SIDIEF

SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE
EDILIZIE E FONDIARIE

BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2014

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2014

INFORMAZIONI GENERALI

SIDIEF S.P.A.

Società soggetta a direzione e coordinamento di BANCA D'ITALIA

Sede Legale: Via dei Due Macelli, 73 - 00187 Roma
Partita IVA e Codice Fiscale: 02627770155
Capitale Sociale: deliberato e sottoscritto euro 507.000.000,00 i.v.

CARICHE SOCIALI

Consiglio di Sorveglianza

Presidente	Dott. Paolo Piccialli
Vice Presidente	Dott. Nunzio Minichiello
Consiglieri	Dott. Cosma Onorio Gelsomino
	Avv. Marino Ottavio Perassi
	Dott.ssa Valeria Schininà

Consiglio di Gestione

Presidente	Dott. Mario Breglia
Consiglieri	Arch. Carola Giuseppetti
	Prof. Marcello Clarich fino al 31.10.2014
	Prof. Fabrizio di Lazzaro dal 3.11.2014

Organismo di Vigilanza

Presidente	Dott. Nicola Stabile
Membri	Rag. Giorgio Berlini
	Dott.ssa Valeria Schininà

Società di Revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.

INDICE

		Pag.
1.	Relazione sulla gestione	7
2.	Prospetti di Bilancio al 31 dicembre 2014	33
3.	Nota integrativa	39
4.	Allegati alla Nota integrativa	73
5.	Relazione della Società di Revisione	77
6.	Relazione del Consiglio di Sorveglianza all'Assemblea degli Azionisti	81

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Spett.le Consiglio di Sorveglianza,

sottoponiamo ad approvazione il Bilancio della Società al 31 dicembre 2014, composto dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota integrativa.

Il Bilancio chiude con un utile netto di € 872.157 rispetto a € 1.415.823 dell'esercizio precedente.

A tale risultato si è pervenuti dopo aver imputato un ammontare di imposte pari ad € 8.445.899 al risultato prima delle imposte pari ad € 9.318.056.

Il Patrimonio netto è di € 551.823.975 e sopravanza ampiamente l'ammontare delle immobilizzazioni nette pari a € 510.652.638.

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

	2014	2013
Dati Economici		
Valore della produzione	39.622	8.930
Ricavi da locazione	31.069	7.366
Plusvalenze da alienazioni immobiliari	746	408
Risultato prima delle imposte	9.318	3.181
Risultato netto dell'esercizio	872	1.416
Dati Patrimoniali		
Immobili	509.951	78.903
Indebitamento finanziario netto	-61.328	-56.922
Patrimonio netto	551.824	130.996

SCENARIO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Andamento economico generale

Nel 2014 l'economia mondiale ha mostrato segnali di un lento miglioramento, ma la ripresa è rimasta fragile e difforme tra le varie aree. Nel secondo semestre l'attività globale si è progressivamente rafforzata, soprattutto negli Stati Uniti. La crescita è rimasta contenuta nei mercati emergenti e ha perso slancio nell'area Euro, anche in Germania, per il calo della domanda estera. Il mercato immobiliare ha fatto rilevare segnali di un lento, graduale miglioramento nella maggior parte dei Paesi europei, compresi i Paesi del sud Europa.

Il mercato immobiliare in Italia

Nel 2014 è mancata la ripresa del mercato immobiliare italiano. Il perdurare della crisi economica e lavorativa ha frenato le potenzialità della domanda residenziale e l'accesso al credito per le famiglie è rimasto debole, nonostante qualche segnale positivo. I prezzi medi delle case sono scesi ancora mediamente dell'1,5%, i canoni del 5%. Le previsioni sono di leggera ripresa nel 2015.

Nella seconda parte dell'anno si sono avvertiti segnali positivi sul fronte delle compravendite residenziali nelle grandi città e nei quartieri più centrali. I tempi di vendita medi sono diminuiti e si è ristretta la "forbice" tra prezzo richiesto e proposta del compratore. Il mercato degli affitti, invece, è rimasto ancora debole.

Il settore uffici non è ancora uscito dalla lunga crisi, ma è rimasto comunque nel 2014 il comparto privilegiato dai fondi immobiliari italiani e, insieme al commerciale, dagli investitori esteri. Il tasso di sfitto si è mantenuto attorno al 10% a Milano e Roma, ma è sceso nelle zone dei business district. Ancora in calo i canoni medi, mentre i prezzi si sono mantenuti stabili nelle top location e in calo nelle altre zone. Molto diffuse la "scalettatura" dei canoni per i primi anni di contratto oppure la rinegoziazione degli stessi, anche se per breve periodo.

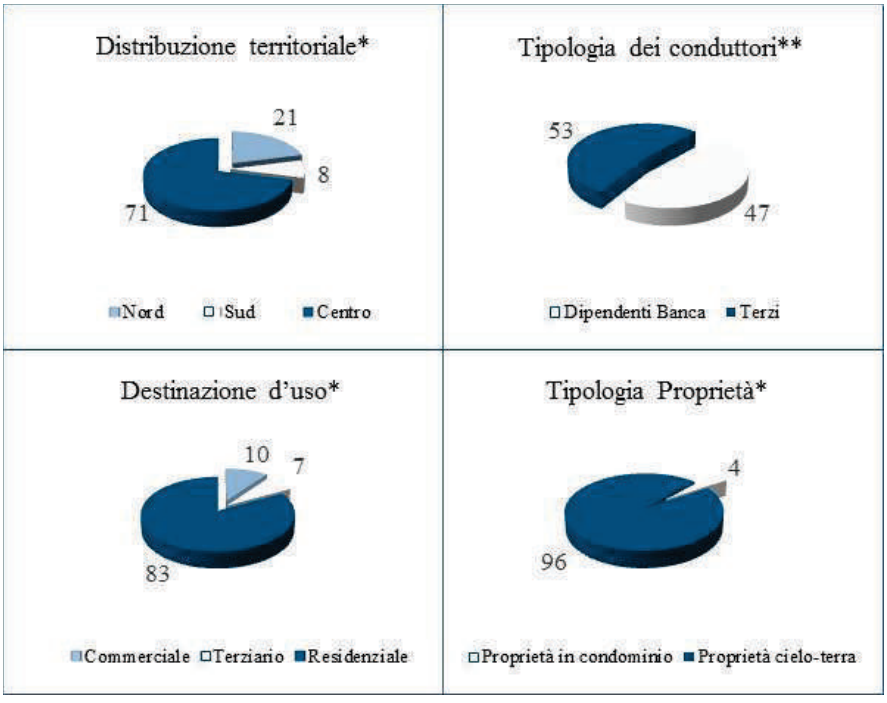
La domanda di investitori e imprese è in crescita e privilegia gli spazi moderni e meglio attrezzati. Lo spostamento delle imprese dagli immobili di classe B a quelli di classe A sta caratterizzando il mercato.

Il mercato dei box e dei posti auto ha confermato nel 2014 il trend negativo del triennio precedente, con una contrazione del fatturato entro il 5%.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Distribuzione del patrimonio e consistenze

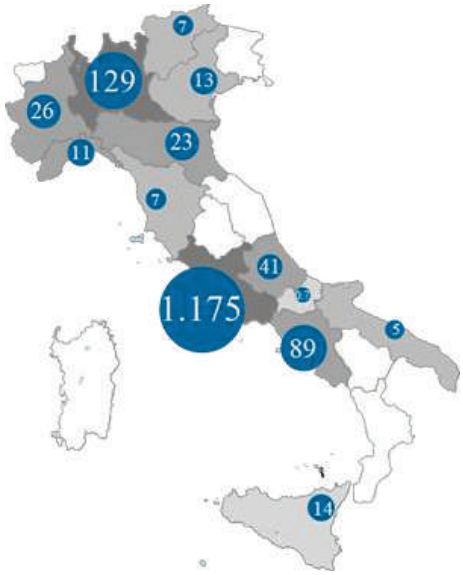
Il patrimonio immobiliare si compone di 110 complessi immobiliari (che comprendono 8.861 unità immobiliari di cui 3.477 residenze), distribuiti sul territorio nazionale, per una superficie commerciale complessiva di circa 576.000 mq. Circa l'88,5% del totale è concentrato nelle regioni Lazio (65,7%), Lombardia (11,5%), Campania (5,8%) e Abruzzo (5,5%).



(*) Base di calcolo: superficie commerciale
(**) Base di calcolo: canoni di locazione

Valutazione del patrimonio

La valutazione del patrimonio immobiliare è stata realizzata dal Politecnico di Milano, sia per gli immobili di provenienza Banca d'Italia, che per gli immobili di provenienza ex Sidief; il valore totale ammonta a circa 1,5 miliardi di euro. Più del 90% del valore totale è concentrato nelle regioni Lazio (76,1%), Lombardia (8,4%) e Campania (5,8%).

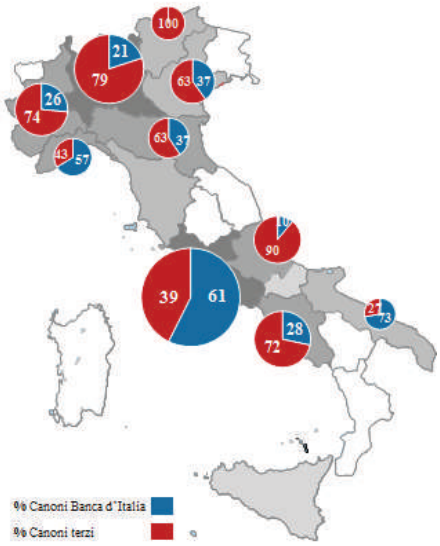


Regione	Valore (€)	% sul totale
Lazio	1.174.565.464	76,3%
Lombardia	129.168.145	8,4%
Campania	88.806.872	5,8%
Abruzzo	41.188.958	2,7%
Piemonte	26.483.607	1,7%
Emilia-Romagna	22.897.828	1,5%
Sicilia	13.975.408	0,9%
Veneto	12.790.419	0,8%
Liguria	11.155.618	0,7%
Toscana	6.764.812	0,4%
Trentino-Alto Adige	6.726.456	0,4%
Puglia	4.694.446	0,3%
Molise	678.000	0,04%
TOTALE	**1.539.896.033**	**100,0%**

(*) Il valore del patrimonio immobiliare ex Sidief al 31.12.2014 è pari a € 229.914.396.

Ricavi da canoni di locazione del patrimonio

L'ammontare dei canoni da locazione al 31 dicembre 2014 è pari a circa € 31 milioni. Quasi il 90% del totale dei ricavi da locazione proviene dalle regioni Lazio (68,7%), Lombardia (15,1%) e Campania (6,1%).



PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO

Conferimento da Banca d'Italia del compendio immobiliare "immobili a reddito"

Il 15 ottobre 2013, con efficacia dal 1 gennaio 2014 l'azionista unico Banca d'Italia ha conferito alla Società il compendio immobiliare definito "immobili a reddito". L'atto di conferimento è stato integrato e rettificato con atto ricognitivo sottoscritto in data 1 aprile 2014. A seguito del conferimento il patrimonio immobiliare gestito dalla Società è passato da circa 1.900 unità a circa 9.000 unità immobiliari e la SIDIEF è divenuta una delle principali società immobiliari italiane.

Il conferimento ha comportato un sostanziale cambiamento della Società, rendendo così i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2014 difficilmente confrontabili con quelli dell'esercizio precedente.

Le variazioni contabili avvenute per effetto del conferimento e dell'atto ricognitivo sono le seguenti:

ATTIVO

B)	**Immobilizzazioni**	
	II. materiali	
1)	Terreni e fabbricati	428.200.460
2)	Impianti e macchinari	3.880.430
	Totale immobilizzazioni materiali	***432.080.890***
	III. finanziarie	
2)	Crediti	
d)	verso altri	58.400
	Totale immobilizzazioni finanziarie	***58.400***
	Totale attivo immobilizzato (B)	**432.139.290**
C)	**Attivo circolante**	
	II. Crediti	
1)	Verso clienti	2.915.072
4 ter)	Crediti per imposte anticipate	3.495.508
5)	Crediti verso altri	5.680
	Totale Crediti	***6.416.260***
	IV. disponibilità liquide	
1)	Depositi bancari e postali	2.365.084
	Totale disponibilità liquide	***2.365.084***
	Totale attivo circolante (C)	**8.781.344**
	D) Ratei e risconti	**107.423**
	Totale Attivo	**441.028.057**

PASSIVO

A)	**Patrimonio Netto**	
I.	Capitale Sociale	400.000.000
I.I	Riserva da sovraprezzo delle azioni	21.222.851
	Totale patrimonio netto	**421.222.851**
B)	**Fondi per rischi e oneri**	
1	Altri	12.971.030
	Totale B) Fondi rischi e oneri	**12.971.030**
C)	**Trattamento di fine rapporto**	**1.424.951**
D)	**Debiti**	
7)	Debiti verso fornitori	3.007.168
14)	Altri	2.402.057
	Totale D) Debiti	**5.409.225**
	Totale Passivo	**441.028.057**

CONTI D'ORDINE

4)	**Altri conti d'ordine**	8.174.776
	Totale conti d'ordine	**8.174.776**

A decorrere dal 1 gennaio 2014 la Società ha proceduto ad internalizzare le attività di gestione, amministrazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare precedentemente gestite in parte dalla Banca d'Italia e in parte affidate in *outsourcing* ad operatori esterni. Di conseguenza i dati gestionali e contabili sono stati importati nei nuovi sistemi informativi aziendali. SIDIEF è stata pertanto oggetto di una profonda riorganizzazione e potenziamento della struttura operativa in termini di personale, uffici, sistemi informativi e procedure, al fine di renderla idonea ad affrontare le aumentate dimensioni e la complessità del patrimonio immobiliare.

MODIFICA E AMPLIAMENTO OGGETTO SOCIALE

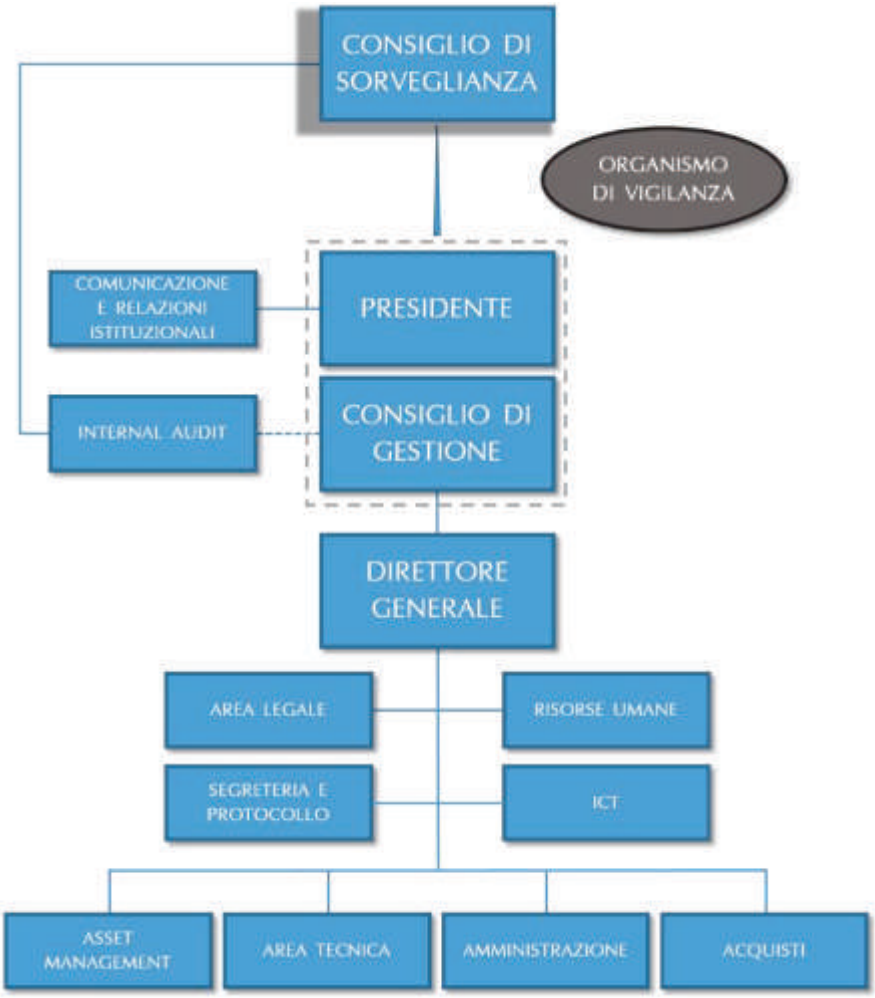
Nel mese di ottobre 2014 è stato modificato l'oggetto dello statuto sociale, che prevede, fra l'altro, oggi:

- *La società ha per oggetto la conduzione, la gestione, l'amministrazione e la valorizzazione, dei beni immobili di sua proprietà. Essa può svolgere anche attività di consulenza per la compravendita e locazione di beni immobili.*
- *La società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali e finanziarie mobiliari e immobiliari necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale.*

RISORSE UMANE E ORGANIZZAZIONE

La Sidief adotta il sistema di amministrazione e controllo dualistico che prevede un Consiglio di Gestione e un Consiglio di Sorveglianza. Nel corso dell'esercizio il Prof. Fabrizio di Lazzaro è subentrato al dimissionario Prof. Marcello Clarich come Consigliere di Gestione. È stata definita la nuova struttura organizzativa della Società che prevede oggi quattro aree di "business", tutte alle dirette dipendenze del Direttore Generale anche membro del Consiglio di Gestione. La Banca d'Italia ha contribuito alla fase di *start up* della Società con il distacco di risorse sia tecniche che amministrative per facilitare il trasferimento del *know how* delle attività oggetto del conferimento.

L'organigramma attualmente in vigore è rappresentato di seguito:



Nomina Commissione di Garanzia

Il Consiglio di Gestione ha nominato una Commissione di Garanzia, presieduta dal Dott. Salvatore Paterna, con l'Avv. Riccardo Delli Santi e il Prof. Gustavo Piga, che, su richiesta del Consiglio di Gestione o del Consiglio di Sorveglianza, formula pareri non vincolanti su questioni attinenti l'interpretazione del regolamento acquisti, ovvero la strategia più opportuna da seguire per procedure negoziali di particolare rilevanza.

La struttura aziendale

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

Organico medio	31-12-2013	31-12-2014	Variazioni
Dirigenti	3,0	3,0	0,0
Quadri	3,0	6,5	3,5
Impiegati	7,0	24,5	17,5
Portieri	3,0	75,0	72,0
Totale	**16,0**	**109,0**	**93,0**

L'aumento significativo del numero dei dipendenti è dovuto al cambio di assetto organizzativo conseguente all'internalizzazione delle attività di gestione del patrimonio immobiliare ed all'incremento del patrimonio gestito derivante dall'operazione straordinaria meglio descritta in precedenza.

I Contratti nazionali di lavoro attualmente applicati sono:

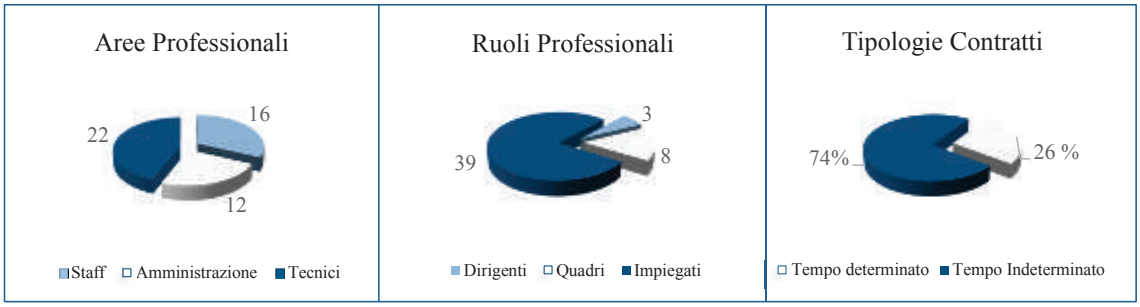
- CCNL Dirigenti di Aziende del terziario, della distribuzione e dei Servizi
- CCNL Dipendenti da aziende del terziario, della distribuzione e dei Servizi
- CCNL Dipendenti da proprietari di fabbricati (per i Portieri)

Nel corso dell'esercizio sono state registrate:

- n. 1 uscita nella categoria dei dirigenti
- n. 3 assunzioni nella categoria quadri
- n. 29 assunzioni nella categoria impiegati
- n. 74 inserimenti nella categoria portieri di cui n. 2 per assunzioni e n. 72 per conferimento
- n. 2 uscite nella categoria portieri.

La ricerca di personale interno, assistita da società specializzate, si è orientata verso l'individuazione di un mix di professionisti provenienti dal settore pubblico e privato, con l'obiettivo di creare un team di esperienze e capacità diverse e articolate.

I n. 50 dipendenti diversi dai portieri in forza al 31 dicembre 2014 risultano suddivisi per area e ruolo professionale come segue:



Con ricorso ex. art. 414 c.p.c. n. 68 lavoratori con mansioni di portiere hanno convenuto Sidief Spa nonché Banca d'Italia avanti il Tribunale di Roma per la *"declaratoria di nullità e/o inefficacia del trasferimento delle posizioni individuali dei ricorrenti con richiesta di reintegra presso Banca D'Italia nelle mansioni originariamente svolte prima del trasferimento e con i correlativi diritti maturati per lo status di dipendenti di Banca d'Italia"*. La Sidief si è ritualmente costituita nel procedimento tutt'ora in corso.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E COMPLIANCE NORMATIVA

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

Il Consiglio di Gestione ha approvato, in data 15 aprile 2014, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, che ha recepito le modifiche intervenute nella Governance aziendale. La Sidief ha avviato l'attività di formazione del personale e, nel secondo semestre 2014, un aggiornamento del Modello, in conseguenza dei rilevanti cambiamenti nell'organizzazione. L'attività si è conclusa nel mese di novembre 2014, dando l'avvio al processo di approvazione da parte del vertice aziendale, che si concluderà nel corso del primo semestre 2015.

D.Lgs. 196/2003 in materia di Privacy

La Società ha proceduto, con riferimento alla normativa in materia di protezione dei dati personali ex. D.Lgs. 196/2003, alla revisione delle procedure aziendali, al controllo della modulistica, all'attività di formazione e alla definizione della struttura organizzativa, allo scopo di garantire una chiara, uniforme ed efficace ripartizione dei compiti e delle responsabilità in materia di privacy e un idoneo sistema di monitoraggio.

SICUREZZA SUL LAVORO E AMBIENTE

D.Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza

La Società ha predisposto la revisione e integrazione dei DVR ("documento di valutazione dei rischi"), le procedure e la definizione della struttura organizzativa ai fini del rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. La Direzione Generale ha provveduto a definire la nuova organizzazione per la gestione della sicurezza sui luoghi di lavoro ed ha assolto agli obblighi di formazione dei lavoratori, comprensivi anche della famiglia professionale dei Portieri, ai sensi dell'art.37 del Decreto. Sono state conferite le procure ai dirigenti delegati per la sicurezza e individuati i preposti e gli addetti alle emergenze. È stato inoltre istituito un Comitato interno che si riunisce settimanalmente per pianificare e monitorare tutte le attività in tema di salute e sicurezza.

Nel corso dell'esercizio, tra il personale dipendente iscritto al libro matricola, non si sono registrati decessi e si è verificato un solo infortunio sul lavoro di lievissima entità tra la popolazione Portieri. Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali sui dipendenti.

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

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

Interventi tecnici in termini di sicurezza

È stata attivata una serie di interventi tecnici in termini di sicurezza, in particolare in tema antincendio, centrali termiche, autorimesse ed edifici.

I PROCESSI DI ACQUISTO DI BENI E SERVIZI

Regolamento acquisti

La Società si è dotata di un proprio "*regolamento preliminare per gli acquisti*", con l'obiettivo di garantire il rispetto dei principi di trasparenza, par condicio, concorrenza, proporzionalità, economicità, efficacia, tempestività e correttezza nelle procedure di acquisto di lavori, servizi e forniture, strumentali alla propria attività. La Società ha, inoltre, in corso l'elaborazione del "*regolamento acquisti*" definitivo e dell'"*albo fornitori*", attività che si prevede di completare nel corso dell'esercizio 2015.

Strategie di acquisto servizi di manutenzione

Sono stati sottoscritti i nuovi accordi quadro per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. La Società ha deciso di orientarsi verso contratti specialistici e non contratti di global service.

PIANO INDUSTRIALE 2014/2016

La Società ha provveduto a redigere il suo primo piano industriale riferito al periodo 2014/2016. In tale piano, approvato dal Consiglio di Sorveglianza il 20 giugno 2014, sono stati definiti gli obiettivi che la Società si prefigge di conseguire e le relative azioni da adottare, nonché il conto economico previsionale ed il piano degli investimenti.

Valutazione del patrimonio immobiliare

La Società ha affidato al Politecnico di Milano, già incaricato dal Tribunale di Milano della valutazione del compendio immobiliare conferito, la valutazione di tutti gli immobili ex-Sidief con la stessa metodologia e criteri. Stante le caratteristiche dei beni oggetto di stima sono stati applicati i metodi estimativi di mercato e reddituale/finanziario. In particolare il metodo reddituale/finanziario è stato applicato unicamente per gli immobili locati e per i quali sia desumibile un canone. Il valore stimato totale e la sua ripartizione regionale sono riportati nella tavola a pag.10.

BANDO ALLOGGI SIDIEF - BANCA D'ITALIA

Nel corso dell'esercizio la Sidief ha collaborato per la prima volta alle procedure di assegnazione disciplinate dalla normativa interna di Banca d'Italia per complessivi n. 199 alloggi nelle città di Roma, Napoli, Salerno e Como e n.28 alloggi nella città di Milano. La seconda procedura delle città di Roma, Napoli, Salerno e Como è ancora in corso.

CONTENZIOSO E GESTIONE MOROSITÀ

E' stato definito un piano per il recupero della morosità e sono iniziate le attività di sollecito e di sottoscrizione di accordi di rateizzazione del debito pregresso. Sono, inoltre, state attivate le azioni esecutive con l'ausilio di legali specializzati.

SITO INTERNET AZIENDALE

È diventato operativo il nuovo sito internet aziendale www.sidief.it. Tra i contenuti, in particolare, si segnala la sezione "Offerta Immobiliare" da cui è possibile, mediante l'inserimento di alcuni parametri di ricerca, individuare le unità immobiliari in vendita ed in locazione di proprietà di Sidief.

CONTACT CENTER

Al fine di gestire le richieste di assistenza tecnica e amministrativa e rispondere alle richieste di informazioni sugli immobili da commercializzare, la Società ha attivato dal 1 gennaio 2014 un numero verde operativo 24 ore al giorno. Nel mese di maggio il *contact center* è stato potenziato con una struttura tecnica in grado di soddisfare le richieste di primo livello, con l'obiettivo di ridurre il tempo di risposta e di chiusura degli interventi.

ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Nella presente sezione viene fornita un'analisi della situazione economico, finanziaria e patrimoniale della Società al 31 dicembre 2014, raffrontata con l'esercizio precedente.

LA SITUAZIONE ECONOMICA

Al 31 dicembre 2014 la Società ha registrato un utile netto di esercizio pari a 872 mila euro. La comparabilità con i risultati del precedente esercizio è poco rappresentativa a motivo del conferimento da Banca d'Italia del compendio "immobili a reddito" che ha avuto efficacia dal 1 gennaio 2014.

I dati del conto economico riclassificato sono stati elaborati per fornire una migliore rappresentazione del risultato aziendale. A tale fine sono state riclassificate, anche relativamente all'esercizio 2013 per omogeneità di informazione, le seguenti voci:

- gli altri ricavi dovuti all'utilizzo del fondo manutenzione immobili, per € 4.100 mila, sono stati imputati nei componenti straordinari di reddito;
- le plusvalenze per alienazione immobili sono state considerate tra i ricavi delle vendite.

Valori in migliaia di Euro

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi gestione immobiliare			
- Ricavi da locazione	31.069	7.366	23.703
- Ricavi da vendite	746	408	338
Totale ricavi gestione immobiliare (A)	***31.814***	***7.774***	***24.041***
Costi gestione immobiliare			
- Costi ripetibili netti	-3.083	-335	-2.748
- Manutenzioni e servizi a carico proprietà	-3.020	-2.103	-916
- Costi assicurativi netti	-47	-73	26
- Perdite su crediti e acc.to al fondo svalutazione crediti	-1.780	-166	-1.614
- Imposte immobiliari a carico della proprietà	-11.150	-2.109	-9.041
- Provvigioni agenzie immobiliari	-62	0	-62
- Altri costi a carico della proprietà	-56	-2	-53
- Ammortamenti e svautazioni gestione immobiliare	-5.930	-911	-5.019
Totale costi immobiliari (B)	***-25.128***	***-5.701***	***-19.427***
Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)	**6.686**	**2.072**	**4.614**
Margine della gestione immobiliare esclusi i ricavi da vendite	5.940	1.664	4.276
Costi del servizio Sidief			
- Spese societarie incluso personale dipendente	-4.844	-2.326	-2.519
- Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni	-243	-105	-138
Totale costi societari (D)	***-5.087***	***-2.431***	***-2.656***
Risultato operativo (C)-(D)	**1.599**	**-358**	**1.957**
Risultato operativo eslcusi i ricavi da vendite	853	-766 (*)	1.619
- Proventi/Oneri finanziari	1.214	2.146	-932
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	-131	-133	2
- Proventi/oneri straordinari	6.636	1.527	5.110
Risultato ante imposte	**9.318**	**3.181**	**6.137**
- Imposte di competenza dell'esercizio	-8.446	-1.765	-6.681
Risultato netto dell'esercizio	**872**	**1.416**	**-544**

(*) Rispetto al dato dello scorso esercizio, altri proventi per € 71 mila circa sono stati riclassificati all'interno del risultato operativo in quanto riferiti per € 56 mila a utilizzo del Fondo Svalutazione Crediti (e di conseguenza considerati nella voce "Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni") e per € 15 mila a rimborsi assicurativi (e di conseguenza considerati nella voce "Costi assicurativi netti").

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 7,8 milioni a € 31,8 milioni, con una variazione assoluta di € 24 milioni, conseguente agli effetti economici dell'operazione di conferimento effettuata a decorrere dal 1 gennaio 2014 da Banca d'Italia.

Il margine della gestione immobiliare si incrementa di € 4,6 milioni, da € 2 milioni nel 2013 a € 6,6 milioni nel 2014.

Il medesimo margine, rapportato ai ricavi, risulta in lieve diminuzione nel 2014 essendo pari al 21% (27% nel 2013); di contro il rapporto risultato operativo / ricavi, appare in miglioramento, passando da -4,61% nel 2013 a 5,03% nel 2014.

I proventi finanziari netti diminuiscono nel 2014 rispetto al 2013, per effetto della dinamica subita dai tassi di interesse, con un tasso di remunerazione medio che passa dal 3,77% al 1,98%.

Il reddito ante imposte si incrementa di circa € 6,1 milioni, con una marginalità rispetto ai ricavi pari al 29% nel 2014 e al 41% nel 2013.

Le imposte societarie (Ires e Irap) risultano incidere nel 2014 per circa il 27% rispetto ai ricavi, contro il 23% nel 2013.

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2013 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della società al 31 dicembre 2014; come già detto la principale causa dei significativi scostamenti rispetto al precedente esercizio è da imputare al conferimento da Banca d'Italia del comparto immobiliare che ha avuto efficacia dal 1 gennaio 2014.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO *Valori in migliaia di Euro*

	2014	2013	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	1.404	-592	1.996
Altre attività e passività correnti	-9.283	-413	-8.871
Capitale circolante	**-7.880**	**-1.005**	**-6.875**
Immobilizzazioni tecniche	510.532	79.426	431.106
Immobilizzazioni finanziarie	120	6 (*)	114
Crediti e debiti a lungo termine	0	0	0
Attività e passività per imposte anticipate	3.577	1.819	1.758
Capitale immobilizzato netto	**514.229**	**81.250**	**432.979**
TFR	-1.835	-446	-1.389
Altri fondi	-14.019	-5.725	-8.293
TFR e Altri fondi	**-15.854**	**-6.171**	**-9.682**
CAPITALE INVESTITO NETTO	**490.496**	**74.074**	**416.421**
Posizione finanziaria netta a breve	-61.328	-56.922	-4.406
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	0	0	0
Posizione finanziaria netta	**-61.328**	**-56.922**	**-4.406**
Mezzi propri	**551.824**	**130.996**	**420.828**
TOTALE COPERTURE	**490.496**	**74.074**	**416.421**

(*) Nel 2013 la voce era classificata ad aumento della posizione finanziaria netta a breve termine.

Segue uno stato patrimoniale riclassificato nel quale ai valori del precedente esercizio sono stati sommati i valori del ramo d'azienda del compendio immobiliare, conferito dall'azionista unico Banca d'Italia con efficacia dal 1 gennaio 2014, così come da atto ricognitivo del 1 aprile 2014:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO TENUTO CONTO DEL CONFERIMENTO

Valori in migliaia di Euro

	2014	2013	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	1.404	-684	2.088
Altre attività e passività correnti	-9.283	-2.702	-6.581
Capitale circolante	**-7.880**	**-3.386**	**-4.494**
Immobilizzazioni tecniche	510.532	511.506	-974
Immobilizzazioni finanziarie	120	64	56
Crediti e debiti a lungo termine	0	0	0
Attività e passività per imposte anticipate	3.577	5.315	-1.738
Capitale immobilizzato netto	**514.229**	**516.885**	**-2.656**
TFR	-1.835	-1.871	36
Altri fondi	-14.019	-18.696	4.677
TFR e Altri fondi	**-15.854**	**-20.567**	**4.713**
CAPITALE INVESTITO NETTO	**490.496**	**492.932**	**-2.436**
Posizione finanziaria netta a breve	-61.328	-59.287	-2.041
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	0	0	0
Posizione finanziaria netta	**-61.328**	**-59.287**	**-2.041**
Mezzi propri	**551.824**	**552.219**	**-395**
TOTALE COPERTURE	**490.496**	**492.932**	**-2.436**

Dai prospetti di cui sopra si evince che il capitale investito netto di Sidief, considerando nell'esercizio 2013 le attività e passività acquisite a seguito del conferimento di Banca d'Italia, non risulta essersi modificato sostanzialmente nel 2014 rispetto al 2013, essendosi decrementato di circa € 2,5 milioni, da € 493 milioni ad € 490,5 milioni.

Sotto il profilo delle coperture, la posizione finanziaria netta permane di segno positivo e passa da € 59,3 milioni nel 2013 a € 61,3 milioni nel 2014, con una variazione di € 2 milioni circa, mentre i mezzi propri rimangono sostanzialmente invariati.

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

ANALISI SOLVIBILITA'/SOLIDITA'

IMPIEGHI	2014	%	2013	%
IMMOBILIZZAZIONI IMM.LI	328.290	0,06	345.204	0,25
IMMOBILIZZAZIONI FIN.	120.452	0,02	6.053	0,00
IMMOBILIZZAZIONI MAT.LI	510.203.896	87,30	79.080.509	56,40
RIMANENZE	1.075.869	0,18	-	0,00
CREDITI A BREVE	11.353.691	1,94	3.869.914	2,76
LIQUIDITA'	61.328.375	10,49	56.922.316	40,59
TOTALE IMPIEGHI	**584.410.573**	**100,00**	**140.223.996**	**100,00**

FONTI	2014	%	2013	%
MEZZI PROPRI	551.823.975	94,42	130.996.467	93,42
TFR E ALTRI FONDI	15.853.915	2,71	6.171.488	4,40
ALTRE PASSIVITA' A BREVE	16.732.683	2,86	3.056.041	2,18
TOTALE FONTI	**584.410.573**	**100,00**	**140.223.996**	**100,00**

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	2014	2013
Pos.Fin. Netta Iniziale	**56.922.316**	**58.841.189**
RISULTATO ANTE IMPOSTE	**9.318.056**	**3.180.799**
Ammortamenti	6.172.727	1.572.990
Plusvalenze	-745.570	-407.672
Rilascio fondo amm.ti terreni	-2.491.984	0
Utilizzo Fondi	-4.787.452	-8.758
Acc.to Fondi	2.064.595	50.551
Variazione Magazzino	-30.098	0
Variazione Crediti verso clienti	-5.194.692	-263.672
Variazione Debiti verso fornitori	2.402.437	-195.277
Variazione altri componenti ccn	1.606.660	0
CASH FLOW GEST.CORR.	**8.314.679**	**3.928.961**
(Oneri finanziari netti)	0	0
(Imposte pagate)	-1.943.675	-3.378.416
CASH FLOW NETTO REDD.	**6.371.004**	**550.545**
Investimenti in immobilizzazioni	-4.410.529	-1.244.016
FLUSSO MON. PER INV.TI	**-4.410.529**	**-1.244.016**
Disinv.ti immob. mat.li	1.348.000	700.600
FLUSSO MON. PER DISINV.TI	**1.348.000**	**700.600**
Debiti verso banche a lungo	0	0
Debiti verso banche a breve	0	0
FLUSSO MON. PER PRESTITI l.t.	**0**	**0**
Variazione Mezzi Propri	2.365.084	0
Dividendi	-1.267.500	-1.926.002
CASH FLOW COMPLESSIVO	**4.406.059**	**-1.918.873**
Pos.Fin. Netta Finale	**61.328.375**	**56.922.316**

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

	2014	2013
Flusso gestione reddituale ante variazioni ccn	**7.586.697**	**1.009.494**
Variazione ccn	-1.215.693	-458.949
Flussi attività d'investimento	-3.062.529	-543.416
FREE CASH FLOW	**3.308.475**	**7.129**
Debiti v/banche lungo termine	0	0
Debiti v/banche breve termine	0	0
Mezzi propri versati al netto dividendi pagati	1.097.584	-1.926.002
Flusso liquidità	**4.406.059**	**-1.918.873**

L'analisi mostra un flusso della gestione reddituale ante variazioni di c.c.n. (capitale circolante netto) pari ad € 7,6 milioni, in sensibile aumento nel 2014 rispetto al 2013, a seguito dell'andamento dei ricavi e dei costi afferenti il patrimonio immobiliare conferito da Banca d'Italia. Per tale motivazione, il dato del 2014 non è confrontabile rispetto al 2013.

Il *free cash flow* dell'esercizio è positivo per € 3,3 milioni e dimostra la capacità dell'impresa di autofinanziare, attraverso la gestione reddituale, le attività di investimento, che risultano aver assorbito nell'esercizio € 3,1 milioni circa al netto dei disinvestimenti.

I mezzi propri apportati per cassa, corrispondenti alla quota "cash" del conferimento effettuato da Banca d'Italia, al netto dei dividendi pagati nell'esercizio, generano un incremento di liquidità di € 1,1 milioni circa.

Complessivamente il cash flow dell'esercizio è positivo per € 4,4 milioni, rispetto a un flusso negativo di € 1,9 milioni relativo al 2013.

ANALISI PER INDICI

Indici di bilancio

Gli indici sono stati calcolati sulla base dei dati del conto economico riclassificato inclusi i ricavi delle vendite immobiliari. Per omogeneità gli indici relativi all'esercizio 2013 sono stati ricalcolati con lo stesso criterio.

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

	2014	2013
Redditività		
ROE (RN/MP)	0,16%	1,08%
ROE ante imposte (Reddito ante imposte/MP)	1,69%	2,43%
ROI (RO/CI)	0,33%	-0,48%
ROS (RO/RIC)	5,03%	-4,61%
Rotazione Capitale Investito (RIC/CI)	6,49%	10,49%
MOL/Ricavi (MOL/RIC)	24,43%	8,46%
Costo del lavoro/Ricavi (CL/RIC)	15,23%	29,92%
Redditività investimenti finanziari	1,98%	3,77%
Solidità		
Quoziente primario di struttura (MP/AF)	1,08	1,65
Quoziente secondario di struttura (MP+Pcons)/AF	1,11	1,73
Indice di indebitamento (D/MP)	5,91%	7,04%
Liquidità		
Quoziente di disponibilità (AC/Pcorr)	4,41	24,14
Quoziente di tesoreria (AC-RIM)/Pcorr	4,34	19,89
Rotazione del circolante		
1.Incasso medio crediti (gg) (CRED/RIC)x360	52	53
2.Pagamento medio debiti (gg) (DEB/A)x360	143	119
Ciclo del circolante (1-2)	- 91	-66

LEGENDA

A: Acquisti dell'esercizio (materie, servizi, godimento beni terzi)

AC: Attivo circolante

AF: Attivo Fisso

CI: Capitale investito netto al netto delle partecipazioni

CRED: Crediti commerciali al lordo del fondo svalutazione

DEB: Debiti commerciali

D: Debiti

MOL: Margine operativo lordo

MP: Mezzi propri

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

Pcorr: Passivo corrente (debiti a breve termine)

RIC: Ricavi operativi

RIM: Rimanenze

RN: Risultato netto

RO: Risultato operativo

CL: Costo del lavoro (spese societarie incluso personale dipendente)

Gli indici riportati nella tabella evidenziano, dal 2013 al 2014, una redditività netta della gestione, misurata dall'indice **ROE**, in diminuzione, rispettivamente dal 1,08% allo 0,16%.

Il medesimo indice, calcolato ante imposte, evidenzia una riduzione meno sensibile, passando dal 2,43% al 1,69%.

In termini di redditività, il **ROI** risulta positivo nel 2014 e negativo nel 2013, assumendo valori rispettivamente pari a 0,33% e -0,48% e segnala un miglioramento della *performance* operativa della Società.

Il **ROS** è pari nel 2013 a -4,61% e nel 2014 a 5,03%, ad evidenza di un maggior contenimento dei costi della gestione immobiliare in rapporto ai ricavi, anche a fronte di una consistente attività di manutenzione e valorizzazione confermata anche dall'indice **MOL/Ricavi**, che passa dal 8,46% al 24,43% e **Costo del lavoro/Ricavi**, che passa dal 29,92% al 15,23%.

La **redditività degli investimenti finanziari** si riduce dal 3,77% nel 2013 al 1,98% del 2014 a seguito, soprattutto, della dinamica dei tassi di interesse.

L'**indice di turnover del capitale investito** è in diminuzione nel 2014 rispetto al 2013, per effetto del maggiore stock di investimenti conseguente all'operazione di conferimento di Banca d'Italia, non pienamente compensato dall'incremento dei ricavi.

Sotto il profilo della solidità, nel 2014 i **quozienti primario e secondario di struttura** permangono ambedue superiori a 1, confermando così la copertura delle attività immobilizzate già con i mezzi propri.

L'**indice di indebitamento** è in diminuzione, essendo pari al 7% circa nel 2013 e al 5,9% nel 2014.

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 2014 su valori ampiamente superiori a 1 (4,41 nel 2014).

Ad analogo risultato si perviene (4,34 nel 2014) escludendo dal numeratore le rimanenze di magazzino (c.d. indice di liquidità "acido" o "**acid test**"), nella fattispecie rappresentate dal valore dell'immobile di Via dei Serpenti, la cui vendita dovrà avvenire nel corso del 2015.

Il rimborso delle passività correnti risulta così totalmente indipendente dal realizzo del magazzino.

I **tempi medi di incasso dei crediti** evidenziano un lieve miglioramento nel 2014 rispetto al 2013 passando da 53 a 52 giorni, mentre si registra un incremento nel **tempo medio di pagamento dei fornitori**, da 119 a 143 giorni.

Indici gestionali

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

	2014	2013
Indice di redditività da bilancio (IRB)	2,60%	3,90%
Indice di redditività gestionale (IRG)	2,10%	3,40%
Indice di redditività da locazione (IRL)	2,00%	3,20%
Indice di incremento di valore (IIV)	301,40%	291,40%

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, da 3,90% a 2,60%, per la differente composizione del patrimonio conferito, rispetto a quello preesistente, in termini di politiche locative così come definite dalla Convenzione, con scadenza a fine 2016, tra la Sidief e la Banca d'Italia e per un livello piuttosto elevato di sfitto legato anche all'andamento di mercato. Allo stesso risultato si perviene analizzando l'andamento dell'indice di redditività gestionale, pari al 3,40% nel 2013 e al 2,10% nel 2014, e quello dell'indice di redditività da locazione, pari al 3,20% nel 2013 e al 2,00% nel 2014.

L'indice di incremento di valore risulta invece aumentato del 10%.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Con decorrenza 1 gennaio 2014 ha avuto efficacia il conferimento da parte di Banca d'Italia del compendio immobiliare già descritto in precedenza. Tale conferimento, avvenuto in continuità di valori contabili, è stato regolato attraverso un aumento di capitale interamente sottoscritto dall'Azionista unico per complessivi Euro 421 milioni.

Nei confronti della Sidief, la controllante 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, con scadenza a fine 2016, disciplina i rapporti tra la Sidief e la Banca d'Italia, regola le politiche locative da applicare ai dipendenti della controllante e ai terzi, stabilisce gli immobili in godimento reciproco e prevede il distacco di personale di Banca d'Italia in Sidief nella fase immediatamente successiva al conferimento.

Nel corso dell'esercizio 2014 sono intercorsi, tra la Sidief e l'Azionista unico, i seguenti rapporti:

- n. 2 contratti di locazione attivi relativi ad un appartamento e ad un posto auto in Bari - Via Amendola regolati a condizioni di mercato. Al riguardo sono stati rilevati ricavi per canoni di locazione complessivi pari circa ad € 8.000 oltre al recupero degli oneri accessori;
- n. 43 contratti di comodato d'uso gratuito attivi relativi ad unità immobiliari principalmente nella città di Roma. Al riguardo la Società ha sostenuto spese di riordino pari a circa € 50.000 che saranno oggetto di riaddebito alla Banca d'Italia;
- n. 3 contratti di comodato d'uso gratuito passivi relativi ai locali della sede di Roma sita in Via dei Due Macelli n. 73;
- il comodato d'uso gratuito di mobili e arredi per le sedi di Roma evidenziato nei conti d'ordine;
- il distacco gratuito di n. 10 dipendenti della Banca d'Italia per facilitare la fase di start-up della società. Tale distacco si è gradualmente concluso nel corso del 2014.

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

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 esiste 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

I rischi di mercato cui la Società è esposta sono:

a) il rischio relativo ai valori di mercato degli immobili di proprietà della Società. Al riguardo Sidief si è dotata di una policy per monitorare eventuali perdite di valore dei propri immobili
b) il rischio relativo ai valori di mercato dei titoli in portafoglio. Al riguardo Sidief detiene unicamente BTP con scadenza non oltre i 2 anni e monitora periodicamente eventuali perdite di valore dei propri investimenti finanziari.

Altri rischi d'impresa

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

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

La Società non ha effettuato nell'esercizio 2014 alcuna operazione di copertura attuata mediante strumenti finanziari derivati.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2014 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

Vendita immobile di via dei Serpenti

In data 1 ottobre 2014 è stato pubblicato, su delibera del Consiglio di Gestione e con procedura approvata dalla Commissione di Garanzia, l'avviso per la procedura competitiva volta all'alienazione del compendio immobiliare sito in Roma, via dei Serpenti, 85/86a. La procedura si concluderà con la vendita ad un operatore privato entro il 2015.

Sede di Milano

La Società ha avviato la vendita della sede operativa di Milano, via San Vittore, 45, per trasferire l'ufficio di Milano in altra sede, più idonea dal punto di vista logistico.

Criteri di calcolo dei canoni della Convenzione Sidief- Banca d'Italia

E' stata approvata una metodologia univoca, secondo i criteri individuati nella Convenzione Sidief-Banca d'Italia, per la determinazione dei canoni degli alloggi destinati a dipendenti e pensionati della Banca per il patrimonio ex-Sidief.

Protocollo MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze)

La Società, in data 22 gennaio 2015 ha stipulato un protocollo d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze - dipartimento del Tesoro avente ad oggetto la collaborazione tra il MEF e la SIDIEF finalizzata allo scambio di conoscenze e competenze e alla definizione di strategie in tema di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel prossimo esercizio la Società completerà l'organizzazione, le procedure e l'informatizzazione dei processi tecnico-amministrativi.

Sidief prevede di continuare l'attività di valorizzazione del patrimonio.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio della Società al 31 dicembre 2014 evidenzia un utile netto di € 872.157, dopo aver scontato imposte per complessivi € 8.445.899. Si propone di così destinare il risultato d'esercizio:

a riserva legale	€	43.608
a dividendo	€	828.549

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Mario Breglia)

PROSPETTI DI BILANCIO

AL 31 DICEMBRE 2014

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

ATTIVO	31-12-2014	31-12-2013	Variazione
A) Crediti v/so soci per versamenti dovuti	-	-	-
B) Immobilizzazioni			
I. immateriali			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	26.928	2.298	24.630
7) Altre	301.362	342.906	- 41.544
Totale immobilizzazioni immateriali	***328.290***	***345.204***	***- 16.914***
II. materiali			
1) Terreni e fabbricati	509.950.509	78.902.504	431.048.005
2) Impianti e macchinari	2.605	-	2.605
3) Attrezzature industriali e commerciali	585	-	585
4) Altri beni	250.197	178.005	72.192
Totale immobilizzazioni materiali	***510.203.896***	***79.080.509***	***431.123.387***
III. finanziarie			
2) Crediti			
d) verso altri	120.452	6.053	114.399
Totale immobilizzazioni finanziarie	***120.452***	***6.053***	***114.399***
Totale attivo immobilizzato (B)	**510.652.638**	**79.431.766**	**431.220.872**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
4) Prodotti finiti e merci	1.045.771	-	1.045.771
5) Acconti	30.098	-	30.098
Totale Rimanenze	***1.075.869***	***-***	***1.075.869***
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	7.414.137	1.084.469	6.329.668
4 bis) Crediti tributari			
- entro 12 mesi	39.733	250.127	- 210.394
4 ter) Imposte anticipate			
- entro 12 mesi	3.576.564	1.818.658	1.757.906
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	19.097	4.406	14.691
Totale Crediti	***11.049.531***	***3.157.660***	***7.891.871***
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
6) Altri titoli	27.515.490	31.640.000	- 4.124.510
Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	***27.515.490***	***31.640.000***	***- 4.124.510***
IV. disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	33.517.512	25.282.036	8.235.476
2) Assegni	294.000	-	294.000
3) Danaro e valori in cassa	1.373	280	1.093
Totale disponibilità liquide	***33.812.885***	***25.282.316***	***8.530.569***
Totale attivo circolante (C)	**73.453.775**	**60.079.976**	**13.373.799**
D) Ratei e risconti attivi	**304.160**	**712.254**	**- 408.094**
Totale Attivo	**584.410.573**	**140.223.996**	**444.186.577**

STATO PATRIMONIALE

Importi in Euro

PASSIVO

	31-12-2014	31-12-2013	Variazione
A) Patrimonio Netto			
I. Capitale Sociale	507.000.000	107.000.000	400.000.000
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	3.906.465	3.758.142	148.323
VII. Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	2.154.198	2.154.198	-
IX. Utile (perdita) di esercizio	872.157	1.415.823	- 543.666
Totale patrimonio netto	**551.823.975**	**130.996.467**	**420.827.508**
B) Fondi per rischi e oneri			
2. per imposte, anche differite	524.719	735.320	- 210.601
3. altri	13.494.030	4.990.000	8.504.030
Totale B) Fondi per rischi e oneri	**14.018.749**	**5.725.320**	**8.293.429**
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**1.835.166**	**446.168**	**1.388.998**
D) Debiti			
6) Acconti			
- *entro 12 mesi*	192.071	-	192.071
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	7.086.330	1.676.725	5.409.605
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	5.019.145	43.925	4.975.220
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza			
- entro 12 mesi	324.312	80.297	244.015
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	4.110.783	1.255.094	2.855.689
Totale D) Debiti	**16.732.641**	**3.056.041**	**13.676.600**
E) Ratei e risconti passivi	**42**	**-**	**42**
Totale Passivo	**584.410.573**	**140.223.996**	**444.186.577**

CONTI D'ORDINE

Importi in Euro

	31-12-2014	31-12-2013	Variazione
3) Beni di terzi presso l'impresa			
- beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	1	1	-
4) Altri conti d'ordine	5.073.910	1.905.529	3.168.381
Totale conti d'ordine	**5.073.911**	**1.905.530**	**3.168.381**

CONTO ECONOMICO

Importi in Euro

	31-12-2014	31-12-2013	Variazione
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.068.688	7.365.987	23.702.701
5) Altri ricavi e proventi vari	8.552.922	1.563.827	6.989.095
Totale Valore della produzione A)	**39.621.610**	**8.929.814**	**30.691.796**
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	67.730	12.196	55.534
7) Per servizi	10.060.650	4.941.754	5.118.896
8) Per godimento di beni di terzi	154.262	107.388	46.874
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	*3.587.311*	*620.095*	*2.967.216*
b) Oneri sociali	*1.141.568*	*220.982*	*920.586*
c) Trattamento di fine rapporto	*271.499*	*50.551*	*220.948*
d) Trattamento di quiescenza e simili	*32.040*	-	*32.040*
e) Altri costi	*11.931*	*5.209*	*6.722*
Totale spese per il personale	5.044.349	896.837	4.147.512
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	*165.002*	*75.653*	*89.349*
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	*6.007.725*	*940.370*	*5.067.355*
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	*1.780.096*	176.967	*1.603.129*
Totale ammortamenti e svalutazioni	7.952.823	1.192.990	6.759.833
12) Accantonamento per rischi	13.000	380.000	- 367.000
14) Oneri diversi di gestione	*11.375.494*	2.164.733	9.210.761
Totale Costi della produzione B)	**34.668.308**	**9.695.898**	**24.972.410**
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	**4.953.302**	**- 766.084**	**5.719.386**

CONTO ECONOMICO *(segue)*

Importi in Euro

	31-12-2014	31-12-2013	Variazione
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	*711.414*	785.297	- 73.883
d) proventi diversi dai precedenti			
- altri	*591.985*	1.378.452	- 786.467
Totale altri proventi finanziari	1.303.399	2.163.749	- 860.350
17) Interessi e altri oneri finanziari			
- altri	89.250	17.821	71.429
17bis) Utile e perdite su cambi	4	-	4
Totale Proventi e oneri finanziari C)	**1.214.145**	**2.145.928**	**- 931.783**
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
19) Svalutazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	131.250	133.340	- 2.090
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)	**131.250**	**133.340**	**- 2.090**
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi			
- plusvalenze da alienazione	745.570	*407.672*	*337.898*
- varie	*4.283.987*	*1.641.021*	*2.642.966*
Totale proventi straordinari	5.029.557	2.048.693	2.980.864
21) Oneri			
- imposte esercizi precedenti	*80.600*	-	*80.600*
- varie	*1.667.098*	*114.398*	*1.552.700*
Totale oneri straordinari	1.747.698	114.398	1.633.300
Totale delle partite straordinarie E)	**3.281.859**	**1.934.295**	**1.347.564**
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D +/- E)	**9.318.056**	**3.180.799**	**6.137.257**
22) Imposte su reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	*6.918.921*	*2.248.536*	*4.670.385*
b) Imposte differite	*-210.622*	*- 347.236*	*136.614*
c) Imposte anticipate	*1.737.600*	*- 136.324*	*1.873.924*
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	8.445.899	1.764.976	6.680.923
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	**872.157**	**1.415.823**	**- 543.666**

REGALI BARRA
ANTONIO
BARBARO
ANTONIO
BARBARO

NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Struttura e contenuto del bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione. Esso è stato predisposto in base alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed 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. Al riguardo durante il 2014 l'OIC ha pubblicato le nuove versioni dei principi contabili nazionali che si applicano ai bilanci di esercizio e consolidati chiusi al 31 dicembre 2014.

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.

Il presente bilancio fornisce tutte le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile.

Si è, inoltre, provveduto a redigere il Rendiconto Finanziario sulla base degli schemi previsti dall'OIC 10, documento che si allega alla presente Nota Integrativa.

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 tiene conto degli eventuali rischi e delle eventuali perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

In data 1 gennaio 2014 ha avuto efficacia il conferimento da Banca d'Italia del compendio di immobili a reddito situati prevalentemente nel centro-sud Italia, che ha portato il patrimonio immobiliare complessivamente gestito dalla Società da circa 1.900 unità a circa 9.000 unità. Pertanto le variazioni intervenute nell'esercizio nelle consistenze delle voci di stato patrimoniale e di conto economico risentono fortemente di questa operazione straordinaria.

Per quanto attiene alle informazioni relative all'attività d'impresa, ai fatti di rilevo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed alle operazioni intercorse con la controllante, oltre a quanto descritto nella nota integrativa, si rinvia al contenuto della Relazione sulla Gestione.

Deroghe

Nel corso dell'esercizio 2014 non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4.

Revisione legale dei conti

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

Moneta di conto adottata

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

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

La valutazione delle voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, ed ammortizzate per il periodo della loro prevista utilità futura. Qualora il loro valore economico risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare, si procede alla loro svalutazione. Negli esercizi successivi al venir meno delle ragioni che ne hanno determinato la svalutazione, si procede al ripristino del valore originario.

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

- fabbricati strumentali 3%
- fabbricati civili uso abitativo 0%
- fabbricati civili uso diverso 3%
- impianti di allarme, di ripresa fotografica, cinematografica e televisiva 30%
- macchinari e apparecchi 15%
- attrezzature 15%
- macchine elettroniche 20%
- mobili 12%
- arredamento 15%
- arredi d'arte 0%

Gli immobili sono stati suddivisi dalla società in strumentali, ovvero quelli in cui viene svolta una attività lavorativa, e civili qualora gli stessi sono stati acquisiti per investimento.

Gli immobili civili sono stati poi suddivisi tra quelli:

a) ad uso abitativo
b) ad uso diverso.

Detta suddivisione deriva dalla considerazione che mentre per gli immobili ad uso abitativo risulta garantita la regolare manutenzione che ne mantiene sostanzialmente costante il valore e la vita utile, per quelli ad uso diverso o inagibili/occupati, quando la manutenzione non è effettuata con la stessa sistematicità o è demandata all'affittuario e fuori controllo; per questi ultimi pertanto occorrerà procedere ad una politica di ammortamento.

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

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

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

Al fine di uniformare il trattamento contabile degli immobili tra quelli conferiti e quelli già di proprietà della Società, 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 sia ha la proprietà cielo-terra, di scorporare unicamente la quota terreno, ma non la quota impianto, in quanto non significativa, annullando il relativo fondo ammortamento pregresso con transito nel conto economico.

Sono quindi state effettuate le opportune riclassificazioni ampiamente descritte a commento della voce dell'attivo patrimoniale "immobilizzazioni materiali".

Crediti e Debiti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presumibile realizzo è ottenuto, ove necessario, mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione 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 incrementati ove previsto della quota interessi vengono classificati tra le Immobilizzazioni finanziarie.

I debiti sono esposti al valore nominale ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

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 valutati al minore tra il costo specifico di acquisto ed

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. Non si comprende nel costo il rateo relativo alla cedola di interessi maturata alla data di acquisto, che deve essere contabilizzato come tale.

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 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 nel passivo dello stato patrimoniale nella voce "debiti tributari".

I crediti tributari, quando non compensabili, sono iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale nella voce "crediti 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 ed 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.

Conti d'ordine

I beni di terzi presso l'impresa sono rilevati solo ai fini espositivi, in quanto trattasi di beni in comodato d'uso gratuito concessi in uso dall'Azionista unico.

Gli altri conti d'ordine rappresentano impegni assunti da terzi e sono iscritti al loro valore nominale.

Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo il principio della prudenza e della competenza economico-temporale.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B) I. Immobilizzazioni immateriali

Ammontano a complessivi € 328.290 con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di € 16.914.

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

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
	COSTO DI ACQUISIZIONE		
Saldo al 31-12-2013	3.986	417.244	**421.230**
Incrementi / Acquisti	38.952	118.140	157.092
Disinvestimenti	0	0	0
Riclassifiche	0	-9.140	-9.140
Saldo al 31-12-2014	**42.938**	**526.244**	**569.182**
	AMMORTAMENTI CUMULATI		
Saldo al 31-12-2013	**1.689**	**74.338**	**76.026**
Ammortamenti dell'esercizio	14.321	150.681	165.002
Disinvestimenti/riclassifiche	0	-136	-136
Saldo al 31-12-2014	**16.010**	**224.882**	**240.892**
	VALORE NETTO		
Saldo al 31-12-2014	**26.928**	**301.362**	**328.290**

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

Le "altre immobilizzazioni immateriali" si riferiscono ai costi sostenuti negli immobili uso ufficio concessi in comodato gratuito dall'azionista unico Banca d'Italia e sono ammortizzati in quote costanti sulla base della durata residua dei relativi contratti di comodato.

B) II. Immobilizzazioni materiali

Ammontano a complessivi € 510.203.896 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di € 431.123.387.

Nel dettaglio si riferiscono a:

	31-12-2013	31-12-2014	Variazioni
Terreni e fabbricati	78.902.504	509.950.509	431.048.005
Impianti e macchinari	0	2.605	2.605
Attrezzature industriali e commerciali	0	585	585
Altri beni	178.005	250.197	72.192
Totale immobilizzazioni materiali	**79.080.509**	**510.203.896**	**431.123.387**

Il consistente incremento della voce "terreni e fabbricati" è da imputare in via principale al conferimento del compendio immobiliare da parte dell'azionista unico Banca d'Italia, che ha avuto efficacia il 1 gennaio 2014.

Di seguito il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'esercizio:

MOVIMENTI DELLA VOCE "TERRENI E FABBRICATI"

	Terreni	Fabbricati	Totale
Esistenza iniziale			
Costo storico	0	81.196.936	81.196.936
Rivalutazioni	0	17.010.664	17.010.664
Svalutazioni	0	0	0
Totale Esistenza inziale	**0**	**98.207.600**	**98.207.600**
Conferimento			
Costo storico	32.712.287	99.001.587	131.713.874
Rivalutazioni	141.528.050	269.230.091	410.758.141
Svalutazioni	0	0	0
Totale Esistenza inziale	**174.240.337**	**368.231.678**	**542.472.015**
Movimentazione dell'esercizio:			
Acquisti	0	0	0
Costi incrementativi	0	4.077.488	4.077.488
Riclassificazioni	5.427.226	-2.842.650	2.584.576
Vendite	0	-675.411	-675.411
Svalutazioni	0	0	0
Totale esistenza finale lorda (a)	**179.667.563**	**466.998.705**	**646.666.268**
Fondi di ammortamento			
Esistenza iniziale	0	19.305.096	19.305.096
Conferimento	20.658.005	93.613.550	114.271.555
Riclassificazioni	-335.330	-2.415.739	-2.751.069
Vendite	0	-72.981	-72.981
Ammortamenti del periodo	0	5.963.158	5.963.158
Totale fondi di ammortamento (b)	**20.322.675**	**116.393.084**	**136.715.759**
Saldo in bilancio al 31-12-2014 (a) - (b)	**159.344.888**	**350.605.621**	**509.950.509**

In base a quanto previsto dall'OIC 16 per le immobilizzazioni materiali che comprendono pertinenze o accessori aventi vita utile di durata diversa dal cespite principale, si è proceduto:

- per le unità immobiliari non inserite in un fabbricato interamente di proprietà a non calcolare l'ammortamento dei componenti separatamente dal cespite principale e, pertanto, a non scorporare né la quota terreno né la quota impianto
- per le unità immobiliari di cui si ha l'intera proprietà "cielo terra" a scorporare unicamente la quota terreno, considerando invece la quota impianto non significativa.

Pertanto al 31 dicembre 2014, sulla base di quanto sopra descritto, si è proceduto a scorporare il valore del terreno, prima incorporato nel valore del fabbricato.

Di seguito si riporta una tabella di dettaglio relativa alle riclassificazioni delle voci Terreni e Fabbricati, fondi ammortamento inclusi, effettuate al 31 dicembre 2014:

	Terreni	Fabbricati	Totale
Riclassificazioni su costo di acquisizione			
Scorporo quota terreno fabbricati cielo terra	9.738.261	-9.738.261	0
Imputazione quota terreno al fabbricato per immobili non cielo terra	-3.757.018	3.757.018	0
Imputazione quota impianto al fabbricato per immobili non cielo terra	0	3.946.096	3.946.096
Imputazione immobili in vendita nell'Attivo Circolante	-554.017	-816.642	-1.370.659
Lavori su sedi aziendali conferite nel 2014		9.140	9.140
arrotondamenti		-1	-1
	5.427.226	-2.842.650	2.584.576
Riclassifiche su fondo ammortamento			
Scorporo e annullamento quota terreno fabbricati cielo terra	0	-2.491.984	-2.491.984
Imputazione quota terreno al fabbricato per immobili non cielo terra	-287.115	287.115	0
Imputazione quota impianto al fabbricato per immobili non cielo terra	0	65.666	65.666
Imputazione immobili in vendita nell'Attivo Circolante	-48.215	-276.673	-324.888
Lavori su sedi aziendali conferite nel 2014	0	137	137
	-335.330	-2.415.739	-2.751.069

Per quanto concerne l'annullamento del fondo ammortamento fabbricati, per la parte di esso riferito ai terreni degli immobili già di proprietà della Società al 31 dicembre 2013, la contropartita contabile è transitata a Conto Economico alla voce *E)20 "Proventi Vari"*.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle Leggi 72/83 e 413/91 per complessivi € 17.010.664 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:

MOVIMENTI DELLE ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Totale
		COSTO DI ACQUISIZIONE		
Saldo al 31-12-2013	**9.740**	**0**	**378.481**	**388.221**
Conferimento	3.946.096	0	0	3.946.096
Incrementi / Acquisti	2.961	632	116.357	119.950
Disinvestimenti	0	0	0	0
Riclassifiche	-3.946.096	0	0	-3.946.096
Saldo al 31-12-2014	**12.701**	**632**	**494.838**	**508.171**
		AMMORTAMENTI CUMULATI		
Saldo al 31-12-2013	**9.740**	**0**	**200.476**	**210.216**
Conferimento	65.666	0	0	65.666
Ammortamenti dell'esercizio	356	47	44.165	44.568
Disinvestimenti/riclassifiche	-65.666	0	0	-65.666
Saldo al 31-12-2014	**10.096**	**47**	**244.641**	**254.784**
		VALORE NETTO		
Saldo al 31-12-2014	**2.605**	**585**	**250.197**	**253.387**

Le acquisizioni nell'esercizio, principalmente relative a macchine elettroniche e mobili d'ufficio, sono dovute all'allestimento delle sedi aziendali per il potenziamento della struttura organizzativa.

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
6.053	120.452	114.399

Si riferiscono a crediti per depositi cauzionali su contratti passivi di utenza.

C) I. Rimanenze

RIMANENZE

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
0	1.075.869	1.075.869

Si riferiscono per € 30.098 ad acconti a fornitori e per € 1.045.771 al valore dell'immobile "cielo terra" sito in Roma, via dei Serpenti, destinato alla vendita tramite apposita procedura competitiva e per il quale al 31 dicembre 2014 il Consiglio di Gestione ha espresso parere favorevole alla proposta di acquisto ricevuta.

C) II. Crediti

CREDITI			
	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Verso clienti	1.084.469	7.414.137	6.329.668
Crediti tributari	250.127	39.733	-210.394
Crediti per imposte anticipate	1.818.658	3.576.564	1.757.906
Crediti vs Altri	4.406	19.097	14.691
Totale	**3.157.660**	**11.049.531**	**7.891.871**

Di seguito una tabella di dettaglio dei crediti verso clienti:

Crediti verso Clienti:	
Fatture emesse	7.081.038
Fatture da emettere	2.484.009
Altri crediti verso inquilini	66.146
Fondo svalutazione crediti	-2.217.056
Valore netto crediti verso clienti	**7.414.137**

Le fatture emesse si riferiscono principalmente a canoni da locazione ed oneri accessori.

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

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente movimentazione:

FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	
Saldo iniziale	**436.960**
Accantonamenti	1.780.096
Decrementi	0
Saldo finale	**2.217.056**

I crediti tributari si riferiscono per € 32.210 a IVA a credito e per € 7.523 ad altri crediti verso l'Erario.

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

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE - movimenti del periodo

Descrizione della voce ad origine del credito	Saldo iniziale	Conferimento	Incrementi	Assorbimenti	Saldo finale
Fondo rischi controversie legali	104.500	0	4.194	-104.500	4.194
Fondo svalutazione crediti	120.164	0	0	-120.164	0
Ammortamento rivalutazione fabbricati	0	3.495.508	0	-79.571	3.415.937
Ammortamento quota terreno fabbricati	316.198	0	0	-316.198	0
Fondo manutenzione immobili	1.267.750	0	0	-1.127.500	140.250
Compensi società di revisione	10.046	0	16.183	-10.046	16.183
Totale	**1.818.658**	**3.495.508**	**20.377**	**-1.757.979**	**3.576.564**

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

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE - composizione della voce al 31-12-2014

Descrizione della voce ad origine del credito	Imponibile delle differenze temporanee origine del credito	Effetto IRES (27,5%)	Effetto IRAP (4,76%)	Totale credito
Fondo rischi controversie legali	13.000	3.575	619	4.194
Ammortamento rivalutazione fabbricati	10.588.774	2.911.912	504.025	3.415.937
Fondo manutenzione immobili	510.000	140.250	0	140.250
Compensi società di revisione	58.847	16.183	0	16.183
Totale	**11.170.621**	**3.071.920**	**504.644**	**3.576.564**

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.

C) III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Ammontano a complessivi Euro 27.515.490 e si riferiscono a titoli di stato detenuti al solo scopo di momentaneo impiego della liquidità eccedente il fabbisogno attuale e prospettico della Società.

In conformità all'approccio prudenziale previsto dai principi contabili, ogni singola attività detenuta è stata valutata al minore tra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato al 31 dicembre 2014.

Nel dettaglio:

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI							
	QUANTITA'	Prezzo di carico	Controvalore di carico	Prezzo di mercato 31-12-2014	Controvalore di mercato al 31-12-2014	Valore in bilancio 31-12-2014	Minusvalenza da valutazione
BTP Isin IT0004880990	210.000	102,780	21.583.800	102,155	21.452.550	21.452.550	131.250
BTP Isin IT0004987191	60.000	101,049	6.062.940	101,932	6.115.920	6.062.940	0
TOTALE	**270.000**		**27.646.740**		**27.568.470**	**27.515.490**	**131.250**

Per effetto della suddetta modalità di valutazione, al 31 dicembre 2014 si è rilevata una minusvalenza non realizzata di complessivi € 131.250, che è stata iscritta nel conto economico alla voce "Rettifiche di valore di attività finanziarie".

C) IV. Disponibilità liquide

DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Depositi bancari e postali	25.282.036	33.517.512	8.235.476
Assegni	0	294.000	294.000
Danaro e valori in cassa	280	1.373	1.093
Totale	**25.282.316**	**33.812.885**	**8.530.569**

0Le disponibilità liquide ammontano a € 33.812.885 rispetto ad € 25.282.316 dell'anno precedente e si riferiscono principalmente a saldi disponibili sui conti correnti bancari per € 33.517.512 e ad assegni per € 294.000.

D) Ratei e Risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI			
	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Ratei e risconti attivi	**712.254**	**304.160**	**-408.094**

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 2014 è la seguente:

Ratei Attivi:	
Interessi attivi su time deposit	81.420
Interessi attivi su BTP	51.559
Totale Ratei attivi	***132.979***
Risconti Attivi:	
Imposte registrazione contratti locazione	117.739
oneri condominiali	47.189
utenze telefonia e dati uffici	3.902
abbonamenti a mezzi di trasporto urbani	2.063
altro	288
Totale Risconti attivi	***171.181***
Totale ratei e risconti attivi	**304.160**

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO			
	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazioni
Capitale Sociale	107.000.000	507.000.000	400.000.000
Riserva da sovraprezzo delle azioni	0	21.222.851	21.222.851
Riserve di rivalutazione	16.668.304	16.668.304	0
Riserva legale	3.758.142	3.906.465	148.323
Altre riserve			
- Riserva straordinaria facoltativa	2.154.198	2.154.198	0
Utile (perdita) di esercizio	1.415.823	872.157	-543.666
Totale Patrimonio Netto	**130.996.467**	**551.823.975**	**420.827.508**

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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO							
	Capitale Sociale	Riserva legale	Sovraprezzo azioni	Riserva Straordinaria	Riserva di Rivalutazione	Risultato di esercizio	Totale
Apertura esercizio 2013	**107.000.000**	**3.543.000**	**0**	**2.143.926**	**16.668.304**	**2.151.416**	**131.506.646**
Destinazione del risultato di esercizio 2012							
- attribuzione dividendi						-1.926.000	-1.926.000
- altre destinazioni		215.142		10.274		-225.416	0
Altre variazioni							
- arrotondamenti				-2			-2
Risultato di esercizio 2013						1.415.823	1.415.823
Chiusura esercizio 2013 e apertura esercizio 2014	**107.000.000**	**3.758.142**	**0**	**2.154.198**	**16.668.304**	**1.415.823**	**130.996.467**
Efficacia conferimento ramo "comparto immobiliare (1 gennaio 2014)	400.000.000		21.222.851				421.222.851
Destinazione del risultato di esercizio 2013							
- attribuzione dividendi						-1.267.500	-1.267.500
- altre destinazioni		148.323				-148.323	0
Altre variazioni							
- arrotondamenti							0
Risultato di esercizio 2014						872.157	872.157
Chiusura esercizio 2014	**507.000.000**	**3.906.465**	**21.222.851**	**2.154.198**	**16.668.304**	**872.157**	**551.823.975**

Si evidenzia che, in esecuzione dell'operazione straordinaria di conferimento da parte dell'azionista unico Banca d'Italia del compendio immobiliare definito "immobili a reddito", il capitale sociale è stato aumentato ad € 507.000.000 con efficacia dal 1 gennaio 2014. Contestualmente è stata altresì costituita una riserva da sovrapprezzo azioni per € 21.222.851, quale differenza tra il valore complessivo del compendio immobiliare pari a € 421.222.850 e l'aumento di capitale sociale pari ad € 400.000.000.

Al 31 dicembre 2014 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 2014 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. 7bis del Codice Civile

Segue una tabella esplicativa delle poste del patrimonio netto distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione dei tre esercizi precedenti:

Natura e descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Utilizzo per copertura perdite	Utilizzo per altre ragioni
Capitale Sociale	507.000.000	B			
Riserva da 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	3.906.465	B	3.906.465		
Altre riserve	2.154.198	A,B,C	2.154.198		
Totale	**550.951.818**		**43.951.818**		
Quota non distribuibile			3.906.465		
Residua quota distribuibile **			**40.045.353**		

A: per aumento capitale sociale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci
° solo se la riserva legale ha raggiunto il quinto del capitale sociale
** con pagamento imposta piena*
*** con pagamento imposta piena relativamente alle riserve di rivalutazione*

La composizione della voce di patrimonio netto denominata "Riserve di rivalutazione" è la seguente:

Riserva di rivalutazione Legge 72/83	6.341.456
Riserva di rivalutazione Legge 413/91	10.326.848
Totale riserve di rivalutazione monetaria	**16.668.304**

B) Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI E ONERI			
	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Fondo per imposte anche differite	735.320	524.719	-210.601
Fondo manutenzione immobili	4.610.000	510.000	-4.100.000
Fondo oneri per danni sisma L'Aquila	0	12.971.030	12.971.030
Fondo rischi controversie legali	380.000	13.000	-367.000
Totale	**5.725.320**	**14.018.749**	**8.293.429**

Al Fondo imposte differite sono imputati gli importi accantonati a fronte delle plusvalenze immobiliari rivenienti dalle vendite la cui tassazione viene differita a norma dell'articolo 86 del UIR. Il fondo si è incrementato di € 159.577 per le differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazione del 2014 e si è ridotto di € 370.178 per il rilascio delle differenze temporanee generate dalle plusvalenze da alienazioni immobiliari dei quattro anni precedenti.

Il Fondo manutenzioni immobili è stato istituito 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 è dovuta ad un rilascio per eccedenza del fondo ed è stata registrata a conto economico negli altri ricavi.

Il Fondo oneri per danni sisma l'Aquila è un fondo derivante dal conferimento del compendio immobiliare e destinato al restauro e ristrutturazione di immobili siti nella città dell'Aquila e danneggiati dal sisma del 2009.

Il Fondo rischi e controversie legali è stato istituito per far fronte a futuri impegni derivanti da controversie in corso. Tale fondo è stato utilizzato integralmente per la definizione delle controversie in essere al 31 dicembre 2013 ed è stato ricostituito nuovamente, per l'importo di € 13.000.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
446.168	1.835.166	1.388.998

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

Esistenza iniziale	**446.168**
Conferimento	1.424.951
Accantonamento del periodo	247.243
Rivalutazione TFR	24.256
Anticipi	-3.877
Liquidazioni	-258.930
Smobilizzo a fondi prev. complementare	-24.309
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-3.295
Contributi Fondo Pensioni Lav. Dip.	-17.041
Esistenza finale	**1.835.166**

Il fondo accantonato al 31 dicembre 2014 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.

Il consistente incremento è da imputare in via principale al TFR relativo a n. 72 portieri il cui contratto di lavoro è stato oggetto del conferimento del compendio immobiliare da parte di Banca d'Italia.

D) Debiti

DEBITI			
	Saldo al 31-12-2013	**Saldo al 31-12-2014**	**Variazione**
Acconti	0	192.071	192.071
Debiti verso fornitori	1.676.725	7.086.330	5.409.605
Debiti tributari	43.925	5.019.145	4.975.220
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza	80.297	324.312	244.015
Altri debiti	1.255.094	4.110.783	2.855.689
Totale	**3.056.041**	**16.732.641**	**13.676.600**

La voce acconti si riferisce ad anticipi ricevuti da inquilini per canoni ed oneri accessori; i debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a lavori e servizi di conduzione del patrimonio immobiliare; i debiti tributari si riferiscono per € 4.120.312 al debito per imposta corrente IRES di esercizio al netto degli acconti già corrisposti e dei crediti per ritenute d'acconto subite, per € 734.685 al debito per imposta corrente IRAP di esercizio al netto degli acconti già corrisposti, per € 143.100 a debiti per ritenute operate su salari e compensi di dipendenti e collaboratori, e per € 21.048 ad altri debiti verso l'erario; i debiti verso istituti di previdenza e sicurezza si riferiscono a debiti per contributi previdenziali ed assistenziali da versare, inclusi quelli maturati su retribuzioni differite.

Gli altri debiti si riferiscono a:

Depositi cauzionali rilasciati da inquilini	3.334.187
Debiti per interessi su depositi cauzionali inquilini	29.167
Note di credito da emettere v.so inquilini	482.314
Debiti verso personale dipendente	246.089
Altri debiti minori	19.026
Totale altri debiti	**4.110.783**

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

I debiti verso il personale dipendente si riferiscono principalmente alle retribuzioni differite.

E) Ratei e Risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI			
	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Ratei e risconti passivi	0	42	42

Si riferiscono a risconti passivi e rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate con il criterio della competenza temporale.

COMMENTO AI CONTI D'ORDINE

CONTI D'ORDINE			
	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Beni di terzi presso l'impresa	1	1	0
Altri conti d'ordine	1.905.529	5.073.910	3.168.381
Totale Conti d'Ordine	**1.905.530**	**5.073.911**	**3.168.381**

L'importo pari a € 1 per beni di terzi presso l'impresa rappresenta i mobili e arredi per le sedi di Roma concessi in comodato gratuito dall'azionista unico Banca d'Italia.

Gli altri conti d'ordine pari ad € 5.073.910 riguardano impegni assunti da terzi e si riferiscono per € 166.215 a fideiussioni rilasciate alla Società dai fornitori a fronte di contratti di appalto, per € 4.907.695 a fideiussioni rilasciate alla Società dagli inquilini delle unità immobiliari di proprietà locate.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

Per una corretta informativa si ricorda (cfr. pag. 39) che la significativa consistenza delle differenze delle voci di conto economico tra i due esercizi 2014 e 2013 è da imputare alla operazione straordinaria di conferimento del compendio "immobili a reddito" da parte dell'azionista unico che ha avuto efficacia a partire dal 1 gennaio 2014, che ha portato gli immobili complessivamente gestiti dalla Società da circa 1.900 a circa 9.000 unità.

A) Valore della produzione

A)1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
7.365.987	31.068.688	23.702.701

Si riferiscono per € 29.702.713 a canoni attivi da locazione degli immobili di proprietà della Società e per € 1.365.975 a indennità di occupazione.

La ripartizione geografica delle prestazioni al 31 dicembre 2014 è la seguente:

Provincia	canoni	indennità	totale
L'AQUILA	632.038	2.363	634.401
BARI	126.519	2.268	128.788
BOLOGNA	239.453	1.716	241.169
BRESCIA	87.568	666	88.234
BOLZANO	93.993	5.719	99.712
COMO	111.579	9.650	121.229
CATANIA	0	205.582	205.582
FIRENZE	266.656	20.010	286.666
GENOVA	295.324	20.769	316.094
MONZA BRIANZA	6.369	0	6.369
MILANO	4.408.682	64.612	4.473.294
MODENA	15.918	449	16.366
NAPOLI	1.809.813	10.489	1.820.302
PIACENZA	183.837	10.171	194.008
PADOVA	65.029	6.469	71.498
PARMA	5.061	0	5.061
ROMA	20.226.202	963.953	21.190.154
SALERNO	87.117	0	87.117
SAVONA	8.835	1.055	9.890
TRENTO	76.673	119	76.792
TORINO	725.648	23.391	749.039
VARESE	11.885	0	11.885
VERCELLI	3.498	0	3.498
VENEZIA	162.399	15.552	177.951
VERONA	52.617	972	53.589
Totale	**29.702.713**	**1.365.975**	**31.068.688**

A)5. Altri ricavi e proventi

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
1.563.827	8.552.922	6.989.095

Il dettaglio della voce è il seguente:

Recupero oneri accessori e altri costi da locatari	4.332.957
Utilizzo fondo manutenzione immobili	4.100.000
Rimborsi assicurativi	58.844
Altri ricavi e proventi	61.121
Totale	**8.552.922**

Lo storno per eccedenza del fondo manutenzione immobili è stato effettuato a seguito della delibera del Consiglio di gestione che, sulla base di una dettagliata nota dell'Area tecnica, ha provveduto a rideterminare l'importo del fondo adeguandolo alle effettive esigenze.

B) Costi della produzione

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

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
12.196	67.730	55.534

La voce comprende il costo di acquisto di cancelleria e di altri materiali di consumo. Nella voce in esame è compreso l'importo di € 35.956 riferito a spese ripetibili agli inquilini degli immobili di proprietà locati per acquisti di materiali di pulizia, per la raccolta rifiuti e sgombero neve.

B)7. Per servizi

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
4.941.754	10.060.650	5.118.896

Il dettaglio della voce è fornito dalla seguente tabella:

Spese di gestione e manutenzione ripetibili	5.040.271
Spese di manutenzione e altre spese a carico proprietà	2.977.411
Spese per consulenze	940.243
Spese per organi collegiali	223.058
Spese uffici (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.)	157.465
Spese per recupero crediti	97.583
Spese viaggi e trasferte	97.056
Selezione personale	96.680
Buoni pasto	62.547
Mediazioni immobiliari	62.136
Compenso revisori dei conti	58.847
Competenze mandataria	52.246
Assicurazioni	52.187
Commissioni Bancarie	39.253
Lavoro interinale	34.221
Formazione personale	15.424
Spese varie	54.022
Totale	**10.060.650**

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 di 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 organi collegiali comprendono i compensi spettanti al Consiglio di Sorveglianza, al Consiglio di Gestione, all'Organismo di Vigilanza e alla Commissione di Garanzia, oltre ai relativi oneri previdenziali. Le spese per uffici si riferiscono ai costi e spese sostenuti dalla Società per manutenzioni, servizi ed utenze degli uffici presso i quali viene svolta l'attività sociale.

B)8. Per godimento beni terzi

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
107.388	154.262	46.874

Il dettaglio della voce è il seguente:

Canoni noleggio attrezzature	8.543
Affitti	5.543
Noleggio autovetture aziendali	29.920
Canoni licenze e software	110.256
Totale	**154.262**

I canoni delle licenze software si riferiscono principalmente a programmi integrati di contabilità e gestione immobiliare relativamente ai quali i contratti sono stati sottoscritti nel passato esercizio in previsione dell'internalizzazione delle attività di gestione immobiliare.

B)9. Per il personale

	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Salari e Stipendi	620.095	3.587.311	2.967.216
Oneri Sociali	220.982	1.141.568	920.586
Trattamento fine rapporto	50.551	271.499	220.948
Trattamento di quiescenza e simili	0	32.040	32.040
Altri costi	5.209	11.931	6.722
Totale	**896.837**	**5.044.349**	**4.147.512**

L'aumento significativo del costo del personale rispetto al precedente esercizio è dovuto al conferimento dei contratti di lavoro di n. 72 portieri e al cambio di assetto organizzativo conseguente all'internalizzazione delle attività di gestione del patrimonio immobiliare ed all'incremento del patrimonio gestito derivante dall'operazione straordinaria di conferimento del compendio di immobili a reddito da parte dell'azionista unico.

L'importo complessivo include € 2.222.984 di costo di portierato direttamente imputabile agli immobili di proprietà che è riaddebitato agli inquilini nella misura prevista dalla normativa vigente e dagli accordi contrattuali con la controparte.

B)10. Ammortamenti e Svalutazioni

	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Ammortamento imm. Immateriali	75.653	165.002	89.349
Ammortamento imm. Materiali	940.370	6.007.725	5.067.355
Svalutazione crediti	176.967	1.780.096	1.603.129
Totale	**1.192.990**	**7.952.823**	**6.759.833**

Per quanto concerne gli ammortamenti si rimanda al commento fornito alla voce "*B.I immobilizzazioni immateriali*" e "*B.II immobilizzazioni materiali*" dell'attivo dello stato patrimoniale. La svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante si riferisce all'accantonamento effettuato nell'esercizio al fondo svalutazione crediti per adeguare il valore nominale dei crediti commerciali al valore presunto di realizzo. Detto accantonamento è stato effettuato sia sulla base delle indicazioni sullo stato del contenzioso fornite dall'ufficio legale e dai legali esterni della società, sia sulla base di considerazioni statistiche ritenute rappresentative del rischio di inesigibilità del credito.

B) 12. Accantonamenti per rischi

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
380.000	13.000	-367.000

L'accantonamento effettuato nell'esercizio si riferisce all'adeguamento del fondo rischi e oneri per controversie legali. L'importo è stato determinato sulla base delle valutazioni comunicate dall'ufficio legale e dal legale esterno incaricato.

Per ciò che attiene la controversia in essere con i lavoratori con mansioni di portiere esposto nella Relazione sulla gestione il rischio specifico di Sidief, secondo le indicazioni fornite dall'area risorse umane e dal legale esterno incaricato, non è

quantificabile in termini economici, pertanto non è stato ritenuto necessario effettuare un accantonamento a fondo rischi.

B) 14. Oneri diversi di gestione

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
2.164.733	11.375.494	9.210.761

Nel dettaglio:

	Saldo al 31-12-2014
IMU	8.837.746
TASI	559.816
Iva indetraibile - *pro rata*	1.530.545
Imposta di registro	180.546
Altre imposte e tributi vari	84.609
Imposta di bollo	104.512
Avviamento inquilini	51.659
Multe ammende e sanzioni	1.962
Altri oneri	24.100
Totale	**11.375.494**

L'aumento consistente degli oneri diversi di gestione rispetto al precedente esercizio è da imputare, oltre che all'incremento del patrimonio immobiliare gestito a seguito della nota operazione straordinaria, anche all'aumento delle imposte sugli immobili, in parte generato dall'introduzione della TASI ed in parte dovuto all'incremento delle rendite catastali degli immobili notificato dall'Agenzia del Territorio, fatto che, a prescindere dalla variabilità delle aliquote, ha comportato un importante aumento dell'Imposta Municipale Unica - IMU.

La voce "Avviamento inquilini" comprende le indennità per la perdita dell'avviamento commerciale dovuta ai sensi dell'art. 34 L. 392/78.

C) Proventi e oneri finanziari

oneri e proventi finanziari			
	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	785.297	711.414	-73.883
Altri proventi finanziari	1.378.452	591.985	-786.467
Altri oneri finanziari	-17.821	-89.250	-71.429
Perdite su cambi	0	-4	-4
Totale	**2.145.928**	**1.214.145**	**-931.783**

I proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante si riferiscono alle cedole maturate nell'esercizio sui titoli di stato in portafoglio; gli altri proventi finanziari si riferiscono per € 591.834 a interessi attivi maturati su conti correnti bancari, e per € 151 ad altri interessi attivi vari.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono per € 56.200 a perdite realizzate su titoli di stato scaduti nell'esercizio ed acquistati sopra la pari, per € 30.369 a interessi passivi maturati su depositi cauzionali inquilini, per € 2.555 a interessi passivi di mora e per € 126 a altri interessi passivi vari.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
133.340	131.250	-2.090

L'importo si riferisce alla rettifica di valore operata sui titoli di stato in portafoglio al 31 dicembre 2014 al fine di adeguare il loro valore di carico al corrispondente minor valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Al riguardo si rimanda al paragrafo "C)III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" della presente nota integrativa.

E) Proventi e oneri straordinari

proventi e oneri straordinari			
	Saldo al 31-12-2013	aldo al 31-12-201	Variazione
Proventi:			
- Plusvalenze da alienazione	407.672	745.570	337.898
- Varie	1.641.021	4.283.987	2.642.966
Totale proventi straordinari	***2.048.693***	***5.029.557***	***2.980.864***
Oneri:			
- imposte esercizi precedenti	0	80.600	80.600
- varie	114.398	1.667.098	1.552.700
Totale oneri straordinari	***114.398***	***1.747.698***	***1.633.300***
Totale delle partite straordinarie	**1.934.295**	**3.281.859**	**1.347.564**

Le plusvalenze da alienazione pari ad € 745.570 sono relative alla vendita di 19 unità immobiliari site nelle province di Modena (7 unità), Parma (4 unità) e Savona (8 unità).

Tra le sopravvenienze attive varie sono inclusi € 2.491.984 riferiti all' annullamento del fondo ammortamento immobili per la parte riferita ai terreni, € 234.902 riferiti ad una eccedenza di accantonamento per imposte dirette effettuate il passato esercizio,

€ 913.429 riferiti all'accertamento del credito per fatture da emettere principalmente dovuto a conguagli oneri accessori relativi agli anni 2012 e 2013 su immobili conferiti, ed € 643.672 principalmente riferiti alla rettifica di accertamenti di debiti verso fornitori per fatture da ricevere effettuati in eccesso su posizioni relative al compendio conferito in parte derivanti dalla modifica del regime IVA tra la Banca d'Italia e Sidief.

Tra le sopravvenienze passive è incluso l'importo di € 1.518.494 riferito principalmente alla rettifica di accertamenti di debiti verso fornitori per fatture da ricevere effettuati in difetto su posizioni relative al compendio conferito.

Imposte sul reddito dell'esercizio

imposte			
	Saldo al 31-12-2013	Saldo al 31-12-2014	Variazione
Imposte correnti	2.248.536	6.918.921	4.670.385
Imposte differite	-347.236	-210.622	136.614
Imposte anticipate	-136.324	1.737.600	1.873.924
Totale imposte sul reddito	**1.764.976**	**8.445.899**	**6.680.923**

Nel dettaglio:

imposte correnti	
Imposte correnti	
IRES	5.991.586
IRAP	927.335
Totale imposte correnti	***6.918.921***
Imposte differite	
IRES	-210.622
IRAP	0,00
Totale imposte differite	***-210.622***
Imposte anticipate	
IRES	1.658.650
IRAP	78.950
Totale imposte anticipate	***1.737.600***
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	**8.445.899**

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.

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	13.000	3.575	620
Compensi società di revisione 2014	58.847	16.183	
Compensi soc. di revisione 2013 corrisposti	-36.531	-10.046	
Utilizzo fondo man Immobili	-4.100.000	-1.127.500	
Utilizzo fondo controversie legali	-380.000	-104.500	
Rettifica FSC anni precedenti	-436.961	-120.164	
Rettifica quota ammortamento terreni	-1.149.812	-316.197	
Cambio aliquota IRAP su crediti imposte anticipate conferiti da B.I.			-79.570
Totale imposte anticipate		**-1.658.650**	**-78.950**
Imposte Differite			
Assorbimento plusvalenze imm.ri 2010/2014	1.491.246	410.093	
Plusvalenza immobiliare 2014	-725.349	-199.471	
Totale imposte differite		**210.622**	**0**

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

IRES	**Valore**	**Imposte**
Risultato prima delle imposte	***9.318.056***	
Onere fiscale teorico (27,5%)		***2.562.465***
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Plusvalenza immobiliare 2014	-725.349	
	-725.349	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
Accantonamento a fondi tassati	13.000	
Compensi revisori non corrisposti	58.847	
	71.847	
Differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondi tassati	-4.480.000	
Compensi revisori	-36.531	
Plusvalenze realizzate 2010/2014	1.491.246	
	-3.025.285	
Differenze permanenti		
Spese e canoni immobili abitativi	4.327.512	
Imposte indeducibili	8.480.398	
Costi indeducibili	3.648.374	
Ricavi non imponibili	-234.902	
deduzioni	-73.066	
	16.148.316	
Imponibile fiscale IRES	**21.787.585**	
Imposta corrente IRES sul reddito di esercizio		**5.991.586**

IRAP	**Valore**	**Imposte**
Differenza tra valore e costi della produzione (*)	***11.790.845***	
Onere fiscale teorico (4,76%)		***561.244***
Variazioni in aumento:		
- costi assimilabili a lavoro dipendente	344.732	
- IMU	8.837.746	
- Plsuvalenze da vendita immobili non strumentali	745.570	
- rilascio fondo ammortamento terreni	2.491.984	
- altre variazioni	1.591.323	
Totale variazioni in aumento	***14.011.355***	
Variazioni in dimunuzione:		
- Utilizzo fondo rischi e oneri tassati	4.300.000	
Totale variazioni in dimunuzione	***4.300.000***	
Valore della produzione lorda	***21.502.200***	
Deduzioni ex articolo 11 D.Lgs 446/97	2.020.978	
Imponibile fiscale IRAP	**19.481.222**	
Imposta corrente IRAP		**927.335**

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

DATI SULL'OCCUPAZIONE

(art. 2427 CC 1° comma n.15)

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

Organico	31-12-2013	31-12-2014	Variazioni
Dirigenti	3	3	0
Quadri	3	6,5	3,5
Impiegati	7	24,5	17,5
Portieri	3	75	72
Totale	**16**	**109**	**93**

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 16bis)

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 2014 sono rispettivamente:

Consiglio di Sorveglianza	€	66.416
Consiglio di Gestione	€	120.833
Società di Revisione	€	58.847

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

(art. 2427 CC 1 °comma n. 22bis)

Si rimanda a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione relativamente ai rapporti con parti correlate intercorsi nell'esercizio tra la Società e l'azionista unico Banca d'Italia.

ALTRE INFORMAZIONI

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

La Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 non ha emesso strumenti finanziari, non ha in essere accordi che non risultino dalle evidenze dello Stato Patrimoniale, e non possiede strumenti finanziari derivati.

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.

Nel prospetto che segue vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dal suddetto Istituto che esercita l'attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 CC e segg.:

importi in unità di Euro

STATO PATRIMONIALE	31-12-2013
ATTIVO	
Oro e crediti in oro	68.677.223.308
Attività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	36.833.904.316
Attività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	885.693.946
Crediti verso non residenti nell'area Euro	1.405.092.784
Rifinanziamento a istituzioni creditizie dell'area euro relativo a operazioni di politica monetaria	235.869.200.000
Altri crediti verso istituzioni creditizie dell'area Euro	9.030.360.601
Titoli emessi da residenti nell'area Euro	111.529.531.677
Crediti verso la pubblica amministrazione	14.484.463.862
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	21.463.585.337
Partite dal regolare	12.714.869
Altre attività	54.207.620.183
TOTALE	**554.399.390.883**

PASSIVO	
Banconote in circolazione	157.541.040.600
Passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro relative a operazioni di politica monetaria	20.789.249.743
Altre passività verso istituzioni creditizie dell'area Euro	8.161.000
Passività verso altri residenti nell'area Euro	33.888.202.906
Passività verso non residenti nell'area Euro	555.342.893
Passività in valuta estera verso residenti nell'area Euro	401.829.300
Passività in valuta estera verso non residenti nell'area Euro	1.992.549
Assegnazioni di DSP da parte dell'FMI	7.354.065.166
Rapporti con la BCE e con le altre Banche Centrali dell'area Euro	228.381.753.593
Partite dal regolare	27.146.453
Altre passività	1.334.868.589
Accantonamenti	7.977.566.284
Conti di rivalutazione	54.191.327.073
Fondo rischi generali	15.373.675.075
Capitale e Riserve	23.537.853.745
Utile netto da ripartire	3.035.315.914
TOTALE	**554.399.390.883**

CONTI D'ORDINE	**615.442.986.483**

importi in unità di Euro

CONTO ECONOMICO	**31-12-2013**
Interessi attivi netti	5.609.073.268
Risultato netto da operazioni finanziarie, svalutazioni e trasferimenti ai/dai fondi rischi	-2.229.479.301
Risultato netto da tariffe e commissioni	16.373.717
Rendite da partecipazioni	320.913.773
Risultato netto della redistribuzione del reddito monetario	556.532.173
Risultato netto delle attività finanziarie a fronte di riserve, accantonamenti e fondi	2.134.600.899
Altri utilizzi dei fondi	831
Altre rendite	77.376.636
Attribuzione del rendimento dell'investimento alle riserve statutarie	0
Spese e oneri diversi	-1.815.083.251
Altri accantonamenti ai fondi	0
Proventi e oneri straordinari	8.609.187
Imposte sul reddito dell'esercizio e sulle attività produttive	-1.643.602.018
Utile netto dell'esercizio	**3.035.315.914**

Per il Consiglio di Gestione

Il Presidente

(Mario Breglia)

ALLEGATI ALLA NOTA INTEGRATIVA

RENDICONTO FINANZIARIO

importi in Euro

	2014 *	2013
Utile (perdita) dell'esercizio	**872.157**	**1.415.823**
Imposte sul reddito	8.445.899	1.794.976
Interessi passivi/(interessi attivi)	-1.214.145	-2.145.928
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-745.570	-407.672
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**7.358.341**	**657.199**
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.064.595	607.518
Ammortamenti delle immobilizzazioni	6.172.727	1.016.023
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	-2.491.984	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	**13.103.679**	**2.280.740**
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-30.098	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-5.194.692	-411.166
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	2.402.437	57.352
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	515.517	-19.389
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	42	-18.219
Altre variazioni del capitale circolante netto	1.091.101	-67.527
Totale Variazioni del capitale circolante netto	*-1.215.693*	*-458.949*
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	**11.887.986**	**1.821.791**
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	1.214.145	2.145.928
Variazione imposte differite	1.527.004	-103.560
Variazione dei debiti tributari	4.975.220	-1.509.880
(Imposte sul reddito di competenza)	-8.445.899	-1.794.976
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-4.787.452	-8.758
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**6.371.004**	**550.545**
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	**6.371.004**	**550.545**

segue

RENDICONTO FINANZIARIO *(segue)*

importi in Euro

	2014 *	2013
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-4.197.438	-1.244.016
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.348.000	695.509
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-157.092	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-55.999	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	5.091
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	-2.387.919
Prezzo di realizzo disinvestimenti	4.124.510	0
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**1.061.981**	**-2.931.335**
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
Rimborso finanziamenti	0	0
Mezzi propri		
Quota monetaria aumento di capitale per conferimento	2.365.084	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-1.267.500	-1.926.002
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**1.097.584**	**-1.926.002**
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	**8.530.569**	**-4.306.792**
Disponibilità liquide Iniziali	*25.282.316*	29.589.108
Disponibilità liquide Finali	*33.812.885*	25.282.316

(*) Al netto dei flussi non monetari da conferimento, come da Situazione Patrimoniale esposta nella Relazione sulla gestione.

pwc

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

SIDIEF SPA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2014

pwc

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

All'azionista di
Sidief SpA

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Sidief SpA chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori di Sidief SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 15 aprile 2014.

3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Sidief SpA al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

pwc

4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori di Sidief SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n° 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Sidief SpA al 31 dicembre 2014.

Milano, 13 aprile 2015

PricewaterhouseCoopers SpA

Elisabetta Caldirola
(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 eventuali omissioni e fatti censurabili riscontrati.

La Società adotta il sistema dualistico di amministrazione e controllo. Tale sistema di *governance* è ispirato ad un principio di netta 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 ha nominato, come previsto nell'ambito delle proprie competenze, i tre componenti del Consiglio di Gestione, fissandone gli emolumenti. Con effetto dal 3 novembre 2014, è stato nominato il prof. Fabrizio Di Lazzaro quale nuovo consigliere in sostituzione del prof. Marcello Clarich dimissionario.

Nell'ottobre del 2014 l'assemblea straordinaria ha deliberato alcune modifiche statutarie; in particolare è stato ampliato l'oggetto sociale prevedendo, tra l'altro, la possibilità per la società di "svolgere anche attività di consulenza per la compravendita e locazione di immobili".

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

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

- ha vigilato, ai sensi dell'art. 2403,1°comma c.c. sull'osservanza della legge, dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione della Società.
- Ha ottenuto dal Consiglio di Gestione, durante le riunioni svolte, adeguate informazioni sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione.
- Ha acquisito conoscenza dell'attuale assetto organizzativo, anche attraverso colloqui con alcuni diretti responsabili delle funzioni aziendali; su tale aspetto fa presente che – in considerazione della gestione in proprio del nuovo e accresciuto patrimonio

immobiliare in seguito al conferimento da parte di Banca d'Italia – la Società sta provvedendo a consolidare gli assetti organizzativi, definendo in modo più chiaro e puntuale le aree di responsabilità delle figure professionali, anche attraverso un nuovo sistema strutturato di procure e deleghe gestionali. Il Consiglio di Sorveglianza seguirà con attenzione nel corso del 2015 i relativi sviluppi verificando l'idoneità della nuova organizzazione alle accresciute esigenze operative.

- Ha approvato il mandato dell'Internal Audit, funzione istituita nel mese di Gennaio 2014 con riporto diretto al Consiglio di sorveglianza, definendone finalità, poteri e responsabilità; in particolare, ha pianificato gli interventi di verifica da svolgere nel 2014 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; nella relazione di audit sono auspicati alcuni interventi migliorativi relativi alla formalizzazione di procedure organizzative e all'implementazione di ruoli e abilitazioni informatiche diversificati su più livelli. Il Consiglio di sorveglianza – condividendo gli interventi suggeriti nella relazione – ne monitorerà attentamente l'attuazione.
- Ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'acquisizione di informazioni e l'esame dei 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 2014 un primo aggiornamento del modello di organizzazione, gestione e controllo (MOGC) ex 231 e del codice etico per tener conto dei cambiamenti intervenuti nella struttura di *governance* e delle novità normative; una nuova versione del modello ex 231, più aderente alla mutata struttura organizzativa adottata da Sidief dopo il conferimento da parte di Banca d'Italia, è in via di approvazione, avendo acquisito nello scorso mese di marzo il parere favorevole dell' Organismo di vigilanza e del Consiglio di sorveglianza.

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

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

- che in data 31 marzo 2015, il Consiglio di Gestione ha elaborato e trasmesso il progetto di bilancio e la proposta di destinazione che, unitamente alla Relazione sulla Gestione, sono stati messi a disposizione del Consiglio di Sorveglianza e del revisore legale nei termini di legge; il Consiglio di Sorveglianza ha suggerito alcune limitate integrazioni e modifiche sul progetto di bilancio, recepite 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 i costi di ristrutturazione su immobili di terzi sono stati iscritti tra le immobilizzazioni immateriali e ammortizzati secondo la durata residua del contratto di comodato e che non sono stati capitalizzati ulteriori oneri pluriennali;
- di aver preso visione della relazione del 13 aprile 2015 del soggetto incaricato della revisione legale PricewaterhouseCoopers spa che non ha formulato osservazioni;
- di aver approvato il bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 in data 15 aprile 2015.

Spettabile Azionista,

il Consiglio di Sorveglianza concorda con la proposta del Consiglio di Gestione di destinare l'utile netto dell'esercizio pari a 872.157 euro come segue:

- a riserva legale 43.608 euro

- a dividendo complessivi 828.549 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 16/04/2015

Il Consiglio di Sorveglianza