



# BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

### INFORMAZIONI GENERALI

### SIDIEF S.p.A. Società Italiana di Iniziative Edilizie e Fondiarie

Società soggetta a direzione e coordinamento di BANCA D'ITALIA Sede Legale: via degli Scialoja, 20 - 00196 Roma Partita IVA e Codice Fiscale: 02627770155 Capitale Sociale: deliberato e sottoscritto euro 507.000.000,00 i.v.

# **CARICHE SOCIALI**

### Consiglio di Sorveglianza

Presidente Dott. Paolo Piccialli Vice Presidente Dott. Luigi Donato

Consiglieri Dott.ssa Valeria Schininà

Avv. Maria Patrizia de Troia

Dott.ssa Maria Giacona

### **Consiglio di Gestione**

Presidente Dott. Mario Breglia

Consiglieri Arch. Carola Giuseppetti

Prof. Fabrizio Di Lazzaro

# Organismo di Vigilanza

Presidente Dott. Nunzio Minichiello

Membri Dott.ssa Valeria Schininà

Avv. Silvia Massi

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



# **INDICE**

		Pag.
1.	Relazione sulla Gestione	7
2.	Prospetti di Bilancio al 31.12.2017	35
3.	Rendiconto Finanziario	41
4.	Nota Integrativa	45
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 2017, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Il Bilancio chiude con un utile netto di € 4.025.797 rispetto a € 3.272.177 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver imputato un ammontare di imposte pari a € 6.699.951 al risultato prima delle imposte pari a € 10.725.748.

Il Patrimonio netto è di € 560.300.557 e sopravanza ampiamente l'ammontare del totale attivo immobilizzato pari a € 520.818.539.

# 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

Valori in migliaia di euro 1

	2017	2016
Dati Economici		
Valore della produzione	43.249	45.553
di cui:		
- Ricavi da locazione	31.653	30.405
- Ricavi dalle vendite	5.079	2.689
- Altri ricavi	6.516	12.459
Costo della produzione	32.782	36.761
Proventi e oneri finanziari	259	312
Risultato prima delle imposte	10.726	9.104
Risultato netto dell'esercizio	4.026	3.272
Dati Patrimoniali		
Immobili	520.012	529.172
Rimanenze	11.790	211
Posizione finanziaria netta	33.066	30.369
Patrimonio netto	560.301	556.275

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Nelle tabelle del presente documento eventuali differenze nei totali e nelle variazioni sono dovute agli arrotondamenti.

### SCENARIO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

## Andamento economico generale\*

L'espansione dell'attività economica mondiale resta solida e diffusa; permane, tuttavia, la generale debolezza di fondo dell'inflazione. Le prospettive di crescita a breve termine sono favorevoli.

Nell'area dell'euro le prospettive di crescita sono ancora migliorate. Secondo l'ultimo quadro previsivo elaborato dall'Eurosistema il prodotto si espanderebbe del 2,3% nell'anno in corso. Sono del tutto rientrate le aspettative di deflazione, ma l'inflazione rimane bassa, pari all'1,4% in dicembre; resta debole la componente di fondo, frenata dalla crescita salariale ancora moderata in molte economie dell'area. Il Consiglio direttivo della BCE ha ricalibrato gli strumenti di politica monetaria, preservando però, anche in prospettiva, condizioni monetarie molto espansive, che restano necessarie per un ritorno durevole dell'inflazione su livelli inferiori ma prossimi al 2%.

L'espansione dell'economia italiana si consolida. Secondo le stime della Banca d'Italia, nel quarto trimestre del 2017 il PIL sarebbe cresciuto attorno allo 0,4%; si conferma la tendenza favorevole, ma ancora inferiore alla media europea, degli ultimi trimestri. L'aumento avrebbe interessato i servizi e l'industria in senso stretto. I sondaggi segnalano un ritorno della fiducia delle imprese ai livelli precedenti la recessione; indicano inoltre condizioni favorevoli per l'accumulazione di capitale. Queste valutazioni sono confermate dall'accelerazione della spesa per investimenti osservata nella seconda parte dell'anno.

Le proiezioni indicano una prosecuzione della crescita in Italia. Il PIL crescerebbe dell'1,4% nel 2018, dell'1,2% nel 2019-2020. L'attività economica sarebbe trainata principalmente dalla domanda interna.

\*Fonte: Bollettino Economico della Banca d'Italia, n.1/2018

#### Il mercato immobiliare in Italia

In Italia la crisi del mercato immobiliare è finita dal punto di vista delle compravendite, mentre le quotazioni (sia dei valori di vendita che di locazione) sono ancora in territorio negativo. La ripresa degli scambi è aiutata da tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e dal maggiore dinamismo degli investitori su quasi tutti i comparti. Nel 2017 sono aumentati i volumi scambiati e lo *stock* di invenduto tende a ridursi, soprattutto nel residenziale.

Il buon andamento del mercato non è omogeneo a livello nazionale, ma concentrato nelle grandi città e nelle aree metropolitane; solo nei quartieri centrali e per immobili di alta qualità si registrano lievi crescite delle quotazioni. La domanda è attiva anche nel settore delle locazioni, dove la discesa dei valori è stata più ampia che nei prezzi di vendita e non è ancora terminata.

Il settore degli uffici nel 2017 ha consolidato la ripresa iniziata nel 2016, anche per la presenza molto attiva degli investitori internazionali e per il 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.

Migliora 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. È in aumento la grande distribuzione. Più in generale è in corso un riposizionamento dei marchi e dei comparti, sotto l'effetto dell'e-commerce che sta cambiando, anche in Italia, il modo di acquistare delle famiglie. Nel 2017 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 di grande movimento 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. Fondamentale la spinta di internet e dei sistemi di prenotazione e pagamento *on line*.

Il mercato dei box e dei posti auto si è mosso meno del residenziale e con scambi e prezzi in calo sul 2016.

### Il mercato immobiliare residenziale nelle principali città

#### Roma

Il mercato residenziale di Roma ha ripreso a crescere nel 2017 con un incremento delle compravendite, soprattutto nelle zone centrali e semicentrali. 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. Cresce la domanda per investimento, soprattutto nelle zone più turistiche per realizzare case per locazioni brevi.

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. Nel resto della città i canoni sono in leggero calo.

#### Milano

Mercato in forte crescita, con incrementi a due cifre per il fatturato. Aumentano sia le compravendite che le quotazioni nelle zone centrali o comunque ben collegate. È forte la presenza di investitori esteri che guardano ora anche al settore residenziale. In aumento, inoltre,

la spinta delle famiglie verso gli acquisti a contenuto più speculativo. Le molte nuove iniziative trovano acquirenti, anche per complessi di alta qualità.

La crescita dei canoni di locazione è limitata alle zone centrali e agli immobili di qualità; altrimenti leggeri cali o stazionarietà.

#### **Torino**

Positivo l'andamento del mercato nel capoluogo piemontese, con livelli di scambi tornati ai livelli pre-crisi, ma le quotazioni sono ancora in lieve calo e con un forte differenziale rispetto a Milano. Negativo anche l'andamento delle locazioni. I settori *business* registrano scambi limitati.

#### Napoli

Anche a Napoli il mercato della casa mostra decisi segnali di ripresa, che è comunque rallentata da una scarsa offerta di qualità. Il *trend* delle compravendite e del fatturato è stato positivo nel 2017, 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 2017 fanno registrare riduzioni (anche significative) ovunque.

# PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

#### Distribuzione del patrimonio e consistenze

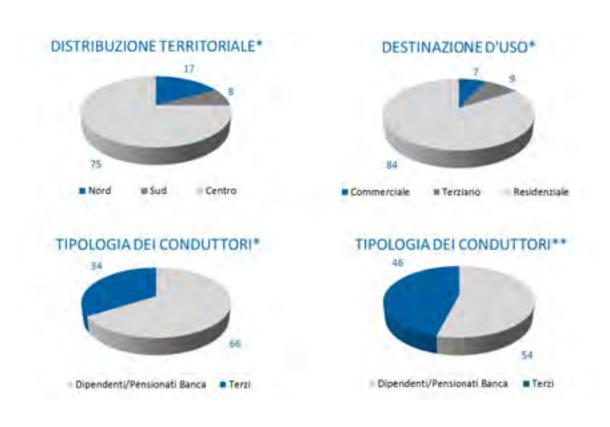
Il patrimonio della Sidief, alla data del 31 dicembre 2017, si compone di 104 aggregati<sup>2</sup> immobiliari (che comprendono 8.292 unità immobiliari di cui 3.214 residenze), distribuiti sul territorio nazionale per una superficie commerciale complessiva di circa 450.000 mq; il 91% del totale è concentrato nelle regioni Lazio (69,2%), Lombardia (10,2%), Abruzzo (6,0%) e Campania (5,6%).

Del totale degli aggregati 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.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Complessi immobiliari, edifici cielo terra, unità immobiliari riconducibili a un unico indirizzo.





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

# Valutazione del patrimonio

In vista della redazione del piano industriale 2018-2022, si è valutato di procedere con l'aggiornamento del valore di mercato dell'intero patrimonio immobiliare alla data del 31 dicembre 2017. L'incarico è stato affidato alla società K2Real S.r.l. che, a partire dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, si era occupata di effettuare l'aggiornamento dei valori di mercato di una porzione del patrimonio con criteri di selezione predefiniti.

Il valore di mercato totale ammonta a circa 1,41 miliardi di euro (circa 1,47 miliardi di euro al 31 dicembre 2016); il 92,6% del valore complessivo è concentrato nelle regioni Lazio (77,8%), Lombardia (9,3%) e Campania (5,5%).

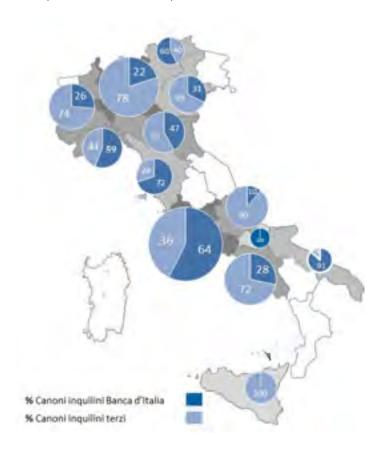
Di seguito si riporta un grafico che illustra la distribuzione del valore immobiliare sul territorio nazionale (€/mln):



### Ricavi da canoni di locazione del patrimonio

L'ammontare dei ricavi da canoni di locazione al 31 dicembre 2017 è pari a circa € 31,7 milioni (€ 30,4 milioni al 31 dicembre 2016). Circa il 92% del totale dei ricavi da locazione proviene dalle regioni Lazio (72,5%), Lombardia (13,0%) e Campania (6,2%).

Di seguito si riporta un grafico con la distribuzione per regione della tipologia dei ricavi da canoni sul territorio nazionale (Banca d'Italia e terzi):



Al 31 dicembre 2017, le unità principali libere per la locazione risultano essere 327, pari all'8,95% delle 3.652 unità principali totali (residenze e usi diversi), di cui 204 (il 5,59%) presenti nella procedura di bando della Banca d'Italia e 123 (il 3,37%) disponibili per il mercato.

#### Ricavi da vendite

La Sidief ha avviato nel 2016 l'attività di dismissione di alcune unità immobiliari ritenute non più strategiche; il 31 gennaio 2017 il Consiglio di Gestione ha approvato il nuovo piano di dismissione di alcune unità immobiliari localizzate in centri minori e di scarso interesse ai fini della missione aziendale, e sono state definite le strategie di commercializzazione aggiornate successivamente nel Consiglio di Gestione del 29 settembre 2017.

Nel corso dell'esercizio 2017 sono state effettuate le vendite di 96 unità immobiliari principali (di cui 2 unità commerciali) e 103 unità accessorie per complessivi 10 milioni di euro circa.

In particolare, sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2016 (€)	Plusvalenza (€)
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	52	2.452.470	942.132	1.510.338
Pioltello (MI), San Felice, Strada II	27	1.587.538	541.628	1.045.910
Piacenza - largo Erfurt 10	26	1.062.000	548.278	513.722
Bologna - via Piero Gobetti 53	23	1.520.675	834.195	686.480
Brescia - viale Del Piave 64	21	1.069.000	601.817	467.183
Torino - via Vincenzo Gioberti 51	19	718.000	401.291	316.709
Como (CO) - via Grazia Deledda 21	15	601.640	431.873	169.767
Varese - via Anna Frank 7	12	535.120	438.823	96.297
Salerno - viale Richard Wagner 2	4	470.000	201.516	268.484
Totale	199	10.016.443	4.941.553	5.074.890

Le plusvalenze realizzate di € 5.074.890 comprendono € 4.206 di minusvalenze da alienazione.

Le plusvalenze derivanti dall'alienazione delle unità immobiliari classificate nelle "immobilizzazioni materiali" ammontano a € 4.608.862 mentre quelle riconducibili all'alienazione di unità già classificate nelle "rimanenze" al 31 dicembre 2016 ammontano a € 466.028 e si riferiscono a 10 unità immobiliari vendute nel corso dell'esercizio 2017 e relative all'aggregato sito in Rivoli (TO).

### 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 135 alloggi, di cui 56 assegnati, nelle città di Roma, Napoli, Salerno, Trento, Bari, Genova, Piacenza, Brescia, Milano, Torino, Bologna, Firenze, alcune delle quali sono ancora in corso.

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

## PROGETTI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Gli interventi manutentivi straordinari effettuati sono stati programmati con la finalità di ottenere nel tempo una maggiore affidabilità edile e impiantistica. In particolare, sono stati conclusi buona parte dei cantieri per il restauro delle facciate di edifici e per l'aggiornamento normativo e funzionale degli impianti elevatori e termici centralizzati.

Gli interventi manutentivi sono stati finalizzati a incrementare la durabilità 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.

Da segnalare gli interventi di restauro eseguiti sulle facciate interne degli immobili di via Stamira, via Appia Nuova e il recupero della corte interna di via Giuseppe Gioachino Belli a Roma.

Sono state completate le opere di manutenzione straordinaria e restauro dei fronti esterni di Galleria Umberto I a Napoli, mentre proseguono le opere sui fronti interni con le necessarie varianti per l'approfondimento conoscitivo dell'effettivo stato manutentivo dei fregi e delle decorazioni storiche dell'immobile. L'intervento è stato, fin dalle prime fasi, coordinato con la locale Soprintendenza e particolarmente curato negli aspetti di sicurezza del cantiere. La previsione del termine delle attività è stimata ad aprile/maggio 2018.

Sono state completate le attività progettuali di valorizzazione dell'aggregato di piazza Santa Nicolella a Catania; è imminente l'avvio della conferenza di servizi per la finalizzazione del titolo autorizzativo necessario al riallineamento dello stato tecnico e urbanistico dell'aggregato.

In merito all'attività di razionalizzazione e miglioramento delle prestazioni energetiche degli impianti, sulla scorta delle diagnosi effettuate sull'intero patrimonio immobiliare, sono stati ultimati i lavori per l'efficientamento di alcuni dei principali impianti di produzione calore. Da segnalare le nuove centrali termiche degli immobili del quartiere Banca d'Italia a L'Aquila, degli aggregati di via Conte Rosso, piazza Manfredo Fanti, via Muzio Clementi, piazza Borghese a Roma e dell'aggregato di via San Quintino a Torino. Sono inoltre concluse le attività di implementazione dei sistemi di regolazione e controllo su numerosi impianti di riscaldamento degli aggregati di Roma.

Si conferma comunque l'obiettivo della Società di effettuare investimenti significativi per condurre nei prossimi anni il patrimonio immobiliare a uno stato di condizione manutentiva media complessiva di adeguato livello.

# IL PROCESSO DI RIASSETTO DELLE UNITÀ ABITATIVE

Prosegue l'attività di riassetto delle unità immobiliari sull'intero territorio nazionale, prevalentemente a uso residenziale e soggette a procedure di gara per l'assegnazione a dipendenti di Banca d'Italia, che ha complessivamente interessato nell'anno 129 unità.

La diminuzione delle unità riassettate rispetto alla media degli anni precedenti è dovuta all'esaurimento delle unità in *stock* già a disposizione su Roma e anche all'attesa dell'avvio della nuova procedura mensile di assegnazione dei bandi alloggi sviluppata da Banca d'Italia, che dal mese di settembre ha consentito di migliorare l'efficienza del processo.

Sono in fase di completamento le opere di riassetto delle foresterie per l'Arma dei Carabinieri nel complesso residenziale di viale Rizzieri a Roma.

## IMMOBILE SITO IN ROMA VIA CARLO FELICE N. 69

Anche nel corso del 2017 Sidief è tornata a sollecitare la liberazione dell'immobile occupato sito in Roma, via Carlo Felice 69, per il quale nel mese di novembre 2016 sia la Prefettura di Roma che gli uffici comunali avevano convenuto sulla necessità e urgenza di procedere allo sgombero per l'accertato rischio statico.

In conseguenza dei noti eventi che a fine agosto 2017 hanno portato alla liberazione di due edifici a Roma e messo in evidenza la necessità da parte delle istituzioni di una soluzione urgente al grave problema degli immobili occupati abusivamente, la Società ha ripetutamente chiesto alle istituzioni interessate l'avvio di un tavolo congiunto per l'individuazione di un percorso condiviso per addivenire in tempi estremamente ravvicinati alla liberazione del proprio immobile, manifestando la propria disponibilità a collaborare nella ricerca di soluzioni alloggiative per i nuclei familiari presenti nello stabile di via Carlo Felice 69.

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 del 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. Come confermato anche dal legale esterno che segue tale controversia si ritiene positivo il possibile esito di questo giudizio.

### **RISORSE UMANE**

#### Organizzazione

Nel corso dell'esercizio 2017 la Società ha proseguito l'attività di razionalizzazione della struttura operativa in termini di personale, uffici, sistemi informativi e procedure, al fine di renderla sempre più 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 la struttura organizzativa nel suo complesso risulta confermata su tre diversi livelli, che identificano 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 partire dal 1° maggio 2017 l'ufficio della Sidief sito in Napoli, Galleria San Carlo, è stato chiuso al pubblico, a conclusione della fase di *start-up* aziendale, nella quale era stato necessario attivare un presidio sul territorio per meglio conoscerne il patrimonio immobiliare e le sue peculiarità.

#### Struttura aziendale

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

Organico	31-12-2017	31-12-2016	Variazioni
Dirigenti	4	4	0
Quadri	10	9	1
Impiegati	52	45	7
Portieri	68	69	-1
Totale	134	127	7

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).

Nel corso dell'esercizio sono stati registrati un ingresso nella categoria quadri, 13 ingressi e 6 uscite nella categoria impiegati e una uscita nella categoria dei portieri.

I 66 dipendenti diversi dai portieri in forza al 31 dicembre 2017 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, 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. La prossima udienza è fissata per il 26 novembre 2018. Allo stato attuale si ritiene remoto il rischio derivante da un esito negativo della controversia.

Con ricorso ex art. 414 c.p.c R.G. n. 8724/15 è stata convenuta la Sidief S.p.A. nonché una società appaltatrice da un ex dipendente di quest'ultima, che ha chiesto al giudice adito di accertare e dichiarare la responsabilità solidale delle convenute in giudizio per il trattamento economico e retributivo spettante per tutto il periodo dedotto. Sidief si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso in quanto infondato in fatto ed in diritto. La prossima udienza è fissata per il 14 giugno 2018. Il fondo rischi e oneri comprende il rischio probabile correlato a tale controversia.

#### Formazione

Nel 2017 sono stati organizzati n. 36 corsi su varie aree tematiche (aggiornamento tecnico-professionale, crediti formativi per l'esercizio delle professioni, sviluppo competenze manageriali e professionali, linguistica, informatica, sicurezza ex. art. 81/08).

Il numero complessivo delle ore di formazione erogate, considerando anche seminari e convegni tematici, è stato pari a 2.328 per una media di circa 38 ore per ciascuna delle risorse componenti l'organico di staff. L'investimento in termini economici è stato pari a € 69.050. Il piano di formazione annuale è stato realizzato attraverso la partecipazione all'avviso Fondir n. 143/2016 per la popolazione Dirigenti ed a quello del Fondo Forte n. 2/15 per la popolazione Quadri e Impiegati.

#### SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

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

In data 28 aprile 2017, il Consiglio di Gestione ha approvato l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, che ha recepito i cambiamenti intervenuti nella normativa e nell'organizzazione aziendale.

Nei mesi di giugno, novembre e dicembre 2017 l'Organismo di Vigilanza ha promosso delle sessioni formative per il personale aziendale su aspetti generali e specifici della normativa 231 ("La realtà di Sidief nel sistema della responsabilità dell'ente"; "Salute e sicurezza sui luoghi di lavoro"; "Anticorruzione"), erogata da giuristi e docenti universitari esperti in materia di D.Lgs. 231/2001.

Nel corso del secondo semestre 2017 la Società ha avviato un nuovo aggiornamento del Modello per adeguarlo ai cambiamenti sopravvenuti nella normativa di riferimento; l'attività si concluderà nel corso del primo semestre 2018, 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 2017 la Società ha continuato a presidiare l'aggiornamento delle procedure aziendali e della modulistica utilizzata nell'ambito delle attività operative; nel secondo semestre 2017, sono state avviate le attività finalizzate a recepire le importanti novità normative introdotte dal Regolamento UE 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, che saranno pienamente efficaci da maggio 2018.

# Legge 6 novembre 2012 n. 190 in materia di anticorruzione

Nel corso del 2017 il Responsabile della prevenzione della corruzione della Sidief, ai sensi dell'art. 1 comma 7 della legge 6 novembre 2012, n. 190, ha continuato l'attività di adeguamento alle "Disposizioni per la prevenzione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione", ai fini della predisposizione del piano triennale in materia.

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

Nel corso del 2017 non si sono verificati danni causati all'ambiente e alla Società non sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

### D.Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza

Nell'anno 2017 non ci sono state modifiche significative dell'organizzazione del lavoro ai fini della salute e della sicurezza dei lavoratori; la valutazione dei rischi e il relativo documento (DVR) elaborato nel rispetto delle modalità previste dalla normativa (artt. 17 e 28 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.; D.Lgs. 3 agosto 2009, n.106) non è stato oggetto di modifiche.

Nel secondo semestre del 2017 è stata svolta l'attività di censimento, verifica e controllo del rischio ambientale presente in alcuni aggregati. Al fine di consentire l'attuazione di programmi di controllo e manutenzione volti alla riduzione del rischio e alla salvaguardia degli ambienti di vita limitrofi, è stata progettata la matrice decisionale che codifica i relativi livelli di rischio e le attività necessarie per la mitigazione dello stesso; tale attività ha comportato la programmazione e la pianificazione degli interventi a partire dal 2018.

Nel corso della riunione periodica annuale di prevenzione e di protezione dai rischi (ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81) sono stati definiti i programmi di aggiornamento per la formazione e informazione per il personale Sidief e per addetti al servizio prevenzione e protezione.

#### Certificazione di Qualità

Nell'ottica del miglioramento continuo delle proprie attività, la Società ha ottenuto la certificazione qualità UNI EN ISO 9001:2015 per la "Gestione delle richieste di assistenza tecnica - amministrativa riguardanti gli immobili", rilasciata l'8 giugno 2017 dall'organismo accreditato DNV-GL Business Assurance, uno dei principali enti di certificazione a livello mondiale.

#### APPROVAZIONE BILANCIO E NOMINA DEL REVISORE LEGALE

In data 12 aprile 2017 il Consiglio di Sorveglianza ha approvato il Bilancio al 31 dicembre 2016, precedentemente deliberato dal Consiglio di Gestione in data 22 marzo 2017.

In data 26 aprile 2017 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la seguente destinazione dell'utile di esercizio 2016:

- a riserva legale (5%) per € 163.609;
- a riserva straordinaria per € 3.108.568.

Sempre in data 26 aprile 2017, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato, su proposta motivata del Consiglio di Sorveglianza, di conferire alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., per il triennio 2017-2019, l'incarico di revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010, come modificato dal D.Lgs. n. 135/2016, e degli articoli 2409-bis e seguenti del Codice Civile.

### EVENTI DI COMUNICAZIONE E RELAZIONI ESTERNE

Il 13 marzo 2017, presso la Sala Consigli del Rettorato dell'Università degli Studi dell'Aquila, si è tenuta la Conferenza stampa di presentazione del Concorso di idee QUARTIERE 2.0, nato con la volontà di rilanciare il Quartiere Banca d'Italia, colpito dal sisma del 2009. Il concorso è stato avviato da Sidief con il patrocinio della Banca d'Italia e attuato in collaborazione con l'Università degli Studi dell'Aquila. La competizione, rivolta a tutte le facoltà dell'Ateneo aquilano e agli studenti del GSSI (Gran Sasso Science Institute), ha avuto come obiettivo lo sviluppo di idee progettuali di carattere innovativo per il rilancio dello storico Quartiere. La cerimonia di premiazione del concorso si è tenuta il 5 dicembre presso il Comune dell'Aquila, che ha dato il suo patrocinio all'iniziativa.

Il 18 ottobre si è tenuto a Roma il convegno dal titolo "I nuovi italiani. Casa, lavoro, cultura per l'integrazione", promosso e organizzato da Sidief con la collaborazione della Banca d'Italia. Il convegno, che ha fatto seguito a quelli di maggio 2015 "Investire sulla casa" e ottobre 2016 "Verso la "casa taxi"?", ha voluto approfondire il tema della domanda abitativa degli stranieri residenti in Italia.

Nel corso del convegno sono stati presentati i risultati del rapporto "L'abitare dei nuovi italiani. Una indagine qualitativa", realizzato per Sidief dagli Istituti Censis e Nomisma, e i primi risultati della ricerca "RE-Housing. La casa come dispositivo di integrazione", realizzata per Sidief dal Centro di ricerca FULL del Politecnico di Torino.

Lo stesso tema è stato portato a Milano il 23 novembre, con il convegno "Nuove case per nuovi europei: una sfida per gli architetti", organizzato in occasione della XIV edizione di "Urbanpromo - Progetti per il Paese".

Il 29 novembre la Società ha organizzato il seminario di studio "Real estate e responsabilità sociale. Codici etici e modelli organizzativi, strumenti per l'esercizio del ruolo sociale delle imprese immobiliari pubbliche e private", con l'obiettivo di stimolare il confronto sui temi della correttezza etica e dell'impegno sociale nel real estate.

# 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 2017, raffrontata con l'esercizio precedente.

### ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO

Al 31 dicembre 2017 la Società ha registrato un utile netto di esercizio pari a € 4.026 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 2017 che per il 2016, le seguenti voci:

- gli altri ricavi, rappresentati dagli utilizzi del fondo manutenzione immobili per € 220 mila (€ 245 mila nel 2016) e del Fondo oneri per danni sisma L'Aquila per € 1.907 mila (€ 6.498 mila nel 2016), sono stati riclassificati nei componenti non ricorrenti del reddito;
- la variazione delle rimanenze di prodotti finiti, rappresentata dall'adeguamento al minore tra il valore di mercato e il valore di libro delle singole unità immobiliari, è stata classificata nei costi della gestione immobiliare;
- le plusvalenze derivanti dall'alienazione degli immobili, pari a € 5.075 mila (€ 2.671 mila nel 2016), sono state classificate tra i ricavi da vendite;
- le sopravvenienze attive e passive sono state riclassificate nelle componenti non ricorrenti del conto economico per evidenziare il risultato della gestione non ordinaria e consentire la comparazione dei due periodi.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31-12-2017	31-12-2016	Variazione
Ricavi gestione immobiliare			
- Ricavi da locazione	31.643	30.436	1.207
- Ricavi da vendite	5.075	2.671	2.404
- Altri ricavi	82	721	-639
Totale ricavi gestione immobiliare (A)	36.800	33.828	2.972
Costi Gestione immobiliare			
- Costi ripetibili a carico della proprietà	-2.500	-2.519	19
- Manutenzioni e servizi a carico della proprietà	-3.391	-3.182	-209
- Costi assicurativi netti	-208	-184	-24
- Accantonamento a fondo svalutazione crediti	-345	-1.655	1.310
- Imposte immobiliari a carico della società	-11.729	-12.339	610
- Provvigioni agenzie immobiliari	-406	-229	-177
- Altri costi a carico delle proprietà	-	-	-
- Ammortamenti e svalutazioni gestione immobiliare	-3.898	-5.984	2.086
Totale costi gestione immobiliare (B)	-22.477	-26.092	3.615
Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)	14.323	7.736	6.587
Margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendite	9.248	5.065	4.183
Costo del servizio Sidief			
- Spese societarie incluso personale dipendente	-5.608	-5.472	-136
- Ammortamenti	-353	-459	106
Totale costi societari (D)	-5.961	-5.931	-30
Risultato Operativo (C) - (D)	8.362	1.805	6.557
Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita	3.287	-866	4.153
- Proventi / Oneri finanziari	252	301	-49
- Rettifiche di valore attività finanziarie	-	-	-
- Proventi / oneri non ricorrenti	2.113	6.998	-4.886
Risultato ante imposte	10.726	9.104	1.622
- Imposte di competenza dell'esercizio	-6.700	-5.832	-868
Risultato netto dell'esercizio	4.026	3.272	754

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 33.828 mila nell'esercizio 2016 a € 36.800 mila nell'esercizio 2017, registrando un incremento di € 2.972 mila.

Tale incremento è imputabile per € 2.404 mila alle maggiori plusvalenze da vendite in connessione dell'inizio del piano di razionalizzazione del patrimonio, per € 1.207 mila a maggiori ricavi da locazione dovuti per € 928 mila ai canoni di locazione corrisposti dalla Banca d'Italia sulle unità immobiliari di cui si è riservata l'uso e per € 279 mila ai maggiori canoni da locazione correlati al maggiore valore dei contratti e per € 639 mila al decremento degli altri ricavi.

Quest'ultima variazione è dovuta principalmente alla modifica dei criteri di addebito alla Banca d'Italia del costo delle unità di cui si è riservata l'uso; si è passati infatti da contratti di comodato

con partecipazione alle spese di gestione al riconoscimento di un canone di locazione a partire dal 1 gennaio 2017, che risulta ora ricompreso nel totale dei ricavi da locazione.

I costi della gestione immobiliare sono diminuiti di € 3.615 mila rispetto al 2016.

Tale decremento è principalmente riconducibile all'effetto combinato dei seguenti fattori: i) per € 4.280 mila al minor valore dell'ammortamento degli immobili per effetto dell'aggiornamento delle stime della vita utile residua per tutte le unità immobiliari, come meglio descritto nella Nota Integrativa; ii) per € 2.194 mila alla svalutazione delle rimanenze (non presente nel 2016) derivante dall'adeguamento al minore tra il valore di mercato e il valore di libro di alcune unità immobiliari destinate alla vendita; iii) per € 1.310 mila al minore accantonamento al fondo svalutazione crediti, conseguente all'aggiornamento della recuperabilità delle posizioni creditorie e all'intensa attività svolta nell'ambito della gestione dei crediti; iv) per € 610 mila ai minori costi per imposte a carico della proprietà, principalmente connesse sia al minore costo per IVA indeducibile sia alla minore IMU e Tasi corrisposte per effetto delle vendite effettuate; v) dai maggiori costi rilevati sulle consulenze immobiliari per € 209 mila, dovuti a valutazioni, due diligence e regolarizzazioni; e vi) dai maggiori costi di agenzia per € 177 mila principalmente correlati ai volumi di vendita realizzati.

In conseguenza di quanto sopra descritto il margine della gestione immobiliare aumenta di € 6.587 mila passando da € 7.736 mila del 2016 a € 14.323 mila del 2017.

Il costo del servizio Sidief passa da € 5.931 mila a € 5.961 mila registrando un incremento di € 30 mila, determinato da maggiori spese societarie incluso il personale dipendente per € 136 mila (pari al 2,5%), compensate da minori ammortamenti per € 106 mila rilevati sulla sede in relazione alla sopra menzionata modifica delle stime della vita utile residua per tutte le unità immobiliari.

Il risultato operativo registra un incremento di € 6.557 mila passando da € 1.805 mila del 2016 a € 8.362 mila del 2017.

I proventi finanziari netti diminuiscono leggermente nel 2017 rispetto al 2016 per effetto delle differenti dinamiche relative alla liquidità disponibile nei due esercizi.

Il reddito ante imposte aumenta di € 1.622 mila per effetto dell'incremento del risultato operativo di € 6.557 mila parzialmente compensato dalla variazione riscontrata nelle partite non ricorrenti. Nel 2017 si registrano infatti oneri non ricorrenti netti pari a € 2.113 mila, contro proventi netti non ricorrenti contabilizzati nel 2016 per € 6.998 mila, e sono principalmente rappresentati per € 1.907 mila da proventi per l'utilizzo del fondo L'Aquila (€ 6.498 mila nel 2016) e per € 220 mila da ricavi per l'utilizzo del fondo manutenzione (€ 245 mila nel 2016).

Si evidenzia che con i rilasci del 2017 sia il Fondo oneri per danni sisma L'Aquila che il Fondo manutenzioni immobili sono stati integralmente utilizzati.

# LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2016 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2017.

# STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2017	2016	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	12.979	3.182	9.797
Altre attività e passività correnti	-5.259	-4.933	-325
Capitale circolante	7.721	-1.751	9.472
Immobilizzazioni tecniche	520.585	529.850	-9.265
Immobilizzazioni finanziarie	234	201	33
Crediti e debiti a lungo termine	-	-	-
Attività e passività per imposte anticipate	3.150	3.216	-66
Capitale immobilizzato netto	523.968	533.267	-9.298
TFR	-2.188	-2.008	-180
Altri fondi	-2.266	-3.602	1.335
TFR e Altri fondi	-4.454	-5.610	1.155
CAPITALE INVESTITO NETTO	527.235	525.906	1.329
Posizione finanziaria netta a breve	-33.066	-30.369	-2.696
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
Posizione finanziaria netta	-33.066	-30.369	-2.696
Mezzi propri	560.301	556.275	4.026
TOTALE COPERTURE	527.235	525.906	1.329

Si segnala che la posizione finanziaria netta passa da € 30.369 mila nel 2016 a € 33.066 mila nel 2017, con un incremento di € 2.696 mila circa, mentre i mezzi propri passano da € 556.275 mila nel 2016 a € 560.301 mila nel 2017 per effetto dell'utile dell'esercizio 2017.

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

FONTI	2017	100,00	573.528 2016	100,00
	3//.40/	100,00	573.528	100,00
Totale impieghi	577.467	100.00		
Liquidità	33.066	5,73	30.369	5,30
Crediti a breve	11.792	2,04	12.897	2,24
Rimanenze	11.790	2,04	211	0,04
Immobilizzazioni materiali	520.473	90,13	529.691	92,35
Immobilizzazioni finanziarie	234	0,04	201	0,04
Immobilizzazioni immateriali	112	0,02	159	0,03
IMPIEGHI	2017	%	2016	%

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

# PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA

Valori in migliaia di Euro

	2017	2016
Posizione Finanziaria Netta Iniziale	30.369	38.420
RISULTATO ANTE IMPOSTE	10.726	9.104
Ammortamenti	2.057	6.442
Plusvalenze	-5.075	-2.674
Utilizzo fondi	-3.300	-6.763
Accantonamenti fondi	1.120	2.047
Variazione magazzino	2.099	-
Variazione crediti verso clienti	961	-1.921
Variazione debiti verso fornitori	895	-1.354
Variazione altri componenti ccn	73	813
CASH FLOW GESTIONE CORRENTE	9.555	5.696
(Oneri finanziari netti)	-	-
(Imposte pagate)	-5.431	-5.750
CASH FLOW NETTO REDDITUALE	4.124	-54
Investimenti in immobilizzazioni	-11.444	-12.742
FLUSSO MONETARIO PER INVESTIMENTI	-11.444	-12.742
Disinvestimenti immobilizzazioni materiali	10.016	4.745
FLUSSO MONETARIO PER DISINVESTIMENTI	10.016	4.745
Debiti verso banche a lungo	-	-
Debiti verso banche a breve	-	-
FLUSSO MONETARIO PER PRESTITI LUNGO TERMINE	-	-
Variazione mezzi propri	-	-
Dividendi	-	-
CASH FLOW COMPLESSIVO	2.696	-8.051
Posizione Finanziaria Netta Finale	33.066	30.369

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

Valori in migliaia di Euro

	2017	2016
Flusso gestione reddituale ante variazioni CCN	97	2.408
Variazione CCN	4.027	-2.462
Flussi attività d'investimento	-1.428	-7.997
FREE CASH FLOW	2.696	-8.051
Debiti v/banche lungo termine	-	-
Debiti v/banche breve termine	-	-
Mezzi propri versati al netto dividendi pagati	-	-
Flusso liquidità	2.696	-8.051

L'analisi evidenzia un *cash flow della gestione corrente* dell'esercizio 2017 positivo per € 9.555 mila a fronte di un risultato positivo di € 5.696 mila del precedente esercizio; il *cash flow netto reddituale* è positivo per € 4.124 mila mentre nell'esercizio precedente risultava negativo per € 54 mila.

Si segnala pertanto che il flusso di cassa generato dalla gestione immobiliare ordinaria è risultato maggiore rispetto al fabbisogno finanziario derivante dai costi immobiliari, dai costi di struttura e da imposte e tasse.

I flussi netti derivanti dall'attività di investimento e di disinvestimento risultano negativi per € 1.428 mila in quanto gli investimenti sul patrimonio immobiliare della Società, rappresentati in particolare da manutenzioni straordinarie e rifacimento alloggi, hanno superato il flusso attivo collegato alle vendite.

Il cash flow complessivo è positivo per € 2.696 mila mentre nel precedente esercizio risultava negativo per € 8.051 mila; il miglioramento deriva sia dalle maggiori dismissioni effettuate nel corso del 2017 sia dai minori investimenti sul patrimonio immobiliare.

# **ANALISI PER INDICI**

### Indici di Bilancio

Gli indici sono stati calcolati sulla base dei dati del Conto Economico riclassificato.

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

	2017	2016
Redditività		
ROE (RN/MP)	0,72%	0,59%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	1,91%	1,64%
ROI (RO/CI)	1,59%	0,34%
ROS (RO/RIC)	22,72%	5,34%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	6,98%	6,43%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	34,27%	24,38%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	15,24%	16,18%
Solidità		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,08	1,05
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,08	1,06
Indice di indebitamento (D/MP)	3,06%	3,10%
Liquidità		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	4,46	3,73

#### **LEGENDA**

AC: Attivo circolante

AF: Attivo Fisso

CI: Capitale investito netto

D: Debiti

MOL: Margine operativo lordo (Risultato Operativo + Ammortamenti e Svalutazioni)

MP: Mezzi propri

Pcons: Passivo consolidato (debiti a lungo termine + TFR + Fondi)

Pcorr: Passivo corrente (debiti a breve termine)

RN: Risultato netto RO: Risultato operativo CL: Costo del lavoro RIC: Ricavi operativi Gli indici riportati nella tabella evidenziano, dal 2016 al 2017, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice ROE, in aumento, rispettivamente da 0,59% a 0,72% mentre il medesimo indice, calcolato sul risultato ante imposte, evidenzia un incremento, passando da 1,64% a 1,91%.

In termini di redditività, il ROI risulta pari a 1,59% ed in aumento rispetto al 2016 (0,34%), evidenziando un miglioramento della *performance* operativa della Società.

Il ROS era pari a 5,34% nel 2016 mentre nel 2017 risulta pari a 22,72%, per l'effetto combinato dei maggiori ricavi da vendita e da locazione e del decremento dei costi della gestione immobiliare, principalmente riconducibile alla riduzione degli ammortamenti e degli accantonamenti al fondo svalutazione crediti. Questa tendenza risulta confermata anche dall'indice MOL/Ricavi, che passa da 24,38% a 34,27% e dal rapporto Costo del lavoro/Ricavi in diminuzione rispetto al precedente esercizio passando da 16,18% a 15,24%.

Sotto il profilo della solidità, nel 2017 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 lieve diminuzione, essendo pari a 3,06% nel 2017 e a 3,10% nel 2016.

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 2017 su valori ampiamente superiori a 1 (4,46 nel 2017).

### Indici gestionali

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

	2017	2016
Indice di redditività da bilancio (IRB)	3,06%	3,09%
Indice di redditività gestionale (IRG)	2,60%	2,25%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,24%	2,06%
Indice di incremento di valore (IIV)	265,41%	278,26%

#### LEGENDA

IRB: valore della produzione/valore di mercato degli immobili

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

IRL: ricavi da locazione/valore di mercato degli immobili IIV: valore di mercato degli immobili/valore contabile Al riguardo si rileva che l'indice di redditività da Bilancio è in diminuzione, passando da 3,09% a 3,06%, prevalentemente per l'effetto combinato della diminuzione del valore della produzione e dell'aggiornamento del valore di mercato degli immobili; quest'ultimo andamento influenza inoltre la variazione dell'indice di incremento di valore.

## RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Per quanto attiene ai Rapporti con parti correlate, si rinvia a quanto descritto nella Nota Integrativa.

#### **FATTORI DI RISCHIO**

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 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 2017 alcuna operazione di copertura attuata mediante strumenti finanziari derivati.

# AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2017 la Società non possedeva azioni proprie e non può detenere ai sensi di legge quote dell'Istituto controllante.

# FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

La Società prevede di continuare a gestire le attività ordinarie di locazione e quelle straordinarie di dismissione delle unità immobiliari ritenute non strategiche, valutando nel contempo una serie di attività di valorizzazione di immobili che per natura o ubicazione presentano potenzialità ad oggi non adeguatamente espresse.

In linea con le indicazioni fornite dal Consiglio di Sorveglianza, la Società ha intrapreso le attività volte alla predisposizione nel corso del 2018 del nuovo piano industriale riferito al quinquennio 2018-2022, con l'obiettivo di preservare il valore del patrimonio, ottimizzarne la gestione e proseguire l'attività di valorizzazione in vista del mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario anche nel medio e lungo termine.

#### PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2017 evidenzia un utile netto di € 4.025.797, dopo aver scontato imposte per complessivi € 6.699.951. Per contribuire agli impegni finanziari previsionali a medio termine necessari per una corretta gestione della Società, si ritiene opportuno non procedere alla distribuzione dei dividendi e pertanto si propone la seguente destinazione dell'utile:

a riserva legale (5%) € 201.290 a riserva straordinaria € 3.824.507

Per il Consiglio di Gestione

**Il Presidente** 

(Mario Breglia)



# PROSPETTI DI BILANCIO AL 31.12.2017

ATTIVO	31-12-2017	31-12-2016	Variazione
A) Crediti v/so soci per versamenti dovuti	-	-	-
B) Immobilizzazioni			
I. immateriali			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	26.473	51.321	-24.848
7) Altre	85.807	107.258	-21.451
Totale immobilizzazioni immateriali	112.280	158.579	-46.299
II. materiali			
1) Terreni e fabbricati	520.012.163	529.171.731	-9.159.568
2) Impianti e macchinari	18.677	16.263	2.414
3) Attrezzature industriali e commerciali	50.497	59.510	-9.013
4) Altri beni	391.196	443.434	-52.238
Totale immobilizzazioni materiali	520.472.533	529.690.938	-9.218.405
III. finanziarie			
2) Crediti			
d) -bis verso altri	233.726	200.981	32.745
Totale immobilizzazioni finanziarie	233.726	200.981	32.745
Totale attivo immobilizzato (B)	520.818.539	530.050.498	-9.231.959
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci	11.789.755	211.164	11.578.591
Totale Rimanenze	11.789.755	211.164	11.578.591
II. Crediti			
Verso clienti			
- entro 12 mesi	8.178.777	9.139.323	-960.546
E his \ Craditi tributari			
5 <i>bis</i> ) Crediti tributari - entro 12 mesi	8.436	77.288	-68.852
	0.430	77.200	-08.832
5 ter) Imposte anticipate			
- entro 12 mesi	3.149.934	3.216.211	-66.277
5 <i>quater</i> ) Verso altri			
- entro 12 mesi	272.330	300.405	-28.075
Totale Crediti	11.609.477	12.733.227	-1.123.750
III. Attività finanziarie che non costituiscono			
immobilizzazioni			
6) Altri titoli	_	-	-
Totale Attività finanziarie che non costituiscono			
immobilizzazioni (III)	-	-	-
IV. disponibilità liquide			
usponibilica ilquide     Depositi bancari e postali	33.064.854	30.368.780	2.696.074
2) Assegni	33.004.034	50.506.760	2.030.074
3) Danaro e valori in cassa	688	325	363
Totale disponibilità liquide	33.065.542	30.369.105	2.696.437
Totale attivo circolante (C)	56.464.774	43.313.496	13.151.278
D) Ratei e risconti	183.336	163.589	19.747

PASSIVO	31-12-2017	31-12-2016	Variazione
A) Patrimonio Netto			
I. Capitale Sociale	507.000.000	507.000.000	-
II. Riserva da sovraprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	=
III. Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
IV. Riserva legale	4.214.040	4.050.431	163.609
VI. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	7.169.565	4.060.997	3.108.568
IX. Utile (perdita) di esercizio	4.025.797	3.272.177	753.620
Totale patrimonio netto	560.300.557	556.274.760	4.025.797
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	1.784.648	944.577	840.071
4) altri	481.530	2.657.049	-2.175.519
Totale B) Fondi per rischi e oneri	2.266.178	3.601.626	-1.335.448
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.188.128	2.008.120	180.008
D) Debiti			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	119.366	45.205	74.161
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	6.989.134	6.168.455	820.679
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	642.134	272.026	370.108
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	251.566	303.738	-52.172
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	4.400.966	4.454.388	-53.422
Totale D) Debiti	12.403.166	11.243.812	1.159.354
E) Ratei e risconti	308.620	399.265	-90.645
Totale Passivo	577.466.649	573.527.583	3.939.066

CONTO ECONOMICO			importi in Euro
	31-12-2017	31-12-2016	Variazione
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.653.358	30.405.446	1.247.912
5) Altri ricavi e proventi vari	11.595.370	15.147.796	-3.552.426
Totale Valore della produzione A)	43.248.728	45.553.242	-2.304.514
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo			
e di merci	51.231	83.345	-32.114
7) Per servizi	9.899.781	10.000.756	-100.975
8) Per godimento di beni di terzi	181.781	167.058	14.723
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	4.408.825	4.246.281	162.544
b) Oneri sociali	1.255.432	1.216.108	39.324
c) Trattamento di fine rapporto	362.013	339.571	22.442
d) Trattamento di quiescenza e simili	39.471	38.878	593
e) Altri costi	6.025	22.225	-16.200
Totale spese per il personale	6.071.766	5.863.063	208.703
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	66.951	223.759	-156.808
<ul> <li>b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</li> </ul>	1.989.744	6.218.710	-4.228.966
<ul> <li>d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</li> </ul>	328.720	1.528.146	-1.199.426
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.385.415	7.970.615	-5.585.200
<ol> <li>Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</li> </ol>	2.193.745	-	2.193.745
12) Accantonamento per rischi	19.800	114.787	-94.987
14) Oneri diversi di gestione	11.978.539	12.561.562	-583.023
Totale Costi della produzione B)	32.782.058	36.761.186	-3.979.128
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	10.466.670	8.792.056	1.674.614
C) Proventi e oneri finanziari			
<ul><li>16) Altri proventi finanziari</li><li>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</li></ul>	-	85.959	-85.959
d) proventi diversi dai precedenti			
- altri	268.602	297.787	-29.185
Totale altri proventi finanziari	268.602	383.746	-115.144
17) Interessi e altri oneri finanziari			
- altri	9.524	71.382	-61.858
Totale Proventi e oneri finanziari C)	259.078	312.364	-53.286

	31-12-2017	31-12-2016	Variazione
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
19) Svalutazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)	-	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)	10.725.748	9.104.421	1.621.328
20) Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	5.820.355	5.610.228	210.127
b) Imposte differite	840.071	246.236	593.835
c) Imposte anticipate	66.277	50.101	16.176
d) Imposte esercizi precedenti	-26.752	-74.321	47.569
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	6.699.951	5.832.244	867.707
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	4.025.797	3.272.177	753.621





# RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro

	2017	2016
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.025.797	3.272.177
Imposte sul reddito	6.699.951	5.906.565
Interessi passivi/(interessi attivi)	-259.078	-312.364
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-5.074.890	-2.673.863
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	5.391.780	6.192.515
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.120.106	2.047.382
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.056.695	6.442.469
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Rettifiche attività e passività finanziarie da strumenti derivati	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	-	-
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	8.568.581	14.682.366
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	2.098.992	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	960.546	-1.920.677
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	894.840	-1.354.455
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-19.747	75.212
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-90.645	132.495
Altre variazioni del capitale circolante netto	182.912	605.151
Totale Variazioni del capitale circolante netto	4.026.898	-2.462.274
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	12.595.479	12.220.092
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	259.078	375.304
(imposte sul reddito pagate)	-5.430.687	-5.824.086
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-3.300.003	-6.762.720
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	4.123.867	8.590
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	4.123.867	8.590

# RENDICONTO FINANZIARIO (segue)

Importi in Euro

			l
		2017	2016
В.	Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
	Immobilizzazioni materiali		
	(Investimenti)	-11.390.476	-12.494.115
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	10.016.443	4.744.802
	Riclassifica da immobilizzazioni materiali a rimanenze	-	-
	Immobilizzazioni immateriali		
	(Investimenti)	-20.652	-152.463
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
	Immobilizzazioni finanziarie		
	(Investimenti)	-32.745	-94.938
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
	Attività finanziarie non immobilizzate		-
	(Investimenti)	-	-
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	6.000.000
	(Acquisizione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		-
	Cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-1.427.430	-1.996.714
c.	Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
	Mezzi di terzi		
	Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	-
	Accensione finanziamenti	-	-
	Rimborso finanziamenti	-	-
	Mezzi propri		
	Aumento di capitale a pagamento	-	-
	(Rimborso di capitale)		
	Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
	(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-	-
Inc	remento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	2.696.437	-1.988.124
Dis	ponibilità liquide Iniziali	30.369.105	32.357.229
di c	ui:		
dep	ositi bancari e postali	30.368.780	32.273.327
ass	egni	-	82.200
der	aro e valori in cassa	325	1.702
Dis	ponibilità liquide Finali	33.065.542	30.369.105
di c	ui:		
dep	ositi bancari e postali	33.064.854	30.368.780
ass	egni	-	-
der	aro e valori in cassa	688	325



# **NOTA INTEGRATIVA**

#### **PREMESSA**

#### Struttura e contenuto del Bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario, dalla presente Nota Integrativa, ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione. Esso è stato predisposto in base alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute e in osservanza dei criteri e dei principi previsti dalla normativa civilistica vigente in materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Si ricorda 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 a 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.

Si segnala inoltre che, sempre 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 2017 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 26 aprile 2017 il Bilancio, per il triennio 2017-2019, 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 e integrato dai principi contabili di riferimento.

#### Immobilizzazioni immateriali

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

I 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

#### **IMMOBILI**

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

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

#### Spese incrementative

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

#### **Ammortamenti**

Gli ammortamenti sono calcolati in base all'utilizzo, alla destinazione e alla durata economicotecnica dei cespiti cui si riferiscono, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

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

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

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

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

Gli immobili sono ammortizzati sistematicamente, sulla base di un piano d'ammortamento funzionale alla residua possibilità di utilizzazione economica del cespite. La determinazione del piano di ammortamento presuppone la conoscenza dei seguenti elementi: (a) valore da ammortizzare, (b) residua possibilità di utilizzazione, (c) metodi di ammortamento.

In coerenza con la prassi ormai consolidata, e definita "preferibile" dai principi contabili nazionali, si è deciso di adottare il metodo delle quote di ammortamento costanti che si fonda sull'ipotesi semplificatrice che l'utilità economica del bene oggetto di ammortamento si ripartisca nella stessa misura per ogni anno di vita economica utile del bene stesso. L'ammortamento a quote costanti è ottenuto ripartendo il valore da ammortizzare per il numero degli anni di vita utile.

Sulla base di tale criteri è possibile che il valore residuo al termine del periodo di vita utile risulti uguale o superiore al costo della immobilizzazione; in questo caso, così come avviene per gli immobili a uso abitativo, il bene non viene più ammortizzato (art. 62 OIC 16).

Nel 2017, con l'ausilio di una Società di valutazione immobiliare indipendente, si è provveduto a revisionare il piano di ammortamento in essere attraverso l'aggiornamento delle stime della vita utile residua per tutte le unità immobiliari. Tale attività ha determinato, per effetto dell'allungamento della vita utile, un coefficiente di ammortamento medio utilizzato nell'esercizio 2017 pari a 2,2%, applicato al valore contabile residuo delle unità immobiliari, contro il 3% utilizzato nel precedente esercizio, applicato al costo storico del cespite.

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

- a. per le unità immobiliari non inserite in un fabbricato interamente di proprietà (ad esempio in condominio), di non calcolare l'ammortamento dei componenti separatamente dal cespite principale, quindi di non scorporare né la quota terreno, né la quota impianto;
- b. per gli edifici di cui si ha la proprietà cielo-terra, di scorporare unicamente la quota terreno, che non è ammortizzata, ma non la quota impianto, in quanto non significativa.

#### Immobili destinati alla vendita

Gli immobili destinati alla vendita non sono più oggetto di ammortamento e vengono riclassificati tra le "rimanenze" dell'attivo circolante e sono valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

#### ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e sistematicamente ammortizzate. Vengono esposte al netto dei relativi fondi di ammortamento e delle eventuali perdite di valore durevoli.

Gli ammortamenti sono calcolati in base all'utilizzo, alla destinazione e alla durata economicotecnica dei cespiti cui si riferiscono, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

I coefficienti di ammortamento utilizzati, per le altre immobilizzazioni materiali, non modificati rispetto al precedente esercizio e dimezzati nell'esercizio di entrata in funzione del bene, sono i seguenti:

•	impianti di allarme, di ripresa fotografica, cinematografica e televisiva	30%
•	macchinari e apparecchi	15%
•	attrezzature	15%
•	macchine elettroniche	20%
•	mobili	12%
•	arredamento	15%
	arredi d'arte	0%

# Rimanenze di prodotti finiti

Accolgono gli immobili destinati alla vendita, che vengono valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

#### Crediti e Debiti

I crediti sono rilevati tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Sono 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. Tali ricavi sono classificati nella voce A5 "Altri ricavi e proventi" del Conto Economico in quanto considerati come ricavi accessori della gestione caratteristica.

# COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

#### B) I. Immobilizzazioni immateriali

Ammontano a complessivi € 112.280 con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di € 46.299.

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 31-12-2016	158.707	654.954	813.661
Incrementi / Acquisti	20.651	-	20.651
Decrementi	-	-526.244	-526.244
Saldo al 31-12-2017	179.358	128.710	308.068
	A	MMORTAMENTI CUMULATI	
Saldo al 31-12-2016	107.386	547.696	655.082
Ammortamenti dell'esercizio	45.499	21.451	66.950
Decrementi	-	-526.244	-526.244
Saldo al 31-12-2017	152.885	42.903	195.788
		VALORE NETTO	
Saldo al 31-12-2017	26.473	85.807	112.280

Le "concessioni, licenze, marchi e diritti simili" si riferiscono prevalentemente all'acquisto di licenze software.

Le "altre immobilizzazioni immateriali" si riferiscono 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 € 520.472.533 con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di € 9.218.405.

## Nel dettaglio si riferiscono a:

	31-12-2017	31-12-2016	Variazioni
Terreni e fabbricati	520.012.163	529.171.731	-9.159.568
Impianti e macchinari	18.677	16.263	2.414
Attrezzature industriali e commerciali	50.497	59.510	-9.013
Altri beni	391.196	443.434	-52.238
Totale immobilizzazioni materiali	520.472.533	529.690.938	-9.218.405

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Totale esistenza inziale	183.594.929	493.320.623	676.915.552
Movimentazione dell'esercizio:			
Acquisti	-	-	-
Costi incrementativi	-	11.341.535	11.341.535
Riclassificazioni	-2.188.918	1.985.777	-203.141
Riclassificazioni a "Rimanenze"	-	-21.354.996	-21.354.996
Vendite	-	-5.678.719	-5.678.719
Svalutazioni	-	-	-
Totale esistenza finale lorda (a)	181.406.011	479.614.220	661.020.231
Fondi di ammortamento			
Esistenza iniziale	20.322.675	127.421.145	147.743.820
Riclassificazioni/decrem	-203.141	-2.690	-205.831
Riclassificazioni a "Rimanenze"	-	-7.466.249	-7.466.249
Vendite	-	-951.495	-951.495
Ammortamenti del periodo	-	1.887.823	1.887.823
Totale fondi di ammortamento (b)	20.119.534	120.888.534	141.008.068
Saldo in bilancio al 31-12-2017 (a) - (b)	161.286.477	358.725.686	520.012.163

L'incremento della voce "terreni e fabbricati" di € 11.341.535 è da imputare alle spese incrementative sostenute sugli immobili.

Le riclassificazioni nette di € 1.985.777 fra "terreni" e "fabbricati" riguardano 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 € 13.888.747 relativo a 15 aggregati ritenuti non più strategici, ovvero localizzati in centri minori e di ridotto interesse ai fini della missione aziendale, connessi al piano di dismissioni approvato dal Consiglio di Gestione in data 31 gennaio 2017.

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

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2016 (€)	Plusvalenza (€)
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	42	1.777.970	733.660	1.044.310
Pioltello (MI), San Felice, Strada II	27	1.587.538	541.628	1.045.910
Piacenza - largo Erfurt 10	26	1.062.000	548.278	513.722
Bologna - via Piero Gobetti 53	23	1.520.675	834.195	686.480
Brescia - viale Del Piave 64	21	1.069.000	601.817	467.183
Torino - via Vincenzo Gioberti 51	19	718.000	401.291	316.709
Como (CO) - via Grazia Deledda 21	15	601.640	431.873	169.767
Varese - via Anna Frank 7	12	535.120	438.823	96.297
Salerno - viale Richard Wagner 2	4	470.000	201.516	268.484
Totale	189	9.341.943	4.733.081	4.608.862

Si segnala che il valore delle vendite delle unità immobiliari di Torino accolgono anche il valore contabile di € 5.857 derivante dall'alienazione di arredi.

Si segnala che le plusvalenze realizzate di € 4.608.862 comprendono € 4.206 di minusvalenze da alienazione.

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 ACQU	JISIZIONE	
Saldo al 31-12-2016	19.942	64.540	745.896	830.378
Incrementi / Acquisti	7.806	722	40.413	48.941
Disinvestimenti/Cessioni	-	-	-78.083	-78.083
Saldo al 31-12-2017	27.748	65.262	708.226	801.236
		AMMORTAMENT	CUMULATI	
Saldo al 31-12-2016	3.679	5.030	302.462	311.171
Ammortamenti dell'esercizio	5.392	9.735	86.794	101.921
Disinvestimenti/cessioni	-	-	-72.226	-72.226
Saldo al 31-12-2017	9.071	14.765	317.030	340.866
		VALORE N	тто	
Saldo al 31-12-2017	18.677	50.497	391.196	460.370

Gli incrementi dell'esercizio di € 48.941 si riferiscono all'acquisto di mobilio per € 24.278, di attrezzature varie per € 12.815, di impianti e macchinari per € 7.806, di apparecchi di telefonia per € 3.320 e di attrezzature industriali e commerciali per € 722.

# B) III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
233.726	200.981	32.745

Si riferiscono per € 178.859 a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza, per € 44.667 a depositi cauzionali versati al Comune di Roma a copertura di eventuali danni al suolo pubblico con riferimento a interventi su alcuni edifici, per € 9.000 a depositi sulla locazione della sede di Milano e per € 1.200 al deposito sulla locazione dell'immobile ad uso foresteria di Roma in via Gualdo Tadino.

# C) I. Rimanenze

Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
11.789.755	211.164	11.578.591

L'importo di € 11.789.755 è relativo al valore contabile delle unità immobiliari riclassificate da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze", per le quali il Consiglio di Gestione ha deliberato la vendita nell'esercizio 2017, rettificato delle minusvalenze, pari a € 2.193.745, risultanti dalla valutazione al minore tra il costo d'acquisto e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

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

Aggregato	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2016 (€)	Plusvalenza (€)
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	10	674.500	208.472	466.028
Totale	10	674.500	208.472	466.028

## C) II. Crediti

	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Crediti verso clienti	8.178.777	9.139.323	-960.546
Crediti tributari	8.436	77.288	-68.852
Crediti per imposte anticipate	3.149.934	3.216.211	-66.277
Crediti vs Altri	272.330	300.405	-28.075
Totale	11.609.477	12.733.227	-1.123.750

Di seguito una tabella di dettaglio dei crediti verso clienti:

Fatture e avvisi di pagamento emessi	8.889.441
Fatture da emettere	3.232.836
Fondo svalutazione crediti	-3.943.500
	8.178.777

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

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

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente movimentazione:

Saldo iniziale	4.169.411
Accantonamenti	328.720
Decrementi	-554.631
Saldo finale	3.943.500

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

I crediti tributari si riferiscono principalmente per € 7.032 a crediti verso l'erario per l'imposta sul reddito delle società (IRES) maturata nel corso dell'esercizio (pari a € 4.938.260), al netto degli acconti versati (pari a € 4.876.459) e dei crediti per ritenute d'acconto subite (pari a € 68.833).

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

Descrizione della voce ad origine del credito	Saldo iniziale	Incrementi	Assorbimenti	Saldo finale
Fondo rischi controversie legali	17.725	5.694	-8.628	14.791
Ammortamento rivalutazione fabbricati	3.019.488	-	-289	3.019.199
Fondo manutenzione immobili	52.800	-	-52.800	-
Compensi società di revisione	13.680	12.720	-13.680	12.720
Fondo premi dipendenti staff	85.268	88.824	-85.268	88.824
Fondo Rischi diversi	27.250	-	-12.850	14.400
Totale	3.216.211	107.238	-173.515	3.149.934

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

Descrizione della voce ad origine del credito	Imponibile delle differenze temporanee origine del credito	Effetto IRES (24%)	Effetto IRAP (4,76%)	Totale credito
Fondo rischi controversie legali	51.428	12.343	2.448	14.791
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.497.913	2.519.499	499.701	3.019.199
Compensi società di revisione	53.000	12.720	-	12.720
Fondo premi dipendenti staff	370.102	88.824	-	88.824
Fondo Rischi diversi	60.000	14.400	-	14.400
Totale	11.032.443	2.647.786	502.149	3.149.934

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 € 272.330, si riferiscono a crediti per anticipi a fornitori per € 179.000, a crediti in via di definizione relativi al pagamento di utenze per € 82.078, a crediti verso il personale per anticipi erogati per € 5.406, a crediti verso la cassa dei portieri per anticipi di integrazione malattia per € 4.310 e a crediti per imposta COSAP pagata in eccesso per € 1.536.

# C) IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Depositi bancari e postali	33.064.854	30.368.780	2.696.074
Assegni	-	-	-
Danaro e valori in cassa	688	325	363
Totale	33.065.542	30.369.105	2.696.437

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2017 si riferiscono per € 33.064.854 ai saldi disponibili sui conti correnti bancari e per € 688 a denaro e valori in cassa.

# D) Ratei e Risconti

	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Ratei e risconti attivi	183.336	163.589	19.747

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 2017 è la seguente:

Totale Risconti attivi	183.336
Altro	30.502
Canoni di noleggio software	5.734
Polizze assicurative	8.329
Canoni per servizi di assistenza tecnica	17.891
Imposte registrazione contratti locazione	120.880

# COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

# A) Patrimonio Netto

	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazioni
Capitale Sociale	507.000.000	507.000.000	-
Riserva da sovraprezzo delle azioni	21.222.851	21.222.851	-
Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	-
Riserva legale	4.214.040	4.050.431	163.609
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	7.169.565	4.060.997	3.108.568
Utile (perdita) di esercizio	4.025.797	3.272.177	753.620
Totale Patrimonio Netto	560.300.557	556.274.760	4.025.797

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Sovraprezzo azioni	Riserva Straordinaria	Riserva di Rivalutazione	Risultato di esercizio	Totale
Apertura esercizio 2016	507.000.000	3.950.073	21.222.851	2.154.198	16.668.304	2.007.157	553.002.583
Conferimento ramo "comparto immobiliare" (1 gennaio 2014)							
Destinazione del risultato di esercizio 2013							
- 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 e apertura esercizio 2017	507.000.000	4.050.431	21.222.851	4.060.997	16.668.304	3.272.177	556.274.760
Destinazione del risultato di esercizio 2016							
- attribuzione dividendi							
- altre destinazioni		163.609		3.108.568		-3.272.177	
Altre variazioni							
- arrotondamenti							
Risultato di esercizio 2017						4.025.797	4.025.797
Chiusura esercizio 2017	507.000.000	4.214.040	21.222.851	7.169.565	16.668.304	4.025.797	560.300.557

Al 31 dicembre 2017 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 2017 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	В			
Riserva da sovraprezzo delle azioni	21.222.851	A,B,C°	21.222.851		
Riserve di rivalutazione	16.668.304	A,B,C*	16.668.304		
Riserva legale	4.214.040	В	4.214.040		
Altre riserve	7.169.565	A,B,C	7.169.565		
Totale	556.274.760		49.274.760		
Quota non distribuibile			4.214.040		
Residua guota distribuibile **			45.060.720		

A: per aumento capitale sociale

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: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

<sup>°</sup> solo se la riserva legale ha raggiunto il quinto del capitale sociale

<sup>\*</sup> con pagamento imposta piena

<sup>\*\*</sup> con pagamento imposta piena relativamente alle riserve di rivalutazione

# B) Fondi per rischi e oneri

	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Fondo oneri per danni sisma L'Aquila	-	1.906.596	-1.906.596
Fondo per imposte, anche differite	1.784.648	944.577	840.071
Fondo incentivi al personale	370.102	355.283	14.819
Fondo manutenzione immobili	-	220.000	-220.000
Fondo rischi diversi	60.000	113.542	-53.542
Fondo rischi controversie legali	51.428	61.628	-10.200
Totale	2.266.178	3.601.626	-1.335.448

Il fondo oneri per danni sisma l'Aquila derivava dal conferimento del compendio immobiliare ed era 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 al rilascio della quota residua del fondo riferita prevalentemente all'Edificio P1, facente 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 € 975.187 per le differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazione del 2017 e di € 161.655 per le differenze temporanee generate dalla deduzione delle spese di manutenzione sostenute sulle unità abitative degli immobili storici, mentre si è ridotto di € 296.771 per il rilascio delle differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazioni dei quattro anni precedenti.

Il fondo incentivi al personale, pari a € 370.102 al 31 dicembre 2017, 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 2016 era pari a € 355.283, di cui € 350.891 utilizzati nel corso dell'esercizio per l'erogazione del premio ai dipendenti generando per il residuo una sopravvenienza attiva pari a € 4.392.

Il fondo manutenzione 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 € 220.000, è dovuta ai lavori effettuati nel corso del 2017 relativamente all'immobile di Bologna via Zago, 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. La diminuzione dell'esercizio, pari a € 53.542, si riferisce al buon esito del ricorso presentato contro l'Agenzia delle Entrate avverso un avviso di accertamento riguardante

il valore venale di alcune unità immobiliari, vendute nel 2014, site nel comune di Albisola Superiore (SV).

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 € 10.200, è dovuta all'adeguamento del fondo sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dal legale esterno incaricato, pari a € 19.800, al netto degli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio per € 30.000.

# C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
2.188.128	2.008.120	180.008

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

Esistenza iniziale	2.008.120
Accantonamento del periodo	318.776
Rivalutazione TFR	41.183
Liquidazioni	-59.161
Anticipi	-53.278
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-38.901
Contributi Fondo Pensioni Lav. Dip.	-21.624
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-6.987
Esistenza finale	2.188.128

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2017 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 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Debiti verso fornitori	6.989.134	6.168.455	820.679
Altri debiti	4.400.966	4.454.388	-53.422
Debiti tributari	642.134	272.026	370.108
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	251.566	303.738	-52.172
Acconti	119.366	45.205	74.161
Totale	12.403.166	11.243.812	1.159.354

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare; i debiti tributari si riferiscono per € 224.285 a debiti verso l'erario per IVA, per € 224.889 al debito per imposta corrente sul reddito delle attività produttive (IRAP) maturata nell'esercizio (pari a € 882.095) al netto degli acconti già versati (pari a € 657.206), per € 184.504 a debiti per ritenute operate su salari e compensi di dipendenti e collaboratori, per € 6.218 ad altri debiti verso l'erario per l'imposta di bollo e per € 2.238 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 2018; 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	3.492.567
Note di credito da emettere verso inquilini	633.767
Debiti verso inquilini	254.500
Altri debiti minori	14.531
Debiti per interessi su depositi cauzionali inquilini	3.550
Debiti verso personale dipendente	2.051
Totale altri debiti	4.400.966

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 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Ratei e risconti passivi	308.620	399.265	-90.645

I ratei passivi si riferiscono per € 298.333 a debiti verso i dipendenti relativi all'accantonamento della quota di competenza sugli oneri del personale (14ma mensilità, ferie e permessi non goduti), e per € 7.961 a debiti verso condomini relativi all'accantonamento di quote condominiali di competenza.

I risconti passivi pari a € 2.326 si riferiscono a quote di canoni di locazione di competenza futura.

Retribuzioni differite	213.789
Contributi retribuzioni differite	84.544
Ratei passivi su oneri condominiali	7.961
Totale ratei passivi	306.294
Canoni di locazione anticipati	2.326
Totale risconti passivi	2.326
Totale ratei e risconti passivi	308.620

# COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

# A) Valore della produzione

## A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
31.653.358	30.405.446	1.247.912

Si riferiscono per € 30.672.814 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà della Società e per € 980.544 a indennità di occupazione.

La ripartizione geografica dei ricavi per canoni da locazione e per indennità di occupazione al 31 dicembre 2017 è la seguente:

Provincia	Canoni	Indennità	Totale
BARI	106.109	10.473	116.582
BOLOGNA	205.145	1.776	206.921
BOLZANO	95.606	2.324	97.930
BRESCIA	55.851	1.037	56.888
CAMPOBASSO	15.379	-	15.379
CATANIA	-	195.945	195.945
СОМО	110.797	1.831	112.628
FIRENZE	229.045	17.055	246.100
GENOVA	219.996	14.195	234.191
L'AQUILA	538.984	4.465	543.449
MILANO	3.887.763	54.762	3.942.525
NAPOLI	1.868.669	16.489	1.885.158
PADOVA	63.345	1.384	64.729
PIACENZA	124.276	5.583	129.859
ROMA	22.315.678	621.289	22.936.967
SALERNO	68.563	8.108	76.671
TORINO	525.300	3.095	528.395
TRENTO	55.545	1.906	57.451
VARESE	4.709	-	4.709
VENEZIA	127.517	4.351	131.868
VERONA	54.537	14.476	69.013
Totale complessivo	30.672.814	980.544	31.653.358

L'incremento della voce rispetto all'esercizio precedente è imputabile principalmente ad un incremento dei canoni da locazione correlati al maggiore valore dei contratti per € 279.272 e ai canoni di locazione corrisposti nel 2017 dalla Banca d'Italia sulle unità immobiliari di cui si è riservata l'uso per € 927.655. Si segnala infatti che, come previsto dall'art. 7 della Convenzione vigente tra Sidief e Banca d'Italia, a partire dal 1° gennaio 2017 quest'ultima riconosce un canone di locazione per le unità immobiliari utilizzate, gestite negli esercizi precedenti in comodato d'uso gratuito con partecipazione alle spese di gestione.

Si segnala che la voce accoglie anche sopravvenienze attive e passive per canoni di locazione per un ammontare rispettivamente di € 25.483 e di € 17.460.

#### A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
11.595.370	15.147.796	-3.552.426

#### Il dettaglio della voce è composto come segue:

Plusvalenze da alienazione cespiti	5.079.096
Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	4.327.012
Utilizzo fondo per sisma L'Aquila	1.906.596
Utilizzo fondo manutenzione immobili	220.000
Utilizzo fondo rischi diversi	53.542
Altri ricavi per prestazioni di formazione e convegni	9.124
Totale	11.595.370

La voce "Plusvalenze da alienazione" accoglie per € 5.079.096 le plusvalenze da alienazione di unità immobiliari classificate nelle voci "immobilizzazioni materiali" e "rimanenze" rispettivamente per € 4.613.068 e per € 466.028.

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.

L'utilizzo 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 residua del fondo riferita prevalentemente all'Edificio P1, 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.

Aggregati	Numero unità vendute	Valore di vendita complessivo (€)	Valore netto di bilancio al 31.12.2016 (€)	Plusvalenza (€)
Rivoli (TO) - Cascine Vica via Ivrea 14	52	2.452.470	942.132	1.510.338
Pioltello (MI), San Felice, Strada II	27	1.587.538	541.628	1.045.910
Piacenza - largo Erfurt 10	26	1.062.000	548.278	513.722
Bologna - via Piero Gobetti 53	23	1.501.675	811.921	689.754
Brescia - viale Del Piave 64	21	1.069.000	601.817	467.183
Torino - via Vincenzo Gioberti 51	19	718.000	401.291	316.709
Como (CO) - via Grazia Deledda 21	15	601.640	431.873	169.767
Varese - via Anna Frank 7	12	523.620	426.391	97.229
Salerno - viale Richard Wagner 2	4	470.000	201.516	268.484
Totale	199	9.985.943	4.906.847	5.079.096

L'utilizzo della quota residua 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 e il valore economico degli immobili.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 143.798 e di € 435.681 relative principalmente ai riaddebiti agli inquilini degli oneri accessori.

# B) Costi della produzione

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

Variazione	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2017
-32.114	83.345	51.231

La voce comprende il costo di acquisto di cancelleria e di altri materiali di consumo. Nella voce in esame è compreso l'importo di € 25.813 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

Variazione	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2017
-100.975	10.000.756	9.899.781

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

Spese di gestione e manutenzione ripetibili	4.398.384
Spese di manutenzione e altre spese a carico della proprietà	3.252.543
Spese per consulenze	511.915
Mediazioni immobiliari	378.347
Spese per organi collegiali	215.573
Spese per recupero crediti	166.484
Spese per uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	160.189
Spese per viaggi e trasferte	110.281
Premi assicurativi diversi	103.974
Buoni pasto	77.075
Formazione personale	71.651
Compenso revisori dei conti	52.000
Commissioni Bancarie	35.003
Selezione personale	29.943
Lavoro Interinale	21.026
Spese Varie	315.393
Totale	9.899.781

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

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

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

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

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

Le spese varie accolgono principalmente gli altri costi per servizi per € 184.371 (in particolare costi per l'assistenza tecnica dei software gestionale e contabile, i costi per attività di ricerca, i costi relativi ad attività di comunicazione e relazioni esterne e i costi di postalizzazione), spese

postali per € 50.670, spese di rappresentanza per € 24.552 e spese per convegni e seminari per € 17.901.

Si segnala che la voce accoglie sopravvenienze attive e passive per un ammontare rispettivamente di € 797.932 e di € 532.387 relative principalmente a utenze e oneri condominiali di precedenti esercizi.

B)8. Per godimento beni terzi

Variazione	Saldo al 31-12-2016	Saldo al 31-12-2017
14.723	167.058	181.781

#### Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni licenze e software	93.495
Noleggio autovetture aziendali	41.216
Affitti	30.000
Canoni noleggio attrezzature	17.070
Totale	181.781

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 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Salari e Stipendi	4.408.825	4.246.281	162.544
Oneri sociali	1.255.432	1.216.108	39.324
Trattamento fine rapporto	362.013	339.571	22.442
Trattamento di quiescenza e simili	39.471	38.878	593
Altri costi	6.025	22.225	-16.200
Totale	6.071.766	5.863.063	208.703

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 € 2.031.159 di costo di portierato direttamente imputabile agli immobili di proprietà che è riaddebitato agli inquilini nella misura prevista dalla normativa vigente e dalla Convenzione stipulata tra Sidief e Banca d'Italia.

#### B)10. Ammortamenti e Svalutazioni

	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	66.951	223.759	-156.808
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.989.744	6.218.710	-4.228.966
Svalutazione crediti	328.720	1.528.146	-1.199.426
Totale	2.385.415	7.970.615	-5.585.200

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

Si segnala che la variazione dell'ammortamento delle immobilizzazioni materiali rispetto al precedente esercizio è riconducibile all'aggiornamento del piano di ammortamento in essere derivante dalla revisione della vita utile residua delle unità immobiliari, come già descritto nel paragrafo "Principi contabili e criteri di valutazione".

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

S	aldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
	2.193.745	-	2.193.745

L'importo si riferisce alle risultanti della valutazione al minore tra il costo d'acquisto e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato relativamente ad alcune unità immobiliari riclassificate nel corso dell'anno da "immobilizzazioni materiali" a "rimanenze", per le quali il Consiglio di Gestione ha deliberato la vendita nell'esercizio 2017.

B)12. Accantonamenti per rischi

Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
19.800	114.787	-94.987

L'accantonamento effettuato nell'esercizio si riferisce all'adeguamento di € 19.800 del fondo rischi per controversie legali, determinato sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dal legale esterno incaricato.

Per quanto riguarda 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 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
11.978.539	12.561.562	-583.023

## Il dettaglio della voce è il seguente:

IMU	8.665.821
TASI	521.103
Iva indetraibile - <i>pro rata</i>	2.251.013
Imposta di registro	283.916
Imposta di bollo	73.197
Perdite su crediti	48.505
Altre imposte e tributi vari	46.732
Tassa raccolta rifiuti	28.637
Contributi ad associazioni di categoria	20.255
Minusvalenza alienazione cespiti	4.206
Multe ammende e sanzioni	3.904
Altri oneri	31.250
Totale	11.978.539

# C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	85.959	-85.959
Altri proventi finanziari	268.602	297.787	-29.185
Altri oneri finanziari	-9.524	-71.382	61.858
Totale	259.078	312.364	-53.286

Gli altri proventi finanziari si riferiscono per € 264.260 a interessi attivi maturati su conti correnti bancari, per € 3.749 a interessi attivi di mora verso clienti e per € 593 a interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono per € 5.995 a interessi passivi di mora, per € 3.501 a interessi passivi maturati su depositi cauzionali inquilini, e per € 28 a interessi passivi vari.

### Imposte sul reddito dell'esercizio

	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Imposte correnti	5.820.355	5.610.228	210.127
Imposte differite	840.071	246.236	593.835
Imposte anticipate	66.277	50.101	16.176
Imposte esercizi precedenti	-26.752	-74.321	47.569
Totale imposte sul reddito	6.699.951	5.832.244	867.707

### **IMPOSTE CORRENTI**

Imposte correnti	
IRES (24%)	4.938.260
IRAP (aliquota media 4,76%)	882.095
Totale imposte correnti	5.820.355
Imposte differite	
IRES	840.071
IRAP	-
Totale imposte differite	840.071
Imposte anticipate	
IRES	65.791
IRAP	486
Totale imposte anticipate	66.277
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	6.726.703

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, 2015 e 2016 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	19.800	4.752	942
Accantonamento a Fondo rischi diversi	-	-	-
Accantonamento a Fondo premi dipendenti	370.102	88.824	-
Compensi società di revisione 2017	53.000	12.720	-
Compensi società di revisione 2016 corrisposti	-57.000	-13.680	-
Utilizzo Fondo premi dipendenti	-355.283	-85.268	-
Utilizzo Fondo manutenzione immobili	-220.000	-52.800	-
Utilizzo Fondo controversie legali	-30.000	-7.200	-1.428
Utilizzo Ammortamento Rivalutazione Fabbricati	-1.005	-241	-48
Utilizzo Fondo rischi diversi	-53.542	-12.850	-
Rettifica aliquota Fondo manutenzione immobili	-	-	-
Totale imposte anticipate		-65.743	-534
Imposte Differite			
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi	-673.563	-161.655	
Assorbimento plusvalenze immobiliari 2013/2016	1.236.546	296.771	
Plusvalenza immobiliare 2017 (imp.diff. sui 4/5 di € 5.079.096)	-4.063.277	-975.187	
Totale imposte differite		-840.071	-

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	10.725.748	
Onere fiscale teorico (24%)		2.574.180
Differenze temporanee tassabili in esercizi		
successivi		
Plusvalenza immobiliare 2017	-5.079.096	
	-5.079.096	
Differenze temporanee deducibili (imponibili) in esercizi successivi		
Accantonamento per spese di conservazione immobili storici abitativi	-673.563	
Accantonamento a fondi tassati	389.902	
Compensi revisori non corrisposti	53.000	
	-230.661	
Differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondi tassati	-3.115.660	
Utilizzo ammortamento rivalutazione fabbricati	-	
Compensi revisori	-57.000	
Plusvalenze realizzate 2013/2017	2.252.368	
	-920.292	
Differenze permanenti		
Spese e canoni immobili abitativi	4.066.308	
Imposte indeducibili	8.254.990	
Costi indeducibili	3.894.485	
Ricavi non imponibili	-4.392	
Deduzioni	-106.377	
	16.105.014	
Imponibile fiscale IRES	20.600.713	
Imposta corrente IRES sul reddito di esercizio		4.944.171
Detrazione 65% per interventi di risparmio energetico	-5.912	
Imposta corrente IRES definitiva		4.938.260

IRAP	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	16.886.956	
Onere fiscale teorico (4,76%)		803.819
Variazioni in aumento:		
- Costi assimilabili a lavoro dipendente	199.216	
- IMU	8.665.821	
- Altre variazioni	1.117.642	
Totale variazioni in aumento	9.982.679	
Variazioni in diminuzione:		
- Utilizzo fondo rischi e oneri tassati	-2.210.138	
Totale variazioni in diminuzione	-2.210.138	
Valore della produzione lorda	24.659.497	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	-6.137.918	
Imponibile fiscale IRAP	18.521.580	
Imposta corrente IRAP		882.095
(*) al lordo del costo del personale, accantonamenti e		

COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

svalutazioni

	Saldo al 31-12-2017	Saldo al 31-12-2016	Variazione
Altri conti d'ordine	6.995.825	6.472.673	523.152
Totale Conti d'Ordine	6.995.825	6.472.673	523.152

### Il dettaglio della voce è il seguente:

Fideiussioni rilasciate dai fornitori per lavori	1.225.229
Fideiussioni bancarie ricevute da inquilini	5.374.614
Fideiussioni assicurative ricevute dagli inquilini	267.160
Garanzie personali da inquilini	110.821
Fideiussioni a garanzia della locazione della sede di Milano	18.000
Cassetta di sicurezza	1
Saldo finale	6.995.825

Gli altri conti d'ordine, pari ad € 6.995.825, riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 5.752.595 a fideiussioni (di cui € 5.374.614 bancarie, € 267.160 assicurative e € 110.821 personali) rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate, per

€ 1.225.229 a fideiussioni rilasciate alla Società dai fornitori a fronte di contratti di appalto, per € 18.000 a fideiussioni rilasciate dalla Società a garanzia della locazione della nuova sede di Milano e per € 1 riguardano la cassetta di sicurezza messa a disposizione della Società presso Intesa San Paolo.

### ORGANICO MEDIO AZIENDALE

(art. 2427 CC 1° comma n.15)

Di seguito si riportano i dati dell'organico medio aziendale ripartiti per categoria per gli esercizi 2017 e 2016:

Organico medio	2017	2016
Dirigenti	4,00	4,00
Quadri	9,58	8,67
Impiegati	48,58	43,92
Portieri	68,17	71,50
Totale	130,33	128,09

### 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 2017, al netto degli oneri contributivi a carico della Sidief ove applicabili, sono rispettivamente:

Consiglio di Sorveglianza	€	63.750
Consiglio di Gestione	€	100.000
Società di Revisione	€	52.000

Si precisa che il compenso della Società di Revisione si riferisce per € 48.000 al corrispettivo per la revisione legale dei conti annuali definito nell'incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2017 e per € 4.000 ad attività di revisione aggiuntive relative all'analisi dell'aggiornamento della vita tecnica residua degli immobili di proprietà della Sidief effettuato ai fini del relativo ammortamento.

### RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

(art. 2427 CC 1 °comma n. 22 bis)

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

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

Nel corso dell'esercizio 2017 sono intercorsi, tra la SIDIEF e l'Azionista Unico, i seguenti rapporti:

- n. 25 contratti di locazione relativi a unità immobiliari abitative e uso diverso site principalmente nella città di Roma per i quali la Società ha registrato ricavi di competenza dell'esercizio 2017 per canoni di locazioni pari a € 934.966 e per altri oneri pari € 114.168;
- rimborso da parte della Banca d'Italia delle spese sostenute per riordino alloggi negli immobili siti in corso Vittorio Emanuele II, 287 e in via Bruno Rizzieri, 247 pari a €. 102.135.

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 2017, rapporti di natura commerciale, a condizioni di mercato, relativamente alla fornitura di servizi di formazione e di materiale informativo (es. abbonamento a pubblicazioni di settore, accesso a banche dati) per un valore complessivo di € 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 2017 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

### Approvazione del budget

In data 15 gennaio 2018 il Consiglio di Gestione ha approvato il Budget relativo all'esercizio 2018.

### Progetto "abitazioni condivise"

Nell'esercizio 2018 la Sidief ha avviato, in collaborazione con la Banca d'Italia, il progetto "abitazioni condivise" con l'obiettivo di offrire in locazione ai dipendenti della Banca d'Italia un appartamento condiviso completo degli arredi, con la logica di un canone per la locazione di una stanza nell'appartamento, omnicomprensivo di spese e servizi. Il progetto sarà destinato prevalentemente a soddisfare le esigenze dei neoassunti e verranno definiti criteri e modalità di assegnazione.

Il processo di ristrutturazione delle unità abitative è terminato nel mese di marzo 2018 e si procederà nei prossimi mesi alle attività propedeutiche alla locazione.

### 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 2017. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Banca d'Italia al 31 dicembre 2017, nonché del risultato economico conseguito dall'Istituto nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato della relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

#### STATO PATRIMONIALE

Importi in unità di Euro

ATTIVO	31-12-2017
Oro e crediti in oro	85.283.376.219
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	40.790.095.316
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	809.230.163
Crediti verso non residenti nell'area Euro	1.560.024.080
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area euro relativo a operazioni di politica monetaria	251.692.120.000
Altri crediti verso istituzioni creditizie dell'area Euro	45.893.215
Titoli emessi da residenti nell'area Euro	431.800.797.198
Crediti verso la pubblica amministrazione	13.947.423.314
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	47.151.049.469
Partite da regolare	8.908.834
Altre attività	57.593.286.876
Totale	930.682.204.684

PASSIVO	31-12-2017
Banconote in circolazione	188.368.204.400
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	142.581.388.513
Altre passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro	-
Passività verso altri residenti nell'area Euro	12.793.141.654
Passività verso non residenti nell'area Euro	3.301.477.382
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	231.770.831
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	2.327.033
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	7.809.789.673
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	437.604.548.808
Partite dal regolare	40.471.710
Altre passività	2.861.921.603
Accantonamenti	7.401.368.946
Conti di rivalutazione	72.963.996.604
Fondo rischi generali	25.213.675.075
Capitale e Riserve	25.612.771.806
Utile netto da ripartire	3.895.350.646
Totale	930.682.204.684

Conti d'ordine	156.757.931.489
----------------	-----------------

### **CONTO ECONOMICO**

Importi in unità di Euro

	31-12-2017
Interessi attivi netti	6.943.937.441
Risultato netto da operazioni finanziarie, svalutazioni e trasferimenti ai/dai fondi rischi	-2.823.006.506
Risultato netto da tariffe e commissioni	18.218.464
Rendite da partecipazioni	212.422.647
Risultato netto della redistribuzione del reddito monetario	1.233.275.945
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	1.767.426.082
Altri utilizzi dei fondi	-
Altre rendite	70.430.059
Spese e oneri diversi	-1.964.636.757
Altri accantonamenti ai fondi	-
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	-1.562.716.729
Utile netto dell'esercizio	3.895.350.646

### PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Bilancio al 31 dicembre 2017 evidenzia un utile netto di € 4.025.797, dopo aver scontato imposte per complessivi € 6.699.951. Per contribuire agli impegni finanziari previsionali a medio termine necessari per una corretta gestione della Società, si ritiene opportuno non procedere alla distribuzione dei dividendi e pertanto si propone la seguente destinazione dell'utile:

a riserva legale (5%) a riserva straordinaria

€ 201.290

€ 3.824.507

Per il Consiglio di Gestione

**Il Presidente** 

(Mario Breglia)





## Sidief SpA

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, nº 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017



### Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, nº 3

All'azionista unico di Sidief SpA

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Sidief SpA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### Elementi alla base del giudizio

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

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

I componenti del Consiglio di Gestione sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

### PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legide e autoministrative: Milano 20149 Via Monte Rosa 41 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000.00 i.v., U.F. e P.IVA e Ros. Imp. Milane 1207082015 Invitte all a" 146544 del Regatro dei Revisor Legali - Abri Ulter Anciona 2012 Via Sender Tara 1 Tel. 030143211 - Bard 70125 Via Angelo Piculi 6 Tel. 0316186011 - Bresche 23107 Via Bengo Piculi 6 Tel. 0316186011 - Bresche 23107 Via Bengo Piculi 6 Tel. 0316186011 - Palentin Walner 23 Tel. 0302502501 - Catanda 93109 Caso balla 300 Tel. 095733231 - Fisenze 3012 Viale Graneri 13 Tel. 0302418301 - Palentin 6112 Piazza Piccapietra 0 Tel. 04024031 - Napoli Botto Via dei Mille 16 Tel. 0313641 - Padores 33138 Via Vicenze 4 Tel. 04024814 - Padores 00141 Via Marchese Ugo 66 Tel. 001440237 - Parron 43121 Viale Tarana 20/A Tel. 0311275011 - Pelestra 63127 Piazza Estore Trolle 6 Tel. 0324543211 - Roma 00154 Largo Pechetti 20 Tel. 04030321 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011350271 - Treate 38130 Viale della Castilazione 33 Tel. 040337004 - Trevino 31100 Viale Feliment 90 Tel. 0422096011 - Triexte 24125 Via Casan Bartisti 18 Tel. 040346038 - Values 43 Tel. 0403256000 - Vicenza 35100 Via Fennia 21/C Tel. 040306010 - Vicenza 35100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0404309311



I componenti del Consiglio di Gestione sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esarcizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adegnata informativa in materia. I componenti del Consiglio di Gestione utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione dei bilancio d'esarcizia a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

I componenti del Consiglio di Sorveglianza banno la responsabilità della vigilanza, nei termini pravisti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società

### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancia d'ascreizia

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole alcurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità si principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile avolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno cilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dai componenti dal Consiglio di Gestione, inclusa la relativa informativa:
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dei componenti del Consiglio di Gestione del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di



continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento:

abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo
complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli
eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/111

I componenti del Consiglio di Gestione di Sidief SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Sidief SpA al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) nº 7208 al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Sidief SpA al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Sidief SpA al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, to aprile 2018

PricewaterhouseCoopers SpA

Elisaberta Caldiroia (Revisore legale)

# RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI SORVEGLIANZA ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

ART. 2409 TERDECIES, PRIMO COMMA, LETT.F) CODICE CIVILE.

### Spettabile Azionista,

La presente relazione è stata redatta dal Consiglio di Sorveglianza, con la finalità di riferire all'Assemblea sull'attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente 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, fissando gli emolumenti e definendo una delibera quadro in materia di politica retributiva.

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 vigilando, 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. In particolare:

- ha ottenuto dal Consiglio di Gestione, durante le riunioni svolte, adeguate informazioni sull'andamento della gestione e - in attesa del piano industriale - sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo deliberate;
- ha acquisito conoscenza dell'evoluzione dell'assetto organizzativo della società, incontrando a tal fine anche alcuni diretti responsabili delle funzioni aziendali; in particolare ha incontrato il responsabile della prevenzione della corruzione, seguendone anche le attività di adeguamento delle procedure interne alle disposizioni di legge in materia;

- ha approvato il piano degli interventi di verifica della funzione di internal audit da svolgere nel 2017 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 preso visione della relazione dell'Organismo di Vigilanza istituito a norma del D.lgs. 231/2001; da tale relazione è emerso che non sono state rilevate irregolarità. Inoltre, la Società ha approvato nell'aprile 2017 l'aggiornamento del modello di organizzazione, gestione e controllo (MOGC) ex D.lgs.231/2001; una nuova versione del modello, che recepisce l'entrata in vigore di nuovi reati presupposto e l'aggiornamento dei relativi protocolli di controllo, è stata di recente approvata dal Consiglio di Gestione.

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 19 marzo 2018, il Consiglio di Gestione ha approvato il progetto di bilancio e la proposta di destinazione dell'utile di esercizio che, unitamente alla Relazione sulla Gestione e al rendiconto finanziario, sono stati messi a disposizione del Consiglio di Sorveglianza e del revisore legale nei termini di legge; il Consiglio di Sorveglianza ha suggerito alcune precisazioni e integrazioni sul progetto di bilancio, recepite 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 la società con l'ausilio di una società di valutazione immobiliare indipendente ha provveduto ad aggiornare la stima della vita utile residua per tutte le unità immobiliari, adeguando il relativo piano di ammortamento. L'allungamento, in media, della vita utile residua, ha comportato una riduzione media delle aliquote passate dal 3 al 2,2 per cento e nel conto economico una diminuzione degli ammortamenti, passati da 6,2 a 1,9 milioni di euro;
- che la società ha provveduto a svalutare per 2,1 milioni di euro alcune unità immobiliari, per le quali è stata deliberata la vendita, per adeguarne il valore al minore tra quello di libro e quello di mercato;

- che vi è stato un rilascio a conto economico negli "altri ricavi" della quota residua del Fondo oneri per danni sisma l'Aquila per 1,9 milioni di euro, a seguito della decisione di dismettere anche la palazzina P1 del complesso immobiliare nello stato in cui si trova e senza procedere a interventi, e del fondo manutenzione danni per 220 mila euro per coprire i costi delle manutenzioni a fronte delle quali era stato stanziato. A seguito di questi rilasci i predetti fondi si sono azzerati;
- 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 e oneri futuri per la società;
- di aver preso visione della relazione del soggetto incaricato della revisione legale PricewaterhouseCoopers spa che ha espresso il seguente giudizio: "il bilancio di esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione";
- di aver approvato il bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 in data 18 aprile 2018.

### Spettabile Azionista,

il Consiglio di Sorveglianza concorda con la proposta del Consiglio di Gestione di non procedere alla distribuzione dei dividendi a valere sull'utile netto pari a 4.025.797 euro, in considerazione dei consistenti impegni finanziari a medio termine della società. L'utile netto verrebbe pertanto ripartito come segue:

- a riserva legale (5%) 201.290 euro

- a riserva straordinaria 3.824.507 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 18/04/2018

### 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)









