedente. È un mercato dove prevale ancora la sostituzione e il settore delle costruzioni stenta a ripartire. Pertanto i volumi sono mossi da un'offerta dominata dall'usato e dalle scorte di invenduto.

È positivo il *trend* delle quotazioni, che tendono a stabilizzarsi e, nelle zone centrali, anche ad aumentare. Roma è seconda solo a Milano per i prezzi della zona centrale. Nelle zone semicentrali il calo dei prezzi sembra essere cessato dopo un quinquennio in discesa. Diversa la situazione in periferia, dove la discesa dei prezzi continua.

I canoni di locazione delle zone centrali, dopo alcuni anni di stabilità, sono tornati a crescere, ma solo per le case piccole. Nelle zone semicentrali i canoni restano sui livelli del 2015, mentre nelle periferie sono ancora in calo.

Milano

Il migliorato clima immobiliare e la moderata ripresa economica danno un progressivo incremento delle transazioni immobiliari e un ritorno di attrattività della città di Milano e del suo vivere urbano, dopo Expo 2015. Il mercato immobiliare residenziale di Milano ha evidenziato nel corso dell'ultimo anno forti segnali di miglioramento, le transazioni sono circa il dieci per cento in più rispetto al 2015, i tassi di assorbimento sono tra i più elevati nel panorama nazionale.

L'andamento dei prezzi segue due linee di tendenza ben distinte: crescono i valori medi nelle aree centrali e nelle zone semicentrali ben localizzate per servizi e accessibilità. In periferia domanda e offerta non hanno ancora trovato il giusto equilibrio ed è in queste zone, infatti, che si trova il maggiore *stock* di invenduto, la maggiore concorrenza nell'offerta e le maggiori difficoltà nell'acquistare casa da parte delle famiglie.

L'andamento dei canoni è simile a quello dei prezzi, con il centro e il semicentro in aumento e le periferie ancora in contrazione.

Torino

Il mercato residenziale di Torino ha registrato tre anni positivi dal 2014, sia rispetto al fatturato che alle compravendite. Le transazioni si avviano lentamente a tornare ai livelli pre-crisi, mentre l'andamento dei prezzi medi è in diminuzione, in particolare in periferia. Fa eccezione la zona centrale, con i prezzi in leggero aumento.

Anno stabile per le locazioni residenziali nel centro città, mentre negli altri quartieri i canoni sono ancora in calo. La domanda si sposta nei comuni limitrofi.

Napoli

Anche a Napoli il mercato della casa mostra timidi segnali di ripresa. Gli scambi sono modesti date le dimensioni della città, e sono la conseguenza di una costante tendenza al trasferimento verso il nord Italia. Il *trend* delle compravendite e del fatturato è stato positivo nel 2016, mentre rispetto ai prezzi medi resta ancora significativo il divario tra centro e periferia. Le zone prestigiose accennano un leggero incremento delle quotazioni, i territori circostanti rimangono in campo negativo.

I canoni medi di locazione nel 2016 fanno registrare cali ancora ovunque, comprese le zone centrali.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Premessa

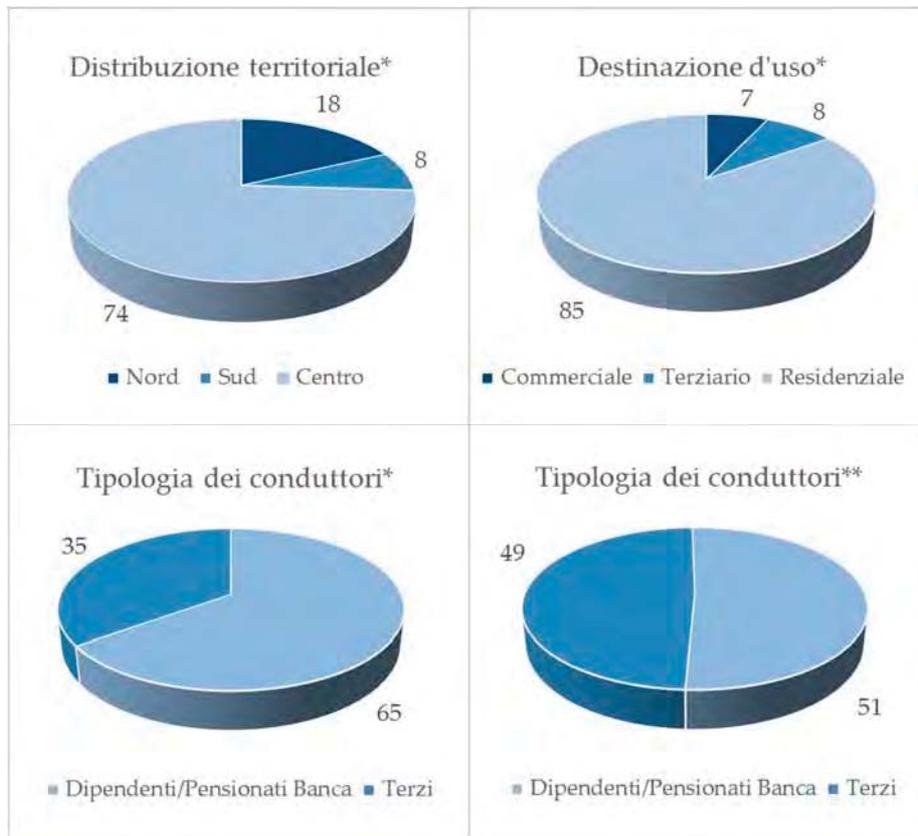
Le informazioni relative al patrimonio immobiliare della Società sono in continuo aggiornamento e verifica rispetto alla base dati originaria, per effetto di attività quali il riordino delle informazioni immobiliari, il rilievo tecnico sugli immobili, la registrazione di tutte le variazioni delle condizioni di utilizzo e disponibilità delle unità immobiliari conferite (per es. nuove locazioni, rilasci, compravendite, nuovi comodati).

Distribuzione del patrimonio e consistenze

Il patrimonio, alla data del 31 dicembre 2016, si compone di 104 complessi immobiliari (che comprendono 8.589 unità immobiliari di cui 3.305 residenze), distribuiti sul territorio nazionale per una superficie commerciale complessiva di circa 500.000 mq; circa il 90% del totale è concentrato nelle regioni Lazio (67,6%), Lombardia (10,8%), Abruzzo (5,9%) e Campania (5,6%).

Del totale dei complessi immobiliari una parte presenta il vincolo della Soprintendenza, il 26% è stato costruito prima del 1900 e il 29% tra il 1900 e il 1960; nel patrimonio non sono presenti immobili di nuova costruzione.

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



I valori sono espressi in percentuale.

* Base di calcolo: superficie commerciale; ** Base di calcolo: canoni di locazione

Valutazione del patrimonio

La valutazione del patrimonio immobiliare è stata effettuata tra il 2013 e il 2014 dal Politecnico di Milano, sia per gli immobili di provenienza Banca d'Italia che per quelli di provenienza ex Sidief. Nel 2015 è iniziata l'attività di aggiornamento dei valori del patrimonio da parte del Politecnico di Milano e della società K2Real¹.

In linea con la procedura aziendale di aggiornamento dei valori di mercato, che prevede la revisione annuale di una quota parte degli aggregati² del patrimonio, con un criterio di selezione ben definito, nel corso del 2016 sono stati aggiornati i valori di 25 aggregati sulla base delle stime effettuate da K2Real.

Il valore di mercato totale ammonta a circa 1,47 miliardi di euro; più del 90% del valore complessivo è concentrato nelle regioni Lazio (77,5%), Lombardia (8,5%) e Campania (5,7%).

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



¹ La stima è stata effettuata applicando i metodi comparativi di mercato e reddituale/finanziario, viste le caratteristiche dei beni oggetto della valutazione.

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

In particolare sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Immobile	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di	Plusvalenza (€)
			bilancio al 31.12.2015 (€)	
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	42	2.083.400	808.045	1.275.355
Pioltello (MI), San Felice, Strada II	21	1.725.000	623.129	1.101.871
Como (CO) - via Grazia Deledda 21	9	392.000	253.131	138.869
Cassina de'Pecchi (MI), via Venezia 1	2	163.000	52.950	110.050
Meda (MB), via Gagarin 15	2	140.000	95.234	44.766
Totale	76	4.503.400	1.832.489	2.670.911

In linea con le procedure di dismissione degli aggregati non agibili dell'Aquila, a giugno 2016 è stato pubblicato sul sito della Sidief e su primari canali di comunicazione nazionali e locali, sia cartacei che internet, l'avviso per la vendita del compendio immobiliare sito in viale Giovanni XXIII n. 11 - 13 (palazzine denominate P2 e P3). A novembre 2016 è stata inoltre deliberata la vendita dell'edificio denominato CM4 nello stato in cui si trova, per cui sono state effettuate le attività di *due diligence* e valutazione finalizzate all'alienazione dello stesso.

Nel mese di gennaio 2017, è stata deliberata la vendita di ulteriori 10 aggregati non strategici, incluso l'edificio inagibile denominato P1 dell'Aquila.

Bando alloggi e nuova Convenzione tra la Banca d'Italia e la Sidief

Nel corso dell'esercizio la Sidief ha collaborato alle procedure di assegnazione disciplinate dalla normativa interna di Banca d'Italia per complessivi 244 alloggi, di cui 93 assegnati nelle città di Roma, Napoli, Salerno, Trento, Bari, Genova, Verona, Piacenza, Brescia, Milano, Torino, Bologna, Firenze, Venezia, alcune delle quali sono ancora in corso.

A seguito della scadenza in data 31.12.2016 della Convenzione tra Sidief e Banca d'Italia, successivamente prorogata fino al termine massimo del 31 marzo 2017, in data 2 marzo 2017 è stato sottoscritto il nuovo testo della Convenzione, con validità fino al 31 dicembre 2020.

Le principali novità della nuova Convenzione riguardano la ripetibilità dei costi della gestione immobiliare secondo la normativa vigente (con incremento graduale del ribaltamento degli oneri per il portierato fino al 2020), nuove modalità di calcolo dei canoni secondo gli accordi territoriali, possibilità di stipulare contratti a canone concordato, riduzione dei canoni per alloggi di grandi dimensioni, definizione di un canone per le unità immobiliari utilizzate dalla Banca d'Italia.

PROGETTI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Al fine di incrementare la qualità del servizio agli inquilini, è stata avviata una più evoluta strategia gestionale degli interventi con significative modifiche alla piattaforma informatica, che entrerà a regime nei primi mesi del 2017. Gli interventi straordinari sul patrimonio effettuati nel corso del primo triennio hanno portato a una sensibile diminuzione dei costi di manutenzione e una maggiore affidabilità edile ed impiantistica. È stata acquisita una completa conoscenza del reale stato manutentivo dell'intero patrimonio immobiliare che ha permesso di individuare le criticità e le conseguenti priorità di intervento.

Nell'ambito della programmazione, gestione e coordinamento degli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare, sono stati conclusi buona parte dei cantieri per il restauro delle facciate di numerosi edifici e per l'aggiornamento normativo e funzionale degli impianti elevatori e termici centralizzati.

Gli interventi manutentivi sono stati finalizzati a incrementare l'affidabilità e l'eco sostenibilità del sistema aggregato. I cicli di restauro hanno inciso principalmente sulla stabilizzazione degli elementi sensibili costituenti le facciate (cornici, balconi monumentali e decori) nel rispetto materico originario. Non ultimi, numerosi interventi locali di consolidamento strutturale.

Da segnalare gli interventi eseguiti sulle facciate degli immobili di via Rattazzi e via Principe Amedeo a Roma, la prosecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e restauro dei fronti esterni ed interni di Galleria Umberto I a Napoli, con necessarie varianti per l'approfondimento conoscitivo dell'effettivo stato manutentivo dei fregi e decorazioni storiche dell'immobile. L'intervento è stato fin ora coordinato con la locale Soprintendenza e particolarmente curato negli aspetti di sicurezza del cantiere.

Sono stati completati i lavori di aggiornamento normativo di tutte le principali attività soggette a normativa antincendio dell'intero patrimonio immobiliare della Società.

In merito all'attività di razionalizzazione e miglioramento delle prestazioni energetiche degli impianti, sulla scorta delle diagnosi effettuate sull'intero patrimonio immobiliare, sono state ultimate le attività di progettazione per l'efficientamento di alcuni dei principali impianti di produzione calore finalizzate all'avvio delle procedure di gara; tra questi la delocalizzazione dell'impianto centralizzato del Quartiere BI – L'Aquila i cui lavori inizieranno nel primo semestre 2017.

In merito alla nuova Sede direzionale di Roma, sono state ultimate le attività edili riguardanti le aree servizi complementari dell'edificio, che hanno definitivamente reso fruibile l'immobile in tutte le sue parti.

L'inaugurazione della Sede direzionale si è tenuta in data 29 novembre 2016.

IL PROCESSO DI RIASSETTO DELLE UNITÀ ABITATIVE

Prosegue l'attività di riordino delle unità immobiliari sull'intero territorio nazionale, prevalentemente ad uso residenziale e soggette a procedure di gara per l'assegnazione a dipendenti di Banca d'Italia, che ha complessivamente interessato nell'anno circa 220 unità.

L'attività di riassetto delle unità disponibili è stata orientata verso una industrializzazione più marcata del processo avviando l'*iter* di gara fra aziende produttrici di materiali, utilizzando un modello di calcolo per calibrare gli investimenti in funzione della redditività sostenibile e un'attenta e capillare attività di sorveglianza dei lavori appaltati.

Queste azioni hanno permesso di raggiungere i seguenti obiettivi:

- riduzione tempo di *vacancy*, ovvero il *gap* temporale tra ristrutturazione e canone a regime;
- economie di scala con conseguente contenimento dei costi generali dei riordini e redistribuzione mirata degli investimenti;
- aumento dell'affidabilità e durabilità degli impianti con conseguenti minori costi di manutenzione.

IMMOBILE SITO IN ROMA VIA CARLO FELICE N. 69

Anche nel 2016, nonostante le pressanti e continue richieste di intervento da parte della Sidief nei confronti di tutte le autorità competenti, non si è giunti alla liberazione dell'immobile occupato sito in Roma, via Carlo Felice n. 69. Ciò, nonostante le delibere nn. 3154 e 3155 assunte dalla Regione Lazio riguardanti il programma per l'emergenza abitativa di Roma Capitale, che prevedono una disciplina specifica per un percorso e una soluzione per gli occupanti di immobili aventi titolo e la delibera n. 50 del 12.4.2016 del Comune di Roma che indicava proprio lo stabile di via Carlo Felice n. 69 il primo nella lista delle occupazioni da liberare.

A ciò si aggiunga che la Prefettura di Roma, con nota del 17.11.2016, in risposta alla missiva del 9.11.2016 con la quale Sidief rinnovava la richiesta di sgombero dell'immobile de quo, invitava il Corpo dei Vigili del Fuoco ad effettuare un sopralluogo dell'immobile "*mirato a verificarne le effettive condizioni*" e che l'Ufficio Politiche sicurezze e Protezione Civile del Comune di Roma - Direzione Sicurezza Edifi*ci Privati, con nota

del 28.11.2016, in risposta alla medesima nota del 9.11.2016 di Sidief, espressamente evidenziava che *“La mancanza di apprestamenti a far data dal recente sopralluogo della Commissione e le possibili conseguenze rispetto ai noti eventi naturali costituiscono, a parere dello scrivente Ufficio, una condizione necessaria affinché venga disposta, con sollecitudine, la messa in sicurezza dell’immobile”*.

Collegato alla vicenda dell’immobile di via Carlo Felice pende innanzi al Tribunale di Roma un giudizio, riassunto in tale sede da Sidief a seguito della declinatoria della propria giurisdizione da parte del Tar Lazio, con il quale la Società ha chiesto l’annullamento del provvedimento di rigetto della richiesta di esenzione dal pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico per tale immobile occupato.

RISORSE UMANE

Organizzazione

Nel corso dell’esercizio 2016 la Società ha proseguito l’attività di riorganizzazione e potenziamento della struttura operativa in termini di personale, uffici, sistemi informativi e procedure, al fine di renderla idonea ad affrontare le attività di gestione, amministrazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Si segnala che non vi è stata alcuna variazione nell’organigramma di primo livello in essere, mentre con Ordine di Servizio n. 1/2016 del 23 maggio si è provveduto a formalizzare e comunicare la struttura organizzativa di secondo livello, all’interno della quale sono evidenziati i singoli ruoli con associati i nominativi e il titolo mansione dei rispettivi titolari, e dettagliate le dipendenze gerarchiche e funzionali.

La struttura organizzativa viene declinata su tre diversi livelli, ed identifica tre diverse famiglie professionali:

- Direttori e Responsabili, ai quali viene assegnata la titolarità di un’Area;
- Coordinatori ai quali viene affidato il coordinamento diretto di attività con responsabilità sui risultati e con possibilità di coordinamento di risorse;
- Staff, distinto tra specialisti e addetti in funzione del contenuto tecnico professionale del ruolo, della seniority del titolare e del livello di inquadramento, cui sono demandate le attività di natura operativa.

A norma dell’art. 19 Legge 300/1970, in data 8 novembre si è costituita una Rappresentanza Sindacale Aziendale dei lavoratori di Staff FISASCAT CISL.

A conclusione della fase di *start-up* aziendale, nella quale è stato necessario attivare un presidio sul territorio per meglio conoscerne il patrimonio immobiliare e le sue peculiarità, la Società ha centralizzato l'insieme delle attività presso gli uffici della Sede direzionale di Roma via degli Scialoja 20 dove, in data 22 febbraio, ha effettuato il trasferimento della sede legale e dei suoi dipendenti.

In seguito alla vendita della sede operativa di Milano, via San Vittore 45, in data 2 maggio è stato effettuato il trasferimento delle attività presso la nuova sede operativa sita in Milano, Galleria Passarella 1.

A partire dal 1 gennaio 2016 l'ufficio sito in L'Aquila, via dei Peligni 1 è stato chiuso al pubblico e a partire dal 1 maggio 2017 sarà chiuso quello di Napoli in Galleria S. Carlo.

Struttura aziendale

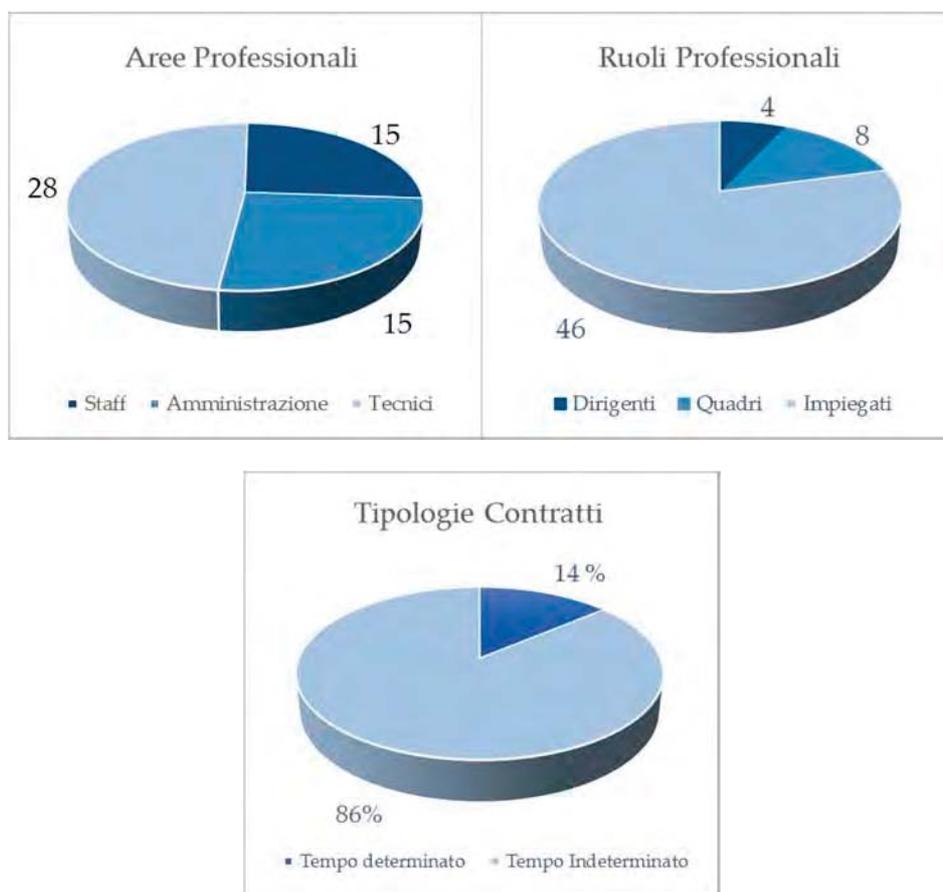
L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico medio	2016	2015	Variazioni
Dirigenti	4,00	2,67	1,33
Quadri	8,67	7,75	0,92
Impiegati	43,92	43,00	0,92
Portieri	71,50	73,58	-2,08
Totale	128,09	127,00	1,09

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).

I 58 dipendenti diversi dai portieri in forza al 31 dicembre 2016 risultano suddivisi per area e ruolo professionale come segue:



Contenzioso sul lavoro

Con ricorso ex. art. 433 c.p.c. n. R.G. 1735/16, notificato in data 8 aprile, n. 60 lavoratori con mansioni di portineria soccombenti nel giudizio di primo grado (sentenza n. 479 del 21 gennaio 2016) hanno convenuto Sidief e Banca d'Italia avanti la corte d'appello di Roma per richiedere, in riforma della impugnata sentenza, "la declaratoria di nullità e/o inefficacia del trasferimento delle posizioni individuali dei ricorrenti comunicato con lettere datate tra il 27 dicembre 2013 ed il 4 gennaio 2014 e tempestivamente impugnate con atto del 13 febbraio 2014 nonché la nullità, l'invalidità ed in ogni caso l'inefficacia dei provvedimenti impugnati con cui la Banca d'Italia, all'esito del Consiglio Generale del 29 febbraio 2012 per quanto di ragione anch'essa gravata, ha disposto il trasferimento dei ricorrenti. L'udienza di discussione è stata fissata al 4 dicembre 2017.

Formazione

Nel 2016 sono stati organizzati n. 22 corsi su varie aree tematiche (aggiornamento professionale, crediti formativi professionali, manageriale, linguistica, sicurezza ex. art. 81/08).

Il numero complessivo delle ore di formazione erogate, considerando anche seminari e convegni tematici, è stato pari a 1.137 per una media di circa 20 ore per ciascuna delle risorse componenti l'organico di staff. L'investimento in termini economici è stato pari a € 22.400.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

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

Il Consiglio di Gestione ha approvato, in data 23 maggio 2016, l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, che ha recepito i cambiamenti intervenuti nella normativa.

Nel mese di giugno 2016 il Consiglio di Sorveglianza e il Consiglio di Gestione hanno proceduto alla nomina dei nuovi membri dell'Organismo di Vigilanza ex. D.Lgs. 231/2001.

Nel corso del secondo semestre 2016 la Società ha avviato un nuovo aggiornamento del Modello per adeguarlo ai cambiamenti sopravvenuti nella normativa di riferimento e nell'organizzazione aziendale. L'attività si concluderà nel corso del primo semestre 2017, con l'approvazione da parte del vertice aziendale del nuovo modello.

D.Lgs. 196/2003 in materia di Privacy

Con riferimento alla normativa in materia di protezione dei dati personali ex. D.Lgs. 196/2003, nel corso del 2016 la Società ha continuato ad aggiornare le procedure aziendali (videosorveglianza nuova sede) e la modulistica utilizzata nell'ambito delle attività operative.

Legge 6 novembre 2012 n. 190 in materia di anticorruzione

Nel secondo semestre 2016 il Responsabile della Internal Audit della Società è stato nominato Responsabile della prevenzione della corruzione della Sidief, ai sensi dell'art. 1 comma 7 della legge 6 novembre 2012, n. 190, recante "Disposizioni per la prevenzione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione".

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

Nel corso del 2016 non si sono verificati danni causati all'ambiente e alla Società, non sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

Profilazione degli utenti nei sistemi informativi

Nel corso del 2016 la Società ha portato a compimento il processo di razionalizzazione del sistema di profilazione delle utenze nei sistemi informativi aziendali al fine di assegnare al personale, sugli applicativi contabile e gestionale, profili *standard* coerenti con la struttura organizzativa della società e con le migliori pratiche in materia di segregazione di ruoli e responsabilità.

D.Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza

Il Comitato interno, che si riunisce periodicamente per pianificare e monitorare tutte le attività in tema di salute e sicurezza, a seguito dell'attività ricognitiva svolta sulle portinerie e sui luoghi comuni degli immobili situati nella provincia di Roma e nell'area Nord, nel 2016 ha completato gli interventi urgenti e si riserva di valutare soluzioni migliorative per quegli immobili con caratteristiche edili particolari situati nella sola provincia di Roma.

A seguito del trasferimento presso le nuove sedi aziendali di Roma (via degli Scialoja 20) e Milano (Galleria Passarella 1) sono stati valutati tutti i rischi e revisionati i relativi documenti DVR ex. artt. 17 e 28 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.

La salute e sicurezza nei suddetti luoghi di lavoro è stata garantita costantemente nel succedersi dei *setup* dei piani sia in fase progettuale che in fase esecutiva, provvedendo alle attrezzature di protezione idonee e all'identificazione e segnalazione dei diversi percorsi di esodo; per garantire un presidio del servizio di prevenzione e protezione in tutti i piani della sede sono stati formati e nominati quattro nuovi addetti al primo soccorso in aggiunta a quelli già incaricati.

Sono stati scelti e forniti i DPI (dispositivi di protezione individuale) a tutti i portieri dipendenti Sidief; si prevede nel prossimo anno di scegliere e sostituire quelli dei tecnici.

Certificazione di Qualità

La Società sta procedendo alla certificazione del Sistema di Gestione della Qualità secondo le norme ISO 9001/2015, in particolare con riferimento al processo di gestione delle richieste degli inquilini, riguardanti interventi tecnici di manutenzione e di tipo amministrativo. Le attività iniziate nel secondo semestre 2016 si concluderanno nel primo semestre del 2017.

APPROVAZIONE BILANCIO E NOMINA NUOVI ORGANI SOCIALI

In data 18 aprile 2016 il Consiglio di Sorveglianza ha approvato il Bilancio al 31 dicembre 2015, precedentemente approvato dal Consiglio di Gestione in data 24 marzo 2016.

In data 27 aprile 2016 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la destinazione dell'utile di esercizio e nominato il nuovo Consiglio di Sorveglianza per il triennio 2016-2018 confermando quale Presidente il Dott. Paolo Piccialli e Consigliere la Dott.ssa Valeria Schininà e nominando quali nuovi Consiglieri il Dott. Luigi Donato, l'Avv. Maria Patrizia de Troia e la Dott.ssa Maria Giacona.

In data 17 maggio 2016 il Consiglio di Sorveglianza ha nominato il nuovo Consiglio di Gestione per il triennio 2016-2018 confermando i Consiglieri Dott. Mario Breglia, Arch. Carola Giuseppetti e Prof. Fabrizio Di Lazzaro; ha altresì nominato quale Vice Presidente del Consiglio di Sorveglianza il Dott. Luigi Donato.

In data 23 maggio 2016 il Consiglio di Gestione ha confermato come Presidente il Dott. Mario Breglia fino alla scadenza del Consiglio.

In data 28 giugno 2016 il Consiglio di Gestione ha prestato il consenso alla nomina, avvenuta in data 16 giugno 2016, da parte del Consiglio di Sorveglianza, dell'Organismo di Vigilanza composto dal Presidente Dott. Nunzio Minichiello e dai membri Dott.ssa Valeria Schininà e Avv. Silvia Massi.

INTERPELLO CONTRATTI CONCORDATI

In data 23 maggio 2016 è pervenuta la risposta dell'Agenzia delle Entrate all'istanza di interpello presentata dalla Società il 23 febbraio 2016, che verteva sulla interpretazione delle norme inerenti la disciplina fiscale agevolativa applicabile ai contratti di locazione che adottino la tipologia contrattuale dei c.d. "contratti concordati", così come disciplinata dall'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998.

La risposta dell'Agenzia delle Entrate ha confermato che la Società, in caso di stipula di "contratti concordati", può beneficiare in particolare della riduzione del 30% del reddito imponibile e che tale riduzione deve essere applicata al reddito determinato ai sensi dell'art. 90 del TUIR.

EVENTI DI COMUNICAZIONE E RELAZIONI ESTERNE

Il 9 giugno si è tenuta a L'Aquila una conferenza stampa organizzata dalla Sidief per presentare una serie di interventi nel prossimo triennio del Quartiere Banca d'Italia. Fra le iniziative proposte, la dismissione di due palazzine di via Giovanni XXIII, interventi di efficientamento energetico e interventi sugli spazi comuni. Infine, è stato presentato un concorso di idee rivolto agli studenti in collaborazione con l'Università degli studi dell'Aquila.

Il 12 ottobre si è tenuto a Roma il convegno promosso e organizzato da Sidief con la collaborazione della Banca d'Italia, dal titolo "Verso la "casa taxi"? La domanda abitativa dei giovani". Il convegno fa seguito a quello di maggio 2015, "Investire sulla casa", ponendo questa volta il *focus* sui cosiddetti *Millennials*, una generazione con un approccio alla casa, al lavoro e alla famiglia diverso rispetto a quello dei genitori.

Nel corso del convegno sono stati presentati i risultati della ricerca "I giovani e la casa. La generazione dei *Millennials* di fronte alla questione abitativa", realizzata per Sidief dagli Istituti Censis e Nomisma.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO E DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Nella presente sezione viene fornita un'analisi del risultato economico e della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2016, raffrontata con l'esercizio precedente.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO

Al 31 dicembre 2016 la Società ha registrato un utile netto di esercizio pari a € 3.272 mila.

I dati del Conto Economico riclassificato sono stati elaborati per fornire una migliore rappresentazione del risultato aziendale. A tale fine sono state riclassificate, sia per il 2016 che per il 2015, le seguenti voci:

- gli altri ricavi, rappresentati dai parziali utilizzi del fondo manutenzione immobili per € 245 mila (€ 45 mila nel 2015) e del fondo oneri per danni sisma l'Aquila per € 6.498 mila (€ 4.567 mila nel 2015), sono stati riclassificati nei componenti non ricorrenti del reddito;
- le plusvalenze per alienazione immobili, pari a € 2.671 mila (€ 3.598 mila nel 2015), sono state classificate tra i ricavi da vendite;
- le sopravvenienze attive e passive sono state riclassificate nelle componenti non ricorrenti del conto economico, omogeneamente con il precedente esercizio, per evidenziare il risultato della gestione non ordinaria e consentire la comparazione dei due periodi.

Valori in migliaia di Euro

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi gestione immobiliare			
- Ricavi da locazione	30.436	30.349	87
- Ricavi da vendite	2.671	3.598	-927
- Altri ricavi	721	37	684
Totale ricavi gestione immobiliare (A)	33.828	33.983	-155
Costi Gestione immobiliare			
- Costi ripetibili a carico della proprietà	-2.519	-2.436	-83
- Manutenzioni e servizi a carico della proprietà	-3.174	-3.508	334
- Costi assicurativi netti	-184	-192	8
- Accantonamento a fondo svalutazione crediti	-1.655	-502	-1.153
- Imposte immobiliari a carico della società	-12.339	-12.209	-130
- Provvigioni agenzie immobiliari	-229	-158	-71
- Altri costi a carico delle proprietà	-0	-11	11
- Ammortamento e svalutazioni gestione immobiliare	-5.984	-5.960	-24
Totale costi gestione immobiliare (B)	-26.083	-24.974	-1.109
Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)	7.745	9.009	-1.264
Margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendita	5.074	5.411	-337
Costo del servizio Sidief			
- Spese societarie incluso personale dipendente	-5.480	-5.277	-203
- Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni	-459	-266	-193
Totale costi societari (D)	-5.938	-5.543	-395
Risultato Operativo (C) - (D)	1.807	3.466	-1.659
Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita	-864	-132	-732
- Proventi / Oneri finanziari	301	444	-143
- Rettifiche di valore attività finanziarie	-	-	-
- Proventi / oneri non ricorrenti	6.997	4.056	2.940
Risultato ante imposte	9.104	7.966	1.138
- Imposte di competenza dell'esercizio	-5.832	-5.959	127
Risultato netto dell'esercizio	3.272	2.007	1.265

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 33,98 milioni nell'esercizio 2015 a € 33,83 milioni nell'esercizio 2016, registrando un decremento di € 0,15 milioni. Tale diminuzione è imputabile principalmente a minori plusvalenze da vendite che, seppure in linea con gli obiettivi prefissati per l'esercizio, sono decimate per € 0,93 milioni in conseguenza della diversa tipologia di immobili venduti nelle due annualità, compensate dall'incremento degli altri ricavi per € 0,68 milioni.

Si segnala infatti che nelle vendite 2015 due sole transazioni (Roma, via dei Serpenti e Milano, San Vittore) hanno generato € 2,31 milioni di plusvalenza, pari a circa il 64% delle plusvalenze rilevate nell'esercizio.

L'incremento degli altri ricavi di € 0,68 milioni rispetto al 2015 è dovuto principalmente al riaddebito alla Banca d'Italia del costo della gestione delle unità in comodato per le annualità dal 2014 al 2016 per complessivi € 0,57 milioni.

I ricavi da locazione si presentano in lieve crescita rispetto al precedente esercizio grazie all'attività svolta sulle nuove locazioni e quindi al maggior numero di contratti attivi presenti a fine 2016 rispetto al 2015.

I costi della gestione immobiliare sono in crescita per € 1,11 milioni rispetto al 2015.

Tale incremento è sostanzialmente riconducibile al maggiore accantonamento (€ 1,15 milioni) al fondo svalutazione crediti, conseguente all'aggiornamento della recuperabilità delle posizioni creditorie, e a maggiori imposte immobiliari a carico della società (€ 0,13 milioni) determinate dal peggioramento dell'aliquota di indeducibilità del pro rata IVA, passata dal 75% nel 2015 al 79% nel 2016.

La riduzione delle manutenzioni e servizi a carico della proprietà è determinata dalla tipologia e dalla tempistica di effettuazione degli interventi realizzati.

In conseguenza di quanto sopra descritto il margine della gestione immobiliare decreta di € 1,26 milioni passando da € 9,01 milioni del 2015 a € 7,75 milioni del 2016.

Il costo del servizio Sidief passa da € 5,54 milioni a € 5,94 milioni registrando un incremento di 0,40 milioni, riconducibile sia a maggiori spese societarie incluso il personale dipendente per € 0,2 milioni (pari al 3,8%), come effetto della variazione dei costi del personale e dei costi correlati alla gestione della nuova sede, che all'incremento degli ammortamenti per € 0,20 milioni sostanzialmente imputabili alla nuova sede.

Il risultato operativo registra un decremento di € 1,66 milioni passando da € 3,47 milioni del 2015 a € 1,81 milioni del 2016.

I proventi finanziari netti diminuiscono nel 2016 rispetto al 2015 per effetto della diminuzione dei tassi di interesse e della minore liquidità disponibile a seguito dell'impiego avvenuto nell'esercizio in particolare per le spese incrementative sul patrimonio immobiliare.

Il reddito ante imposte aumenta di € 1,1 milioni per effetto dalla variazione riscontrata nelle partite non ricorrenti. Nel 2016 i proventi non ricorrenti netti sono stati pari a € 7,00 milioni (€ 4,06 milioni nel 2015) e sono rappresentati per 6,50 milioni dall'utilizzo del fondo L'Aquila (€ 4,57 milioni nel 2015), per € 0,25 milioni dall'utilizzo del fondo manutenzione (€ 0,05 milioni nel 2015) e per € 0,25 milioni dal saldo positivo delle sopravvenienze attive al netto di quelle passive (lo scorso esercizio il saldo delle sopravvenienze era negativo per € 0,56 milioni).

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2015 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2016.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2016	2015	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	3.182	1.220	1.962
Altre attività e passività correnti	-4.933	-4.058	-875
Capitale circolante	-1.751	-2.838	1.087
Immobilizzazioni tecniche	529.850	525.928	3.922
Immobilizzazioni finanziarie	201	106	95
Crediti e debiti a lungo termine	-	-	-
Attività e passività per imposte anticipate	3.216	3.266	-50
Capitale immobilizzato netto	533.267	529.300	3.967
TFR	-2.008	-1.952	-57
Altri fondi	-3.602	-9.928	6.326
TFR e Altri fondi	-5.610	-11.878	6.268
CAPITALE INVESTITO NETTO	525.906	514.583	11.322
Posizione finanziaria netta a breve	-30.369	-38.420	8.051
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
Posizione finanziaria netta	-30.369	-38.420	8.051
Mezzi propri	556.275	553.003	3.272
TOTALE COPERTURE	525.906	514.583	11.322

Si segnala che la posizione finanziaria netta permane di segno positivo e passa da € 38,42 milioni nel 2015 a € 30,37 milioni nel 2016, con un decremento di € 8,05 milioni circa, mentre i mezzi propri passano da € 553 milioni nel 2015 a € 556 milioni nel 2016.

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

ANALISI SOLVIBILITÀ/SOLIDITÀ

Valori in migliaia di Euro

IMPIEGHI	2016	%	2015	%
Immobilizzazioni immateriali	159	0,03	230	0,04
Immobilizzazioni finanziarie	201	0,04	106	0,02
Immobilizzazioni materiali	529.691	92,36	525.698	91,02
Rimanenze	211	0,04	-	0,00
Crediti a breve	12.897	2,23	13.138	2,27
Liquidità	30.369	5,30	38.420	6,65
TOTALE IMPIEGHI	573.528	100,00	577.592	100,00
FONTI	2016	%	2015	%
Mezzi propri	556.275	96,99	553.003	95,74
TFR e altri fondi	5.610	0,98	11.879	2,06
Altre passività a breve	11.643	2,03	12.710	2,20
TOTALE FONTI	573.528	100,00	577.592	100,00

Il prospetto dei flussi di liquidità, quest'ultima costituita da disponibilità liquide e attività finanziarie non immobilizzate, è il seguente:

Valori in migliaia di Euro

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA	2016	2015
Posizione Finanziaria Netta Iniziale	38.420	61.328
RISULTATO ANTE IMPOSTE	9.104	7.966
Ammortamenti	6.442	6.225
Plusvalenze	-2.674	-3.598
Utilizzo fondi	-6.763	-4.800
Accantonamenti fondi	2.047	1.081
Variazione magazzino	-	30
Variazione crediti verso clienti	-1.921	-1.783
Variazione debiti verso fornitori	-1.354	467
Variazione altri componenti ccn	813	-396
CASH FLOW GESTIONE CORRENTE	5.696	5.192
(Oneri finanziari netti)	-	-
(Imposte pagate)	-5.750	-10.305
CASH FLOW NETTO REDDITUALE	-53	-5.112
Investimenti in immobilizzazioni	-12.742	-22.627
FLUSSO MONETARIO PER INVESTIMENTI	-12.742	-22.627
Disinvestimenti immobilizzazioni materiali	4.745	5.660
FLUSSO MONETARIO PER DISINVESTIMENTI	4.745	5.660
Debiti verso banche a lungo	-	-
Debiti verso banche a breve	-	-
FLUSSO MONETARIO PER PRESTITI LUNGO TERMINE	-	-
Variazione mezzi propri	-	-
Dividendi	-	-829
CASH FLOW COMPLESSIVO	-8.051	-22.908
Posizione Finanziaria Netta Finale	30.369	38.420

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

Valori in migliaia di Euro

	2016	2015
Flusso gestione reddituale ante variazioni CCN	2.408	-3.431
Variazione CCN	-2.462	-1.681
Flussi attività d'investimento	-7.997	-16.967
FREE CASH FLOW	-8.051	-22.079
Debiti v/banche lungo termine	-	-
Debiti v/banche breve termine	-	-
Mezzi propri versati al netto dividendi pagati	-	-829
Flusso liquidità	-8.051	-22.908

L'analisi evidenzia un flusso positivo della gestione reddituale ante variazioni del CCN (capitale circolante netto) pari ad € 2,4 milioni; la differenza rispetto al precedente esercizio è principalmente dovuta all'effetto delle imposte pagate. Nell'esercizio 2015 infatti l'importo di tale voce era molto più elevato in quanto era stato pagato il saldo delle imposte di competenza del 2014, sulle quali pesava l'effetto del conferimento.

Il decremento dei flussi relativi all'attività di investimento è riconducibile all'acquisto della nuova sede di Roma perfezionatosi nell'esercizio 2015.

Il *free cash flow* dell'esercizio è negativo per € 8,1 milioni prevalentemente per effetto sia degli investimenti sul patrimonio immobiliare sia per il completamento della nuova sede, parzialmente finanziati dagli incassi provenienti dalle dismissioni del patrimonio immobiliare effettuati nel corso del 2016.

Si segnala pertanto che il flusso di cassa generato dalla gestione immobiliare ordinaria risulta sostanzialmente in linea con i fabbisogni finanziari derivanti dai costi immobiliari, dai costi di struttura e da imposte e tasse.

Il fabbisogno finanziario deriva prevalentemente dalla necessità di effettuare degli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società, rappresentati in particolare da manutenzioni straordinarie e da rifacimenti alloggi; il flusso attivo collegato alle vendite non riesce a coprire il fabbisogno sopra evidenziato.

ANALISI PER INDICI

Indici di Bilancio

Gli indici sono stati calcolati sulla base dei dati del Conto Economico riclassificato inclusi i ricavi delle vendite immobiliari.

I principali indici di redditività, solidità e liquidità sono i seguenti:

	2016	2015
Redditività		
ROE (RN/MP)	0,59%	0,36%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	1,64%	1,44%
ROI (RO/CI)	0,34%	0,67%
ROS (RO/RIC)	5,34%	10,20%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	6,43%	6,60%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	24,38%	28,52%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	16,20%	15,53%
Solidità		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,05	1,05
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,06	1,07
Indice di indebitamento (D/MP)	3,10%	4,45%
Liquidità		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	3,73	4,06

LEGENDA

AC: Attivo circolante

AF: Attivo Fisso

CI: Capitale investito netto al netto delle partecipazioni

D: Debiti

MOL: Margine operativo lordo

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 2015 al 2016, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice ROE, in aumento, rispettivamente da 0,36% a 0,59% mentre il medesimo indice, calcolato sul risultato ante imposte, evidenzia un leggero incremento, passando da 1,44% a 1,64%.

In termini di redditività, il ROI risulta pari a 0,34% ed in diminuzione rispetto al 2015 (0,67%) evidenziando una riduzione della *performance* operativa della Società.

Il ROS era pari a 10,20% nel 2015 e nel 2016 è pari 5,34%, per l'effetto combinato dei minori ricavi da vendita e dell'incremento dei costi della gestione immobiliare. Tale movimentazione risulta confermata anche dall'indice MOL/Ricavi, che passa dal 28,52% al 24,38% e dal rapporto Costo del lavoro/Ricavi in aumento rispetto al precedente esercizio passando da 15,53% al 16,20%.

Sotto il profilo della solidità, nel 2016 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 in diminuzione, essendo pari al 3,10% nel 2016 e al 4,45% nel 2015.

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

Per quanto concerne la solvibilità, il rapporto attività correnti rispetto alle passività aventi la medesima scadenza si mantiene nel 2016 su valori ampiamente superiori a 1 (3,73 nel 2016).

Indici gestionali

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

	2016	2015
Indice di redditività da bilancio (IRB)	3,09%	2,90%
Indice di redditività gestionale (IRG)	2,25%	2,28%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,06%	2,04%
Indice di incremento di valore (IIV)	278,26%	282,57%

LEGENDA

IRB: valore della produzione/valore di mercato degli immobili

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

IRL: ricavi da locazione/valore di mercato degli immobili

IIV: valore di mercato degli immobili/valore contabile

Al riguardo si rileva che l'indice di redditività da Bilancio è in aumento, da 2,90% a 3,09%, per effetto congiunto dell'aggiornamento del valore di mercato degli immobili e del miglioramento del valore della produzione.

La variazione dell'indice di incremento di valore è determinata dal decremento del valore di mercato degli immobili in portafoglio.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Per quanto attiene ai Rapporti con parti correlate, si rinvia a quanto descritto nella Nota Integrativa, come previsto dal D.Lgs. 139/2015, che ha introdotto novità normative in materia di bilancio in attuazione della Direttiva 2013/34/UE.

FATTORI DI RISCHIO

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 2 punto 6 *bis* del Codice Civile di seguito si forniscono le informazioni in merito alla gestione delle politiche e del rischio finanziario e all'utilizzo di strumenti finanziari inerenti le seguenti attività e passività finanziarie:

- Disponibilità liquide
- Diritto contrattuale di ricevere denaro (crediti verso clienti)
- Obbligo contrattuale di consegnare denaro (debiti)
- Titoli che non costituiscono obbligazioni.

Nell'ambito delle diverse tipologie di rischio si identificano le seguenti fattispecie:

Fabbisogno finanziario e rischio di tasso di interesse

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

Rischio di liquidità

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

Rischio di cambio

La Società non ha in essere operazioni in valuta estera.

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

Rischio di credito

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

La Società inoltre valuta periodicamente 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 mercato

Il rischio di mercato cui la Società è esposta è sostanzialmente riconducibile al 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.

Altri rischi d'impresa

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

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

La Società non ha effettuato nell'esercizio 2016 alcuna operazione di copertura attuata mediante strumenti finanziari derivati.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2016 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, come previsto dal D.Lgs. 139/2015, che ha introdotto novità normative in materia di bilancio in attuazione della Direttiva 2013/34/UE.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Conclusa l'attività di avviamento della Società, consolidata la struttura organizzativa e verificato lo stato di conservazione del patrimonio, la Società prevede di continuare a gestire le attività ordinarie di locazione e dismissione degli immobili non strategici.

La Società ha intrapreso le azioni propedeutiche per la predisposizione del nuovo piano industriale riferito al triennio 2017-2019, con l'obiettivo di proseguire l'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Viste le caratteristiche e le peculiarità proprie della Società, il Consiglio di Gestione ha presentato al Consiglio di Sorveglianza un documento illustrativo dei possibili interventi volti al mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario anche nel medio e lungo termine.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2016 evidenzia un utile netto di € 3.272.177, dopo aver scontato imposte per complessivi € 5.832.244. In considerazione degli impegni finanziari previsionali a medio termine della Società, si ritiene opportuno non procedere alla distribuzione dei dividendi e pertanto si propone la seguente destinazione dell'utile:

a riserva legale (5%)	€ 163.609
a riserva straordinaria	€ 3.108.568

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Mario Breglia)

PROSPETTI DI BILANCIO

AL 31.12.2016

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

ATTIVO

	31-12-2016	31-12-2015	Variazione
A) Crediti v/so soci per versamenti dovuti	-	-	-
B) Immobilizzazioni			
I. immateriali			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	51.321	79.194	- 27.873
7) Altre	107.258	150.681	- 43.423
Totale immobilizzazioni immateriali	158.579	229.875	- 71.296
II. materiali			
1) Terreni e fabbricati	529.171.731	525.207.806	3.963.925
2) Impianti e macchinari	16.263	10.261	6.002
3) Attrezzature industriali e commerciali	59.510	216.015	- 156.505
4) Altri beni	443.434	263.554	179.880
Totale immobilizzazioni materiali	529.690.938	525.697.636	3.993.302
III. finanziarie			
2) Crediti			
d) -bis verso altri	200.981	106.043	94.938
Totale immobilizzazioni finanziarie	200.981	106.043	94.938
Totale attivo immobilizzato (B)	530.050.498	526.033.554	4.016.944
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci	211.164	-	211.164
Totale Rimanenze	211.164	-	211.164
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	9.139.323	8.772.792	366.531
5 bis) Crediti tributari			
- entro 12 mesi	77.288	819.949	- 742.661
5 ter) Imposte anticipate			
- entro 12 mesi	3.216.211	3.266.312	- 50.101
5 quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	300.405	40.054	260.351
Totale Crediti	12.733.227	12.899.107	- 165.880
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
6) Altri titoli	-	6.062.940	- 6.062.940
Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	-	6.062.940	- 6.062.940
IV. disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	30.368.780	32.273.327	- 1.904.547
2) Assegni	-	82.200	- 82.200
3) Danaro e valori in cassa	325	1.702	- 1.377
Totale disponibilità liquide	30.369.105	32.357.229	- 1.988.124
Totale attivo circolante (C)	43.313.496	51.319.276	- 8.005.780
D) Ratei e risconti	163.589	238.801	- 75.212
Totale Attivo	573.527.583	577.591.631	- 4.064.048

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

PASSIVO

	31-12-2016	31-12-2015	Variazione
A) Patrimonio Netto			
I. Capitale Sociale	507.000.000	507.000.000	-
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	-
III. Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
IV. Riserva legale	4.050.431	3.950.073	100.358
VI. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	4.060.997	2.154.198	1.906.799
IX. Utile (perdita) di esercizio	3.272.177	2.007.157	1.265.020
Totale patrimonio netto	556.274.760	553.002.583	3.272.177
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	944.577	698.341	246.236
4) altri	2.657.049	9.229.311	- 6.572.262
Totale B) Fondi per rischi e oneri	3.601.626	9.927.652	- 6.326.026
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.008.120	1.951.578	56.542
D) Debiti			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	45.205	15.209	29.996
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	6.168.455	7.552.905	- 1.384.450
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	272.026	189.547	82.479
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza			
- entro 12 mesi	303.738	221.746	81.992
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	4.454.388	4.463.641	- 9.253
Totale D) Debiti	11.243.812	12.443.048	- 1.199.236
E) Ratei e risconti	399.265	266.770	132.495
Totale Passivo	573.527.583	577.591.631	- 4.064.048

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2016	31-12-2015 (*)	Variazione
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.405.446	30.204.102	201.344
5) Altri ricavi e proventi vari	15.147.796	12.869.894	2.277.902
Totale Valore della produzione A)	45.553.242	43.073.996	2.479.246
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	83.345	117.396	- 34.051
7) Per servizi	10.000.756	10.356.479	- 355.723
8) Per godimento di beni di terzi	167.058	135.794	31.264
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	4.246.281	4.099.693	146.588
b) Oneri sociali	1.216.108	1.190.650	25.458
c) Trattamento di fine rapporto	339.571	309.993	29.578
d) Trattamento di quiescenza e simili	38.878	39.439	- 561
e) Altri costi	22.225	168.756	- 146.531
Totale spese per il personale	5.863.063	5.808.531	54.532
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	223.759	190.431	33.328
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.218.710	6.035.036	183.674
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.528.146	424.209	1.103.937
Totale ammortamenti e svalutazioni	7.970.615	6.649.676	1.320.939
12) Accantonamento per rischi	114.787	77.477	37.310
14) Oneri diversi di gestione	12.561.562	12.408.585	152.977
Totale Costi della produzione B)	36.761.186	35.553.938	1.207.248
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	8.792.056	7.520.058	1.271.998
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	85.959	619.982	- 534.023
d) proventi diversi dai precedenti - altri	297.787	297.821	- 34
Totale altri proventi finanziari	383.746	917.803	- 534.057
17) Interessi e altri oneri finanziari - altri	71.382	471.682	- 400.300
Totale Proventi e oneri finanziari C)	312.364	446.121	- 133.757

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2016	31-12-2015 (*)	Variazione	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
19) <i>svalutazioni</i>				
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante</i>	-	-	-	-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)	-	-	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)	9.104.421	7.966.179	1.138.240	
20) Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				
<i>a) Imposte correnti</i>	5.610.228	5.779.983	-	169.755
<i>b) Imposte differite</i>	246.236	173.622	-	72.614
<i>c) Imposte anticipate</i>	50.101	310.253	-	260.152
<i>d) Imposte esercizi precedenti</i>	-74.321	- 304.837	-	230.516
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	5.832.244	5.959.021	-	126.777
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	3.272.177	2.007.157	1.265.018	

(*) Come previsto dal D. Lgs. 139/2015 la Classe E del Conto Economico, partite straordinarie, è stata eliminata dallo schema; gli oneri e i proventi straordinari continuano ad essere rilevati nel Conto Economico ma non sono più esposti in specifiche righe del prospetto. Pertanto le minusvalenze e le plusvalenze straordinarie, i proventi e gli oneri la cui fonte è estranea all'attività ordinaria della società, i costi e i proventi eccezionali, sono esposti nel Conto Economico in base alla loro natura, insieme alle operazioni ordinarie.

Tale cambiamento ha comportato che gli oneri e i proventi straordinari classificati nella Classe E del Conto Economico dell'esercizio 2015, ai fini comparativi sono stati riclassificati in base alla loro natura nelle voci di pertinenza.

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO

importi in Euro

A. Flusso finanziario della gestione reddituale	2016	2015
Utile (perdita) dell'esercizio	3.272.177	2.007.157
Imposte sul reddito	5.906.565	5.959.021
Interessi passivi/(interessi attivi)	- 312.364	-446.958
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	- 2.673.863	-3.597.752
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	6.192.515	3.921.467
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	2.047.382	1.080.683
Ammortamenti delle immobilizzazioni	6.442.469	6.225.467
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	-	-
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	14.682.366	11.227.617
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-	30.098
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-1.920.677	-1.782.864
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-1.354.455	466.575
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	75.212	65.359
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	132.495	266.728
Altre variazioni del capitale circolante netto	605.151	-727.743
<i>Totale Variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-2.462.274</i>	<i>-1.681.847</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	12.220.092	9.545.770
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	375.304	899.508
Variazione imposte differite/anticipate	-296.337	483.874
Variazione dei debiti tributari	82.479	-4.829.598
(Imposte sul reddito di competenza)	-5.610.228	-6.263.858
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-6.762.720	-4.800.477
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	8.590	-4.964.781
<i>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</i>	<i>8.590</i>	<i>-4.964.781</i>

RENDICONTO FINANZIARIO (segue)

importi in Euro

	2016	2015
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	- 12.494.115	-22.549.056
Prezzo di realizzo disinvestimenti	4.744.802	5.659.500
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	- 152.463	-92.016
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	- 94.938	14.409
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	6.000.000	21.000.000
<i>Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-1.996.714	4.032.837
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>		
Quota monetaria aumento di capitale per conferimento	-	-
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-828.549
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-	-828.549
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-1.988.124	-1.760.493
Disponibilità liquide Iniziali	32.357.229	33.812.885
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	32.273.327	33.517.512
<i>assegni</i>	82.200	294.000
<i>denaro e valori in cassa</i>	1.702	1.373
Disponibilità liquide Finali	30.369.105	32.357.229
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	30.368.780	32.273.327
<i>assegni</i>	-	82.200
<i>denaro e valori in cassa</i>	325	1.702

NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Struttura e contenuto del Bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 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, così come modificata per tenere conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, che ha attuato la Direttiva 2013/34/UE.

In particolare, i criteri applicati nella valutazione delle voci del Bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi agli artt. 2423 *bis* (principi di redazione del Bilancio) e 2426 (criteri di valutazione) del Codice Civile.

Le norme di legge sono state integrate dai principi contabili emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e dai documenti emessi dall'OIC stesso.

Lo Stato Patrimoniale rappresenta la situazione patrimoniale e finanziaria della Società; in esso sono indicate le attività, le passività e il patrimonio netto della Società alla data di chiusura dell'esercizio.

Il Conto Economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio. Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.

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

Il contenuto della Nota Integrativa è disciplinato dagli articoli 2427 e 2427 *bis* del codice civile.

Il contenuto del Rendiconto Finanziario, previsto dall'articolo 2425 *ter* del codice civile, è conforme a quello previsto 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.

Per quanto attiene alle informazioni relative all'attività d'impresa e alle operazioni intercorse con la Controllante, oltre a quanto descritto nella Nota Integrativa, si rinvia al contenuto della Relazione sulla Gestione.

Si segnala che, in seguito al D. Lgs. 139/2015, la Classe E del Conto Economico, partite straordinarie, è stata eliminata dallo schema; gli oneri e i proventi straordinari continuano ad essere rilevati nel Conto Economico ma non sono più esposti in specifiche righe del prospetto. Pertanto le minusvalenze e le plusvalenze straordinarie, i proventi e gli oneri la cui fonte è estranea all'attività ordinaria della Società, i costi e i proventi eccezionali, sono esposti nel Conto Economico in base alla loro natura, insieme alle operazioni ordinarie.

Tale cambiamento ha comportato che gli oneri e i proventi straordinari classificati nella Classe E del Conto Economico dell'esercizio 2015, ai fini comparativi sono stati riclassificati in base alla loro natura.

Si segnala inoltre che, in seguito al D. Lgs. 139/2015, i conti d'ordine sono stati eliminati dallo schema dello Stato Patrimoniale e le informazioni analitiche in merito agli impegni e garanzie sono fornite nella Nota Integrativa.

Deroghe

Nel corso dell'esercizio 2016 non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4.

Revisione legale dei conti

Per effetto della delibera assembleare del 30 aprile 2014 il Bilancio, per il triennio 2014/2016, è soggetto all'esame della Società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. alla quale è stato conferito l'incarico di revisione legale dei conti.

Moneta di conto adottata

Il Bilancio presenta valori espressi in unità di Euro.

Quando casi specifici lo richiedono, l'unità monetaria di esposizione se diversa da unità di Euro è esplicitamente indicata.

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, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione ed esposte al netto dei relativi fondi di ammortamento e comprendono le rivalutazioni di cui alle Leggi 72/83 e 413/91.

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, ritenuti coerenti con questa impostazione, non modificati rispetto al precedente esercizio e dimezzati nell'esercizio di entrata in funzione del bene, sono i seguenti:

▪ fabbricati strumentali	3%
▪ fabbricati non strumentali ad uso abitativo	0%
▪ fabbricati non strumentali ad uso diverso	3%
▪ 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%

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

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

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

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

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

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

Le immobilizzazioni materiali, se destinate all'alienazione ove il Consiglio di Gestione abbia espresso parere favorevole alla proposta di acquisto ricevuta, sono riclassificate nell'attivo circolante e valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. I beni destinati alla vendita non sono più oggetto di ammortamento.

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

- a. per le unità immobiliari non inserite in un fabbricato interamente di proprietà (ad esempio in condominio), di non calcolare l'ammortamento dei componenti separatamente dal cespite principale, quindi di non scorporare né la quota terreno, né la quota impianto;
- b. per gli edifici di cui si ha la proprietà cielo-terra, di scorporare unicamente la quota terreno, ma non la quota impianto, in quanto non significativa, annullando il relativo fondo ammortamento pregresso con transito nel Conto Economico.

Crediti e Debiti

I crediti sono rilevati tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Sono rilevati inizialmente al loro *fair value* che nella maggioranza dei casi gestiti da Sidief coincide con il relativo valore nominale.

Il metodo del costo ammortizzato non viene utilizzato, in quanto il portafoglio crediti è costituito principalmente da crediti verso inquilini a breve termine che non producono interessi attivi, pertanto, l'applicazione del criterio dell'interesse effettivo è ritenuto trascurabile.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presumibile realizzo è ottenuto, ove necessario, mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione sia le indicazioni sullo stato del contenzioso fornite dall'ufficio legale e dai legali esterni della Società, sia sulla base di considerazioni statistiche ritenute rappresentative del rischio di inesigibilità del credito. I crediti verso clienti si riferiscono all'importo maturato che alla data del Bilancio risulta ancora da incassare.

I crediti di natura finanziaria a medio e lungo termine sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie.

I debiti sono esposti al valore nominale ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione o *fair value*

Anche dopo la loro rilevazione iniziale, i debiti sono valutati al valore nominale. Il metodo del costo ammortizzato non viene utilizzato in quanto i debiti sono di breve durata e non producono interessi passivi, pertanto, l'applicazione del criterio dell'interesse effettivo è ritenuto trascurabile.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzo; gli interessi maturati a fine esercizio sono contabilizzati in base al criterio della competenza economico-temporale.

Trattamento di fine rapporto

Rappresenta l'effettivo debito per trattamento di fine rapporto maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il debito per trattamento di fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti a fine esercizio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro a tale data.

Crediti e debiti tributari, imposte correnti, differite e anticipate

I crediti e debiti tributari tengono conto delle imposte sul reddito, calcolate sulla base del reddito imponibile di competenza, al netto degli acconti versati e delle ritenute d'acconto subite, e delle imposte da versare all'Erario anche in qualità di sostituto d'imposta e sono iscritti nell'attivo e nel passivo dello Stato Patrimoniale nelle voci "crediti tributari" e "debiti tributari".

Le imposte correnti sono calcolate in base al reddito imponibile determinato in applicazione della normativa fiscale vigente e sono contabilizzate al valore nominale secondo il principio della competenza temporale.

Le imposte differite e anticipate sono rilevate in Bilancio sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali. La rilevazione è eseguita nel rispetto del principio della prudenza e nella ragionevole certezza dell'esistenza, nei futuri esercizi, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Ratei e risconti attivi e passivi

Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale e si riferiscono a proventi e costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e a costi e ricavi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi, comunque comuni a due o più esercizi e la cui entità varia in ragione del tempo.

Fondi per rischi e oneri

Accolgono gli oneri stanziati a fronte di rischi destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esigibilità certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data della sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima della passività sulla base degli elementi a disposizione. Eventuali rischi per i quali il manifestarsi di una passività è solo possibile vengono indicati in Nota Integrativa.

Non si tiene conto di rischi di natura remota.

Costi e ricavi

I ricavi e i costi sono contabilizzati secondo il principio della prudenza e dell'effettiva competenza economico-temporale.

I ricavi derivanti dalla locazione di immobili sono contabilizzati quando maturati, sulla base del criterio della competenza temporale, seguendo le indicazioni contrattuali di riferimento; nel caso in cui i contratti prevedano periodi di locazione gratuita oppure una scalettatura temporale del canone, la contabilizzazione del ricavo è effettuata sulla base delle indicazioni formali del contratto.

I ricavi provenienti dalla vendita di immobili sono contabilizzati al momento del trasferimento all'acquirente dei relativi rischi e benefici connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B) I. Immobilizzazioni immateriali

Ammontano a complessivi € 158.579 con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di € 71.296.

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

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
COSTO DI ACQUISIZIONE			
Saldo al 31-12-2015	134.954	526.244	661.198
Incrementi / Acquisti	23.753	128.710	152.463
Disinvestimenti	-	-	-
Saldo al 31-12-2016	158.707	654.954	813.661
AMMORTAMENTI CUMULATI			
Saldo al 31-12-2015	55.760	375.563	431.323
Ammortamenti dell'esercizio	51.626	172.133	223.759
Disinvestimenti	-	-	-
Saldo al 31-12-2016	107.386	547.696	655.082
VALORE NETTO			
Saldo al 31-12-2016	51.321	107.258	158.579

Le "concessioni, licenze, marchi e diritti simili" sono relative all'acquisto di licenze *software* necessarie all'internalizzazione dell'attività e al potenziamento della struttura organizzativa.

Le "altre immobilizzazioni immateriali" si riferiscono ai costi sostenuti negli immobili uso ufficio concessi in comodato gratuito dall'azionista unico Banca d'Italia, completamente ammortizzati nell'esercizio 2016 a seguito del rilascio di tali unità, e ai costi di ristrutturazione sostenuti nella nuova sede di Milano, ammortizzati in quote costanti sulla base della durata del relativo contratto di locazione.

B) II. Immobilizzazioni materiali

Ammontano a complessivi € 529.690.938 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 3.993.302.

Nel dettaglio si riferiscono a:

	31-12-2016	31-12-2015	Variazioni
Terreni e fabbricati	529.171.731	525.207.806	3.963.925
Impianti e macchinari	16.263	10.261	6.002
Attrezzature industriali e commerciali	59.510	216.015	-156.505
Altri beni	443.434	263.554	179.880
Totale immobilizzazioni materiali	529.690.938	525.697.636	3.993.302

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Totale esistenza iniziale	184.313.563	482.822.118	667.135.681
Movimentazione dell'esercizio:			
Acquisti	-	-	-
Costi incrementativi	-	12.146.996	12.146.996
Riclassificazioni	-718.634	718.634	-
Riclassificazioni a "Rimanenze"	-	255.619	255.619
Vendite	-	2.111.506	2.111.506
Svalutazioni	-	-	-
Totale esistenza finale lorda (a)	183.594.929	493.320.623	676.915.551
Fondi di ammortamento			
Esistenza iniziale	20.322.675	121.605.200	141.927.875
Riclassificazioni a "Rimanenze"	-	44.455	44.455
Vendite	-	279.018	279.018
Ammortamenti del periodo	-	6.139.418	6.139.418
Totale fondi di ammortamento (b)	20.322.675	127.421.145	147.743.820
Saldo in bilancio al 31-12-2016 (a) - (b)	163.272.254	365.899.477	529.171.731

L'incremento della voce "terreni e fabbricati" di € 12.146.996 è da imputare alle spese incrementative sostenute sugli immobili, di cui € 1.468.563 relativi agli interventi sulla nuova sede.

La riclassificazione di € 718.634 fra "terreni" e "fabbricati" riguarda il valore dei terreni di alcuni immobili cielo-terra che nel corso dell'anno, a seguito delle cessioni effettuate, sono diventati condomini. Tale valore è stato quindi incorporato, come per tutti gli altri condomini, nel valore dei "fabbricati".

Nel corso dell'esercizio si è provveduto a riclassificare da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze" il valore contabile netto di € 211.164 relativo a 10 unità immobiliari destinate all'alienazione per le quali il Consiglio di Gestione ha deliberato la vendita e sono state accettate entro il 31 dicembre 2016 le relative proposte di acquisto irrevocabili.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti vendite relative alla voce "terreni e fabbricati":

Immobile	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2015 (€)	Plusvalenza (€)
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	42	2.083.400	808.045	1.275.355
Pioltello (MI), San Felice, Strada II	21	1.725.000	623.129	1.101.871
Como (CO) - via Grazia Deledda 21	9	392.000	253.131	138.869
Cassina de'Pecchi (MI), via Venezia 1	2	163.000	52.950	110.050
Meda (MB), via Gagarin 15	2	140.000	95.234	44.766
Totale	76	4.503.400	1.832.489	2.670.911

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 31-12-2015	21.068	233.632	562.218	816.918
Incrementi / Acquisti	8.614	63.908	274.597	347.119
Disinvestimenti/Cessioni	-9.740	-233.000	-90.919	-333.659
Saldo al 31-12-2016	19.942	64.540	745.896	830.378
AMMORTAMENTI CUMULATI				
Saldo al 31-12-2015	10.807	17.617	298.664	327.088
Ammortamenti dell'esercizio	2.612	4.888	71.792	79.292
Disinvestimenti/cessioni	-9.740	-17.475	-67.994	-95.209
Saldo al 31-12-2016	3.679	5.030	302.462	311.171
VALORE NETTO				
Saldo al 31-12-2016	16.263	59.510	443.434	519.207

Gli incrementi dell'esercizio di € 347.119 si riferiscono all'acquisto di mobilio per € 220.165, di attrezzature industriali e commerciali per € 63.908, di attrezzature varie per € 43.918, di apparecchi di telefonia per € 10.514 e di impianti e macchinari per € 8.614.

Le cessioni di € 333.659 sono relative ad attrezzature industriali e commerciali per € 233.000, a mobilio per € 45.868, ad apparecchi di telefonia per € 27.500, ad attrezzature varie per € 17.551 e a impianti e macchinari per € 9.740.

Si segnala che non si è proceduto a svalutare un fabbricato sito in L'Aquila il cui valore contabile risultava inferiore a quello di mercato in quanto tale minor valore non è ritenuto durevole.

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
200.981	106.043	94.938

Si riferiscono per € 120.464 a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza, per € 71.517 a depositi cauzionali versati al Comune di Roma nel 2015 e nel 2016 a copertura di eventuali danni al suolo pubblico con riferimento a interventi su alcuni edifici e per € 9.000 a depositi sulla locazione della nuova sede di Milano.

C) I. Rimanenze

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
211.164	-	211.164

L'importo di € 211.164 è relativo al valore contabile netto delle unità immobiliari riclassificate da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze", in quanto destinate all'alienazione, per le quali il Consiglio di Gestione ha deliberato la vendita e sono state accettate entro il 31 dicembre 2016 le relative proposte di acquisto irrevocabili.

C) II. Crediti

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Crediti verso clienti	9.139.323	8.772.792	366.531
Crediti tributari	77.288	819.949	-742.661
Crediti per imposte anticipate	3.216.211	3.266.312	-50.101
Crediti vs Altri	300.405	40.054	260.351
Totale	12.733.227	12.899.107	-165.880

Di seguito una tabella di dettaglio dei crediti verso clienti:

Crediti verso clienti	
Fatture e avvisi di pagamento emessi	8.966.432
Fatture da emettere	4.342.302
Fondo svalutazione crediti	-4.169.411
	9.139.323

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

Le fatture da emettere si riferiscono principalmente all'importo da addebitare agli inquilini per il conguaglio degli oneri accessori.

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo iniziale	2.641.265
Accantonamenti	1.554.146
Decrementi	-26.000
Saldo finale	4.169.411

I crediti tributari, pari a € 77.288, si riferiscono per € 71.602 a crediti verso l'erario per l'imposta sul reddito delle società (IRES) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 4.953.022), al netto degli acconti versati (pari a € 4.948.526) e dei crediti per ritenute d'acconto subite (pari a € 76.098), per € 4.624 al debito verso le regioni per l'imposta sul reddito delle attività produttive (IRAP) maturata nell'esercizio (pari a € 657.206) al netto degli acconti versati (pari a € 661.830) e per € 1.062 a crediti verso l'erario relativamente ad un'istanza di rimborso presentata a fronte di un doppio pagamento dell'imposta di registro.

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

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE - movimenti del periodo

Descrizione della voce ad origine del credito	Saldo iniziale	Incrementi	Assorbimenti	Saldo finale
Fondo rischi controversie legali	29.188	358	11.821	17.725
Ammortamento rivalutazione fabbricati	3.019.488	-	-	3.019.488
Fondo manutenzione immobili	127.875	-	75.075	52.800
Compensi società di revisione	15.676	13.680	15.676	13.680
Fondo premi dipendenti staff	74.085	85.268	74.085	85.268
Fondo Rischi diversi	-	27.250	-	27.250
Totale	3.266.312	126.556	-176.657	3.216.211

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

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE - composizione della voce al 31-12-2016

Descrizione della voce ad origine del credito	Imponibile delle differenze temporanee origine del credito	Effetto IRES (24%-27,5%)	Effetto IRAP (4,76%)	Totale credito
Fondo rischi controversie legali	61.628	14.791	2.934	17.725
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.498.918	2.519.740	499.748	3.019.488
Compensi società di revisione	57.000	13.680	-	13.680
Fondo manutenzione immobili	220.000	52.800	-	52.800
Fondo premi dipendenti staff	355.283	85.268	-	85.268
Fondo Rischi diversi	113.542	27.250	-	27.250
Totale	11.306.371	2.713.529	502.682	3.216.211

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 altri, pari a € 300.405, si riferiscono a crediti per anticipi a vari fornitori per € 207.725, a crediti in via di definizione relativi al pagamento di utenze per € 82.078, a crediti verso il personale per anticipi erogati per € 8.590, a crediti per imposta COSAP pagata in eccesso per € 1.536 e a crediti verso la cassa dei portieri per anticipi di integrazione malattia per € 476.

C) III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La voce accoglieva per complessivi € 6.062.940 il titolo di stato, scaduto il 15 dicembre 2016, detenuto al solo scopo di momentaneo impiego della liquidità.

	Valore nominale	Prezzo di carico	Controvalore di carico	Valore in bilancio 31-12-2015	Valore di rimborso al 15 dicembre 2016	Minusvalenza da realizzo
BTP Isin IT0004987191	6.000.000	101,05	6.062.940	6.062.940	6.000.000	62.940,00
TOTALE	6.000.000		6.062.940	6.062.940	6.000.000	62.940,00

C) IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Depositi bancari e postali	30.368.780	32.273.327	-1.904.547
Assegni	-	82.200	-82.200
Danaro e valori in cassa	325	1.702	-1.377
Totale	30.369.105	32.357.229	-1.988.124

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2016 si riferiscono per € 30.368.780 ai saldi disponibili sui conti correnti bancari e per € 325 a danaro e valori in cassa.

D) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Ratei e risconti attivi	163.589	238.801	-75.212

Rappresentano e misurano i proventi e gli oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Nel dettaglio la composizione della voce al 31 dicembre 2016 è la seguente:

Risconti Attivi:

Imposte registrazione contratti locazione	124.517
Polizze assicurative	8.225
Canoni di noleggio software	6.323
Canoni per servizi di assistenza tecnica	6.956
Contributi ad associazioni di categoria	5.012
Altro	12.556
<i>Totale Risconti attivi</i>	163.589

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) Patrimonio Netto

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazioni
Capitale Sociale	507.000.000	507.000.000	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	-
Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
Riserva legale	4.050.431	3.950.073	100.358
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	4.060.997	2.154.198	1.906.799
Utile (perdita) di esercizio	3.272.177	2.007.157	1.265.020
Totale Patrimonio Netto	556.274.760	553.002.583	3.272.177

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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva legale	Sovraprezzo azioni	Riserva Straordinaria	Riserva di Rivalutazione	Risultato di esercizio	Totale
Apertura esercizio 2015	507.000.000	3.906.465	21.222.851	2.154.198	16.668.304	872.157	551.823.975
Conferimento ramo "comparto immobiliare" (1 gennaio 2014)							
Destinazione del risultato di esercizio 2013							
- attribuzione dividendi						-828.549	-828.549
- altre destinazioni		43.608				-43.608	
Altre variazioni							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2015						2.007.157	2.007.157
Chiusura esercizio 2015 e apertura esercizio 2016	507.000.000	3.950.073	21.222.851	2.154.198	16.668.304	2.007.157	553.002.583
Destinazione del risultato di esercizio 2015							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		100.358		1.906.799		-2.007.157	
Altre variazioni							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2016						3.272.177	3.272.177
Chiusura esercizio 2016	507.000.000	4.050.431	21.222.851	4.060.997	16.668.304	3.272.177	556.274.760

Al 31 dicembre 2016 il capitale sociale della Società, interamente sottoscritto e versato, ammonta a € 507.000.000 ed è composto da n. 507.000 azioni ordinarie, del valore nominale di € 1.000 ciascuna.

Azioni Ordinarie/Quote	Numero	Valore nominale
Azioni ordinarie	507.000	507.000.000

Al 31 dicembre 2016 tutte le numero 507.000 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	507.000.000	B			
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.222.851	A,B,C ^o	21.222.851		
Riserve di rivalutazione	16.668.304	A,B,C*	16.668.304		
Riserva legale	4.050.431	B	4.050.431		
Altre riserve	4.060.997	A,B,C	4.060.997		
Totale	553.002.583		46.002.583		
Quota non distribuibile			4.050.431		
Residua quota distribuibile **			41.952.152		

A: per aumento capitale sociale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

^o 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 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Fondo oneri per danni sisma L'Aquila	1.906.596	8.404.433	-6.497.837
Fondo per imposte, anche differite	944.577	698.341	246.236
Fondo incentivi al personale	355.283	269.401	85.882
Fondo manutenzione immobili	220.000	465.000	-245.000
Fondo rischi diversi	113.542	-	113.542
Fondo rischi controversie legali	61.628	90.477	-28.849
Totale	3.601.626	9.927.652	-6.326.026

Il Fondo oneri per danni sisma l'Aquila deriva dal conferimento del compendio immobiliare ed è destinato al restauro e alla ristrutturazione di immobili siti nella città dell'Aquila e danneggiati dal sisma del 2009. La diminuzione registrata nel corso dell'esercizio è dovuta a un rilascio della quota del fondo riferita all'Edificio CM4, che fa parte del complesso immobiliare, a seguito della decisione di procedere alla dismissione dello stesso nello stato in cui si trova, senza interventi da parte della Società.

Al Fondo per imposte, anche differite sono imputati gli importi accantonati a fronte delle plusvalenze rivenienti dalle vendite la cui tassazione viene differita a norma dell'articolo 86 del TUIR. Il fondo si è incrementato di € 512.868 per le differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazione del 2016 e si è ridotto di € 266.632 per il rilascio delle differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazioni dei quattro anni precedenti.

Il Fondo incentivi al personale, pari a € 355.283 al 31 dicembre 2016, è costituito dalla stima dei compensi variabili per il personale dipendente comprensivi dei relativi oneri sociali e della quota del trattamento di fine rapporto. Il fondo al 31 dicembre 2015 era pari a € 269.401 di cui 133.403 utilizzati nel corso dell'esercizio per l'erogazione del premio ai dipendenti generando una sopravvenienza attiva pari a € 135.998.

Il Fondo manutenzioni immobili era stato istituito negli esercizi antecedenti al conferimento del compendio immobiliare da parte della Banca d'Italia al fine di graduare nel tempo i costi derivanti dagli interventi necessari per salvaguardare la funzionalità ed il valore economico degli immobili; la variazione intervenuta nell'esercizio, pari a € 245.000, è dovuta a lavori effettuati nel corso del 2016 relativamente agli immobili di Como via Deledda e Bologna via Gobetti, precedentemente accantonati.

Il Fondo rischi diversi è stato istituito per far fronte a futuri impegni relativi, per € 60.000 alla probabile sanzione per l'occupazione di suolo pubblico del ponteggio installato nella Galleria Umberto I di Napoli e, per € 53.542 ad un avviso di rettifica emesso dall'Agenzia delle Entrate riguardante il valore venale di alcune unità immobiliari site nel comune di Albisola Superiore (SV) e vendute nell'anno 2014.

Il Fondo rischi controversie legali è stato istituito per far fronte a futuri impegni derivanti da controversie in corso. La variazione intervenuta nell'esercizio, pari a € 28.849, è dovuta all'adeguamento del fondo sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dal legale esterno incaricato pari a € 1.245 al netto degli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio pari a € 30.094.

C) *Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato*

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
2.008.120	1.951.578	56.542

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

Esistenza iniziale	1.951.578
Accantonamento del periodo	295.535
Rivalutazione TFR	33.074
Liquidazioni	-168.652
Anticipi	-39.639
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-37.461
Contributi Fondo Pensioni Lav. Dip.	-20.698
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-5.617
Esistenza finale	2.008.120

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2016 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 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Debiti verso fornitori	6.168.455	7.552.905	-1.384.450
Altri debiti	4.454.388	4.463.641	-9.253
Debiti tributari	272.026	189.547	82.479
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza	303.738	221.746	81.992
Acconti	45.205	15.209	29.996
Totale	11.243.812	12.443.048	-1.199.236

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare; i debiti tributari si riferiscono per € 192.254 a debiti per ritenute operate su salari e compensi di dipendenti e collaboratori, per € 73.864 a debiti verso l'erario per IVA, per € 2.708 ad altri debiti verso l'erario per l'imposta di bollo e per € 3.200 ad altri debiti verso altri enti per tributi locali; i debiti verso istituti di previdenza e sicurezza si riferiscono a debiti per contributi previdenziali ed assistenziali versati nel mese di gennaio 2017; la voce acconti si riferisce ad anticipi ricevuti da inquilini per canoni e oneri accessori.

Gli altri debiti si riferiscono a:

Depositi cauzionali rilasciati da inquilini	3.260.678
Note di credito da emettere verso inquilini	1.049.893
Debiti verso inquilini	120.490
Altri debiti minori	15.910
Debiti per interessi su depositi cauzionali inquilini	5.499
Debiti verso personale dipendente	1.918
Totale altri debiti	4.454.388

Le note credito da emettere sono relative ai conguagli per oneri accessori.

I debiti verso il personale dipendente si riferiscono a rimborsi dovuti per note spese.

E) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Ratei e risconti passivi	399.265	266.770	132.495

I ratei passivi si riferiscono per € 323.050 a debiti verso i dipendenti relativi all'accantonamento della quota di competenza sugli oneri del personale (14ma mensilità, ferie e permessi non goduti), per € 67.918 a debiti verso condomini relativi all'accantonamento di quote condominiali di competenza.

I risconti passivi pari a € 8.297 si riferiscono a quote di canoni di locazione di competenza futura.

Ratei passivi	
Retribuzioni differite	238.221
Contributi retribuzioni differite	84.829
Ratei passivi su oneri condominiali	67.918
Totale ratei passivi	390.968
Canoni di locazione anticipati	8.297
Totale risconti passivi	8.297
Totale ratei e risconti passivi	399.265

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
30.405.446	30.204.102	201.344

Si riferiscono per € 29.399.052 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà della Società e per € 1.006.394 a indennità di occupazione.

La ripartizione geografica dei ricavi per canoni da locazione e per indennità di occupazione al 31 dicembre 2016 è la seguente:

Provincia	Canoni	Indennità	Totale
L'AQUILA	569.036	4.439	573.475
BARI	113.722	10.882	124.604
BOLOGNA	225.983	312	226.295
BRESCIA	71.135	179	71.314
BOLZANO	93.872	-	93.872
COMO	109.318	4.528	113.846
CATANIA	-	200.764	200.764
FIRENZE	226.051	26.560	252.611
GENOVA	222.298	16.007	238.305
MILANO	3.895.283	56.054	3.951.337
NAPOLI	1.804.899	12.960	1.817.859
PIACENZA	152.152	4.879	157.031
PADOVA	65.503	725	66.227
ROMA	20.908.055	642.632	21.550.687
SALERNO	81.733	6.038	87.771
TRENTO	65.685	121	65.806
TORINO	591.652	8.907	600.559
VARESE	8.537	-	8.537
VENEZIA	131.321	-	131.321
VERONA	62.818	10.407	73.225
Totale	29.399.052	1.006.394	30.405.446

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per canoni di locazione per un ammontare rispettivamente di € 99.511 e di € 129.774.

A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
15.147.796	12.869.894	2.277.902

Il dettaglio della voce è composto come segue:

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Utilizzo fondo per sisma L'Aquila	6.497.837
Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	5.672.325
Plusvalenze da alienazione cespiti	2.688.660
Utilizzo fondo manutenzione immobili	245.000
Altri ricavi per prestazioni di formazione e consulenza	43.974
Totale	15.147.796

L'utilizzo di una parte del fondo per sisma L'Aquila, destinato al restauro e ristrutturazione di immobili siti nella città dell'Aquila danneggiati dal sisma del 2009, è dovuto al rilascio della quota del fondo riferita all'Edificio CM4, che fa parte del complesso immobiliare, a seguito della decisione del Consiglio di Gestione di procedere alla dismissione dello stesso nello stato in cui si trova, senza interventi da parte della Società.

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 accoglie sopravvenienze attive relative al rimborso, da parte di Banca d'Italia, del costo di gestione per le unità immobiliari concesse in comodato e per quelle tenute a disposizione per le annualità 2014 e 2015 per complessivi € 382.145 e al rimborso delle spese dei lavori di via Otricoli relative a precedenti esercizi per € 65.475. Si segnala inoltre che il costo di gestione accantonato per l'annualità 2016 relativo alle unità immobiliari concesse in comodato e per quelle tenute a disposizione per la Banca d'Italia risulta pari a € 184.965.

La voce "Plusvalenze da alienazione cespiti" accoglie le plusvalenze da alienazione immobili per € 2.670.911, come da dettaglio sottoindicato, e € 17.749 derivante dall'alienazione di attrezzature.

Immobilie	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2015 (€)	Plusvalenza (€)
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	42	2.083.400	808.045	1.275.355
Pioltello (MI), San Felice, Strada II	21	1.725.000	623.129	1.101.871
Como (CO) - via Grazia Deledda 21	9	392.000	253.131	138.869
Cassina de'Pecchi (MI), via Venezia 1	2	163.000	52.950	110.050
Meda (MB), via Gagarin 15	2	140.000	95.234	44.766
Totale	76	4.503.400	1.832.489	2.670.911

L'utilizzo di una parte del Fondo manutenzioni immobili si riferisce a lavori effettuati nel corso dell'esercizio e precedentemente accantonati al fine di graduare nel tempo i costi derivanti dagli interventi necessari per salvaguardare la funzionalità ed il valore economico degli immobili.

B) Costi della produzione

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

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
83.345	117.396	-34.051

La voce comprende il costo di acquisto di cancelleria e di altri materiali di consumo. Nella voce in esame è compreso l'importo di € 35.504 riferito a spese ripetibili agli inquilini degli immobili di proprietà locati per acquisti di materiali di pulizia, per la raccolta rifiuti e sgombero neve.

B)7. Per servizi

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
10.000.756	10.356.479	-355.723

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 956.106 e di € 860.974 relative principalmente a utenze e oneri condominiali di precedenti esercizi.

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

SPESE PER SERVIZI	31/12/2016
Spese di gestione e manutenzione ripetibili	5.014.243
Spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà	3.016.219
Spese per consulenze	300.310
Spese per organi collegiali	228.414
Mediazioni immobiliari	218.075
Spese per recupero crediti	185.434
Spese per uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	173.308
Premi assicurativi diversi	132.274
Spese per viaggi e trasferte	110.395
Buoni pasto	71.681
Compenso revisori dei conti	57.000
Lavoro Interinale	54.875
Commissioni Bancarie	36.071
Formazione personale	26.213
Selezione personale	18.358
Spese Varie	357.886
Totale	10.000.756

Le "spese di gestione e manutenzione ripetibili" sono costituite dai costi di manutenzione, servizi al fabbricato, oneri condominiali e utenze che, unitamente a altri costi riclassificati in altre voci del Conto Economico, vengono riaddebitati agli inquilini nella misura prevista dalla normativa vigente e dagli accordi contrattuali con la controparte.

Le spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà includono i costi direttamente imputabili agli immobili di proprietà e che non sono riaddebitabili agli inquilini. La suddetta voce accoglie prevalentemente costi per interventi di manutenzione non capitalizzabili, oneri condominiali, premi assicurativi e prestazioni professionali.

Le spese per consulenze comprendono prevalentemente i costi relativi a consulenze fiscali, legali, amministrative e per la gestione del personale.

Le spese per organi collegiali comprendono i compensi spettanti al Consiglio di Sorveglianza, al Consiglio di Gestione e all'Organismo di Vigilanza, oltre ai relativi oneri previdenziali.

Le spese per uffici si riferiscono ai costi e spese sostenuti dalla Società per manutenzioni, servizi ed utenze degli uffici presso i quali viene svolta l'attività sociale.

Le spese varie accolgono principalmente gli altri costi per servizi per € 242.516 (in particolare costi per l'assistenza tecnica dei software gestionale e contabile, i costi per attività di ricerca, i costi del contact center, i costi relativi ad attività di comunicazione e relazioni esterne e i costi di postalizzazione), spese postali per € 41.188 e spese di rappresentanza per € 19.148.

B)8. Per godimento beni terzi

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
167.058	135.794	31.264

Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni licenze e software	97.174
Noleggio autovetture aziendali	39.755
Canoni noleggio attrezzature	13.924
Affitti	16.205
Totale	167.058

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

B)9. Per il personale

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Salari e Stipendi	4.246.281	4.099.693	146.588
Oneri sociali	1.216.108	1.190.650	25.458
Trattamento fine rapporto	339.571	309.993	29.578
Trattamento di quiescenza e simili	38.878	39.439	-561
Altri costi	22.225	168.756	-146.531
Totale	5.863.063	5.808.531	54.532

L'incremento del costo del personale rispetto al precedente esercizio è riconducibile all'aumento dell'organico medio aziendale, all'effetto sull'intero esercizio delle assunzioni fatte nell'anno precedente e agli aumenti retributivi dovuti al rinnovo del contratto collettivo di lavoro dipendenti aziende del terziario distribuzione e servizi per le categorie quadri e impiegati.

L'importo complessivo include € 2.132.142 di costo di portierato direttamente imputabile agli immobili di proprietà che è riaddebitato agli inquilini nella misura prevista dalla normativa vigente e dalla Convenzione Sidief / Banca d'Italia.

B)10. Ammortamenti e Svalutazioni

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	223.759	190.431	33.328
Ammortamento immobilizzazioni materiali	6.218.710	6.035.036	183.674
Svalutazione crediti	1.528.146	424.209	1.103.937
Totale	7.970.615	6.649.676	1.320.939

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

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

B) 12. Accantonamenti per rischi

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
114.787	77.477	37.310

L'accantonamento effettuato nell'esercizio si riferisce all'istituzione del fondo rischi diversi di € 113.542 che accoglie gli accantonamenti effettuati per € 60.000 relativamente alla probabile sanzione per l'occupazione di suolo pubblico del ponteggio installato nella Galleria Umberto I di Napoli e per € 53.542 a fronte di un avviso di rettifica, emesso dall'Agenzia delle Entrate, riguardante il valore venale di alcune unità immobiliari site nel comune di Albisola Superiore (SV) vendute nell'anno 2014 e all'adeguamento di € 1.245 del fondo rischi per controversie legali, determinato sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dal legale esterno incaricato.

Per ciò che attiene la controversia in essere con i lavoratori con mansioni di portiere, esposta nella Relazione sulla Gestione, il rischio specifico di Sidief, secondo le indicazioni fornite dall'area risorse umane e dal legale esterno incaricato, è considerato al momento remoto e pertanto non è stato ritenuto necessario effettuare un accantonamento al fondo rischi.

B) 14. Oneri diversi di gestione

Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
12.561.562	12.408.585	152.977

Il dettaglio della voce è il seguente:

IMU	8.726.603
TASI	524.810
Iva indetraibile - <i>pro rata</i>	2.803.377
Imposta di registro	272.471
Imposta di bollo	62.090
Altre imposte e tributi vari	48.127
Tassa raccolta rifiuti	33.985
Contributi ad associazioni di categoria	32.842
Minusvalenza alienazione cespiti	14.797
Perdite deducibili da uso diverso	9.652
Multe ammende e sanzioni	4.849
Altri accordi transattivi	2.155
Altri oneri	25.804
Totale	12.561.562

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	85.959	619.982	-534.023
Altri proventi finanziari	297.787	297.821	-34
Altri oneri finanziari	-71.382	-471.682	400.300
Totale	312.364	446.121	-133.757

I proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante si riferiscono alle cedole maturate nell'esercizio sul titolo di stato scaduto in data 15 dicembre 2016; gli altri proventi finanziari si riferiscono per € 292.632 a interessi attivi maturati su conti correnti bancari, per € 5.035 a interessi attivi di mora verso clienti e per € 120 a interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono per € 62.940 a perdite realizzate sul titolo di stato scaduto nell'esercizio e acquistato sopra la pari, per € 5.856 a interessi passivi maturati su depositi cauzionali inquilini, per € 2.527 a interessi passivi di mora e per € 59 a interessi passivi vari.

Imposte sul reddito dell'esercizio

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Imposte correnti	5.610.228	5.779.983	-169.755
Imposte differite	246.236	173.622	72.614
Imposte anticipate	50.101	310.253	-260.152
Imposte esercizi precedenti	-74.321	-304.837	230.516
Totale imposte sul reddito	5.832.244	5.959.021	-126.777

IMPOSTE CORRENTI

Imposte correnti	
IRES (27,5%)	4.953.022
IRAP (aliquota media 4,76%)	657.206
Totale imposte correnti	5.610.228
Imposte differite	
IRES	246.236
IRAP	0,00
Totale imposte differite	246.236
Imposte anticipate	
IRES	48.728
IRAP	1.373
Totale imposte anticipate	50.101
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	5.906.565

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.

Si segnala che la voce "Imposte esercizi precedenti" accoglie la sopravvenienza attiva determinatasi con il ricalcolo dell'IRES per gli anni d'imposta 2013, 2014 e 2015 effettuato in seguito a provvedimenti di riconoscimento giudiziale della morosità, passati in giudicato, che hanno permesso di ricalcolare il reddito imponibile dei periodi d'imposta interessati senza considerare i canoni di locazione maturati e non incassati.

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 controversie legali	1.245	299	59
Accantonamento a Fondo rischi diversi	113.542	27.250	
Accantonamento a Fondo premi dipendenti	355.283	85.268	
Compensi società di revisione 2016	57.000	13.680	
Compensi società di revisione 2015 corrisposti	-57.000	-15.675	
Utilizzo Fondo premi dipendenti	-269.401	-74.085	
Utilizzo Fondo manutenzione immobili	-245.000	-67.375	
Utilizzo Fondo controversie legali	-30.094	-8.276	-1.432
Rettifica aliquota Fondo controversie legali		-2.113	
Rettifica aliquota Fondo manutenzione immobili		-7.701	
Totale imposte anticipate		-48.728	-1.373
Imposte Differite			
Assorbimento plusvalenze immobiliari 2012/2015	969.570	266.632	
Plusvalenza immobiliare 2016 (imp.diff. sui 4/5 di € 2.671.185)	-2.136.948	-512.868	
Totale imposte differite		-246.236	-

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

IRES	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	9.104.421	
Onere fiscale teorico (27,5%)		2.503.716
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Plusvalenza immobiliare 2016	-2.671.185	
	-2.671.185	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
Accantonamento a fondi tassati	470.070	
Compensi revisori non corrisposti	57.000	
	527.070	
Differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondi tassati	-6.931.888	
Utilizzo ammortamento rivalutazione fabbricati	0	
Compensi revisori	-57.000	
Plusvalenze realizzate 2012/2016	1.503.811	
	-5.485.077	
Differenze permanenti		
Spese e canoni immobili abitativi	5.807.522	
Imposte indeducibili	8.318.514	
Costi indeducibili	2.724.769	
Ricavi non imponibili	-136.458	
Deduzioni	-157.090	
	16.557.257	
Imponibile fiscale IRES	18.032.486	
Imposta corrente IRES sul reddito di esercizio		4.958.934
Detrazione 65% per interventi di risparmio energetico	-5.912	
Imposta corrente IRES definitiva		4.953.022

IRAP	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	16.298.052	
Onere fiscale teorico (4,76%)		775.787
Variazioni in aumento:		
- Costi assimilabili a lavoro dipendente	195.820	
- IMU	8.726.603	
- Altre variazioni	1.210.878	
Totale variazioni in aumento	10.133.301	
Variazioni in diminuzione:		
- Utilizzo fondo rischi e oneri tassati	-6.772.931	
Totale variazioni in diminuzione	-6.772.931	
Valore della produzione lorda	19.658.422	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	-5.841.613	
Imponibile fiscale IRAP	13.816.809	
Imposta corrente IRAP		657.206

(*) al lordo del costo del personale, a cca ntonamenti e svalutazioni

COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2015	Variazione
Altri conti d'ordine	6.472.673	5.461.121	1.011.552
Totale Conti d'Ordine	6.472.673	5.461.121	1.011.552

Il dettaglio della voce è il seguente:

Fideiussioni rilasciate dai fornitori per lavori	1.294.107
Fideiussioni bancarie ricevute da inquilini	4.647.326
Fideiussioni assicurative ricevute dagli inquilini	406.043
Garanzie personali da inquilini	107.196
Fideiussioni a garanzia della locazione della sede di Milano	18.000
Cassetta di sicurezza	1
	6.472.673

Gli altri conti d'ordine, pari ad € 6.472.673, riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 1.294.107 a fideiussioni rilasciate alla Società dai fornitori a fronte di contratti di appalto, per € 5.160.565 a fideiussioni (di cui € 4.647.326 bancarie, 406.043 assicurative e € 107.196 personali) rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate; per € 18.000 a fideiussioni rilasciate dalla Società a garanzia della locazione della nuova sede di Milano e a € 1 evidenzia la cassetta di sicurezza messa a disposizione della Società presso Intesa San Paolo.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

(art. 2427 CC 1° comma n.15)

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

Organico medio	2016	2015	Variazioni
Dirigenti	4,00	2,67	1,33
Quadri	8,67	7,75	0,92
Impiegati	43,92	43,00	0,92
Portieri	71,50	73,58	-2,08
Totale	128,09	127,00	1,09

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

(art. 2427 CC 1° comma n.16 e 16 bis)

L'ammontare dei compensi spettanti ai membri del Consiglio di Sorveglianza, del Consiglio di Gestione e al soggetto incaricato della revisione contabile per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 sono rispettivamente:

Consiglio di Sorveglianza	€	66.500
Consiglio di Gestione	€	112.500
Società di Revisione	€	57.000

Si precisa che il compenso della Società di Revisione si riferisce unicamente al corrispettivo per la revisione legale dei conti annuali non avendo svolto servizi diversi.

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 Sidief e la Banca d'Italia, regola le politiche locative da applicare ai dipendenti della controllante e dei terzi, e stabilisce gli immobili in godimento reciproco.

Nel corso dell'esercizio 2016 sono intercorsi, tra la Sidief e l'Azionista unico, i seguenti rapporti:

- n. 26 contratti di comodato d'uso gratuito attivi relativi ad unità immobiliari principalmente nella città di Roma di cui uno cessato il 5 agosto 2016. Al riguardo la Società ha sostenuto spese di riordino e stimato spese per oneri accessori per € 205.926, oggetto di riaddebito alla Banca d'Italia;
- n. 3 contratti passivi di comodato d'uso gratuito relativi ai locali della sede di Roma sita in via dei Due Macelli 73, 79, 80, 81 e 82; tali contratti sono cessati a seguito del trasferimento della Sidief presso i nuovi uffici di via degli Scialoja 20, avvenuto con decorrenza 22 febbraio 2016. Per tali comodati Banca d'Italia ha rimborsato i costi non ancora ammortizzati relativi ai lavori di ristrutturazione effettuati nella sede di via Due Macelli 73, in ragione del rilascio anticipato rispetto alla scadenza prevista, per € 116.319;
- rimborso da parte della Banca d'Italia del costo di gestione per le unità immobiliari concesse in comodato e per quelle tenute a disposizione per le annualità dal 2014 al 2016 per complessivi € 567.110;
- rimborso da parte della Banca d'Italia di parte delle spese sostenute per la sostituzione del collettore fognario a servizio del complesso immobiliare di via Otricoli per € 67.475;
- conferimento da parte della Banca d'Italia alla Società di un incarico per effettuare un progetto di riqualificazione dell'immobile sito in Torino in via dell'Arsenale 10 b, per un importo pari a € 36 mila;
- cessione di arredi a titolo gratuito da parte della Banca d'Italia per l'allestimento della nuova sede.

Tra la Società Scenari Immobiliari S.r.l., il cui Presidente e proprietario è il dott. Mario Breglia, e la Sidief S.p.a. sono intercorsi, nell'anno 2016, rapporti di natura commerciale relativamente alla fornitura di servizi di formazione e di materiale informativo (es.

abbonamento a pubblicazioni di settore, accesso a banche dati) per un valore complessivo di € 14.884.

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 2016 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

Dismissione degli immobili non strategici

A seguito di approfondite analisi, il 31 gennaio 2017 il Consiglio di Gestione ha deliberato la vendita di ulteriori 10 aggregati, incluso l'edificio inagibile denominato P1 dell'Aquila.

Approvazione del budget

In data 31 gennaio 2017 il Consiglio di Gestione ha approvato il Budget relativo all'esercizio 2017. Viste le caratteristiche e le peculiarità proprie della Società, il Consiglio di Gestione ha presentato al Consiglio di Sorveglianza un documento illustrativo dei possibili interventi volti al mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario anche nel medio e lungo termine.

Nuova Convenzione tra la Banca d'Italia e la Sidief

A seguito della scadenza in data 31.12.2016 della Convenzione tra Sidief e Banca d'Italia, successivamente prorogata fino al termine massimo del 31 marzo 2017, in data 2 marzo 2017 è stato sottoscritto il nuovo testo della Convenzione, con validità fino al 31 dicembre 2020.

Chiusura al pubblico dell'ufficio di Napoli

A partire dal 1 maggio 2017 l'ufficio della Sidief sito in Napoli, Galleria San Carlo sarà chiuso al pubblico; a conclusione della fase di *start-up* aziendale, nella quale è stato necessario attivare un presidio sul territorio per meglio conoscerne il patrimonio immobiliare e le sue peculiarità, la Società sta concentrando ora gli uffici presso la Sede direzionale di Roma.

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 2016. Per una adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Banca d'Italia al 31 dicembre 2016, nonché del risultato economico conseguito dalla società 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	31-12-2016
<i>ATTIVO</i>	
Oro e crediti in oro	86.557.643.700
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	42.497.728.952
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	1.288.209.172
Crediti verso non residenti nell'area Euro	1.554.356.308
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area euro relativo a operazioni di politica monetaria	204.238.460.000
Altri crediti verso istituzioni creditizie dell'area Euro	35.260.222
Titoli emessi da residenti nell'area Euro	327.388.058.761
Crediti verso la pubblica amministrazione	14.080.834.910
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	43.720.535.794
Partite da regolare	19.426.239
Altre attività	52.292.753.904
TOTALE	773.673.267.962

PASSIVO	
Banconote in circolazione	181.208.154.400
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	71.983.519.691
Altre passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro	0
Passività verso altri residenti nell'area Euro	15.649.429.988
Passività verso non residenti nell'area Euro	2.565.236.028
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	304.095.162
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	3.142.681
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	8.381.911.348
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	355.667.482.471
Partite dal regolare	36.553.002
Altre passività	2.094.559.470
Accantonamenti	7.335.325.517
Conti di rivalutazione	78.118.157.673
Fondo rischi generali	22.293.675.075
Capitale e Riserve	25.346.243.254
Utile netto da ripartire	2.685.782.202
TOTALE	773.673.267.962

CONTI D'ORDINE	156.757.931.489
-----------------------	------------------------

importi in unità di Euro

CONTO ECONOMICO	31-12-2016
Interessi attivi netti	6.095.322.685
Risultato netto da operazioni finanziarie, svalutazioni e trasferimenti ai/dai fondi rischi	-2.702.497.755
Risultato netto da tariffe e commissioni	11.812.730
Rendite da partecipazioni	216.145.484
Risultato netto della redistribuzione del reddito monetario	722.703.575
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	1.614.701.266
Altri utilizzi dei fondi	0
Altre rendite	80.143.532
Spese e oneri diversi	-2.042.217.227
Altri accantonamenti ai fondi	0
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	-1.310.332.088
Utile netto dell'esercizio	2.685.782.202

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2016 evidenzia un utile netto di € 3.272.177, dopo aver scontato imposte per complessivi € 5.832.244. In considerazione degli impegni finanziari previsionali a medio termine della Società, si ritiene opportuno non procedere alla distribuzione dei dividendi e pertanto si propone la seguente destinazione dell'utile:

a riserva legale (5%)	€ 163.609
a riserva straordinaria	€ 3.108.568

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Mario Breglia)



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS
7 GENNAIO 2010, N.39**

SIDIEF SPA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2016



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N.39

All'azionista unico di
Sidief SpA

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Sidief SpA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità dei componenti del Consiglio di Gestione per il bilancio d'esercizio

I componenti del Consiglio di Gestione sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai Principi di revisione Internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'articolo 11 del DLgs 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dai componenti del Consiglio di Gestione, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wührer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Sidief SpA al 31 dicembre 2016 e 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.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di Sidief SpA non si estende a tali dati.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete ai componenti del Consiglio di Gestione di Sidief SpA, con il bilancio d'esercizio di Sidief SpA al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Sidief SpA al 31 dicembre 2016.

Milano, 10 aprile 2017

PricewaterhouseCoopers SpA



Elisabetta Caldirola
(Revisore legale)

Spettabile Azionista,

La presente relazione è stata redatta dal Consiglio di Sorveglianza, con la finalità di riferire all'Assemblea sull'attività di vigilanza svolta e sulle eventuali omissioni e fatti censurabili riscontrati.

La Società adotta il sistema dualistico di amministrazione e controllo. Tale sistema di *governance* è ispirato ad un principio di separazione tra l'attività di controllo e d'indirizzo strategico della Società, affidata al Consiglio di Sorveglianza, e quella di gestione ed amministrazione affidata al Consiglio di Gestione in applicazione di quanto previsto dagli artt. 2409-octies e seguenti del Codice Civile.

I ruoli, le funzioni e le responsabilità dei due organi sopra citati sono descritti e regolati nello statuto. Il Consiglio di Sorveglianza si è dotato di un proprio regolamento interno di funzionamento.

Il Consiglio di Sorveglianza, nominato dall'assemblea del 27 aprile 2016 per il triennio 2016-2018, ha successivamente nominato, come previsto nell'ambito delle proprie competenze, i tre componenti del Consiglio di Gestione, fissandone gli emolumenti.

L'attività di vigilanza è stata svolta dal Consiglio di Sorveglianza tenendo conto delle "Norme di comportamento degli organi di controllo legale nella riforma del diritto societario" raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Il Consiglio di Sorveglianza ha svolto la propria attività in conformità con quanto previsto dalla legge. In particolare:

- ha vigilato, ai sensi dell'art. 2403,1° comma c.c. sull'osservanza della legge, dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione della Società;
- ha chiesto e ottenuto dal Consiglio di Gestione anche nel corso delle riunioni cui ha preso parte, adeguate informazioni sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo deliberate;
- ha preso cognizione dell'evoluzione dell'assetto organizzativo come venuto a consolidarsi a seguito del conferimento del patrimonio immobiliare da parte della Banca d'Italia; a tal fine ha incontrato anche alcuni diretti responsabili delle funzioni aziendali;
- ha approvato il piano degli interventi di verifica della funzione di internal audit da svolgere nel 2016 volti alla valutazione e al miglioramento dei processi aziendali. L'esito di tali interventi è stato compendiato in un'apposita relazione destinata al

Consiglio di sorveglianza, dove si esprime un parere positivo sull'adeguatezza e sull'efficacia del sistema dei controlli interni e di gestione dei rischi della società;

- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche mediante l'acquisizione di informazioni e l'esame di documenti aziendali sia dai responsabili delle funzioni, sia dalla società incaricata della revisione legale PricewaterhouseCoopers; in proposito, non sono emersi fatti o circostanze meritevoli di segnalazione;
- ha incontrato l'Organismo di vigilanza istituito a norma del D.lgs. 231/2001 e ha preso visione della relazione da questo redatta; da tale relazione è emerso che non sono state rilevate irregolarità. Inoltre, la Società ha approvato nell'aprile 2016 l'aggiornamento del modello di organizzazione, gestione e controllo (MOGC) ex 231 e del codice etico, per tener conto delle novità normative e dei cambiamenti organizzativi intervenuti dopo il conferimento da parte di Banca d'Italia; una nuova versione del modello ex D.lgs.231/2001, che recepisce modifiche normative che hanno introdotto nuovi reati presupposto, e aggiorna i relativi protocolli di controllo, è in via di approvazione, avendo acquisito nello scorso mese di marzo il parere favorevole dell' Organismo di vigilanza e del Consiglio di sorveglianza.

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

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

- che in data 22 marzo 2017, il Consiglio di Gestione ha approvato il progetto di bilancio e la proposta di destinazione che, unitamente alla Relazione sulla Gestione, sono stati messi a disposizione del Consiglio di Sorveglianza e del revisore legale nei termini di legge; il Consiglio di Sorveglianza ha suggerito alcune limitate precisazioni e integrazioni sul progetto di bilancio, recepite successivamente in via definitiva dal Consiglio di Gestione;
- di aver verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti i criteri di valutazione, la formazione e l'impostazione degli schemi di bilancio, nonché gli ulteriori documenti a corredo;
- che vi è stato un rilascio a conto economico negli "altri ricavi" del Fondo oneri per danni sisma l'Aquila per 6,5 milioni, a seguito della decisione di dismettere un'ulteriore palazzina (edificio CM4) del complesso immobiliare nello stato in cui si trova e senza procedere a interventi;
- che la consistenza complessiva dei fondi rischi e oneri e del fondo svalutazione crediti riflette le policy aziendali approvate dal Consiglio di gestione, e rappresenta una stima prudente dei potenziali rischi ed oneri futuri per la società;
- di aver preso visione della relazione del soggetto incaricato della revisione legale PricewaterhouseCoopers spa che non ha formulato osservazioni;
- di aver approvato il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 in data 12 aprile 2017.

Spettabile Azionista,

il Consiglio di Sorveglianza concorda con la proposta del Consiglio di Gestione di non procedere alla distribuzione di dividendi a valere sull'utile netto dell'esercizio 2016, pari a 3.272.177, in considerazione dei consistenti impegni finanziari a medio termine della società, e di destinare pertanto a riserva straordinaria l'utile che residua dopo l'accantonamento a riserva legale obbligatorio per legge.

L'utile verrebbe pertanto ripartito come segue:

- a riserva legale	163.609 euro
- a riserva straordinaria	3.108.568 euro

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

Roma, lì 12/04/2017

Il Consiglio di Sorveglianza :

Dott. Paolo Piccialli (Presidente)

Dott. Luigi Donato (Vicepresidente)

Avv. Maria Patrizia De Troia (Consigliere)

Dott.ssa Maria Giacona (Consigliere)

Dott.ssa Valeria Schininà (Consigliere)