

# PIANO INDUSTRIALE DELLA SIDIEF 2018-2022

**Investimenti previsti dal piano industriale**

**Investimenti per la manutenzione degli immobili**

**Incremento dell'offerta di alloggi per il personale su Roma  
Recupero Viale Carlo Felice 69**

**Valorizzazione di alcuni immobili (non destinati al personale della Banca d'Italia)  
per incrementare la redditività aziendale**

**Programma di razionalizzazione del patrimonio: acquisizioni e dismissioni**

**Adozione del canone concordato: vantaggi per la Sidief e benefici per gli inquilini**

**In sintesi, l'obiettivo di fondo del piano è quello di assicurare al personale un'offerta ampia ed adeguata di alloggi a prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato attraverso uno stabile equilibrio economico – finanziario della società**

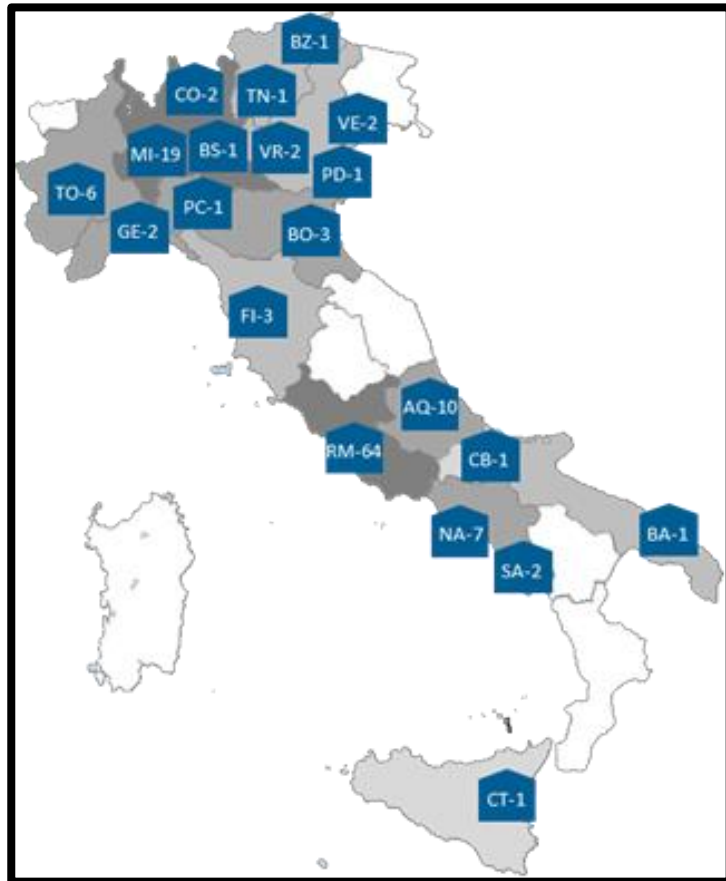
**Piano industriale 2018/2022**



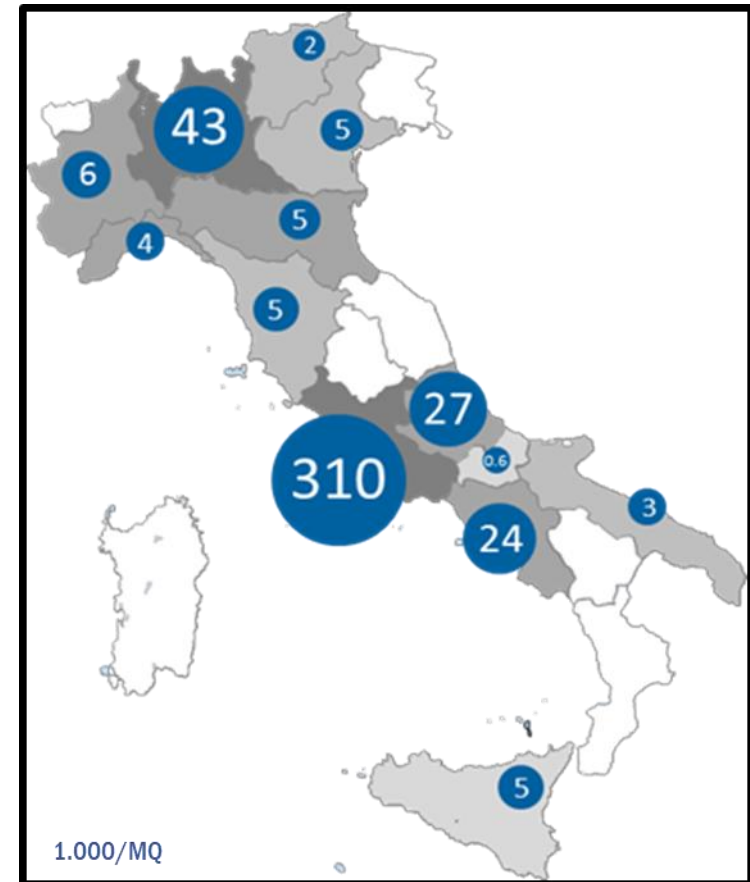
# PATRIMONIO IMMOBILIARE 1

8.090 UNITÀ (3.139 RESIDENZE)

20 PROVINCE  
130 EDIFICI

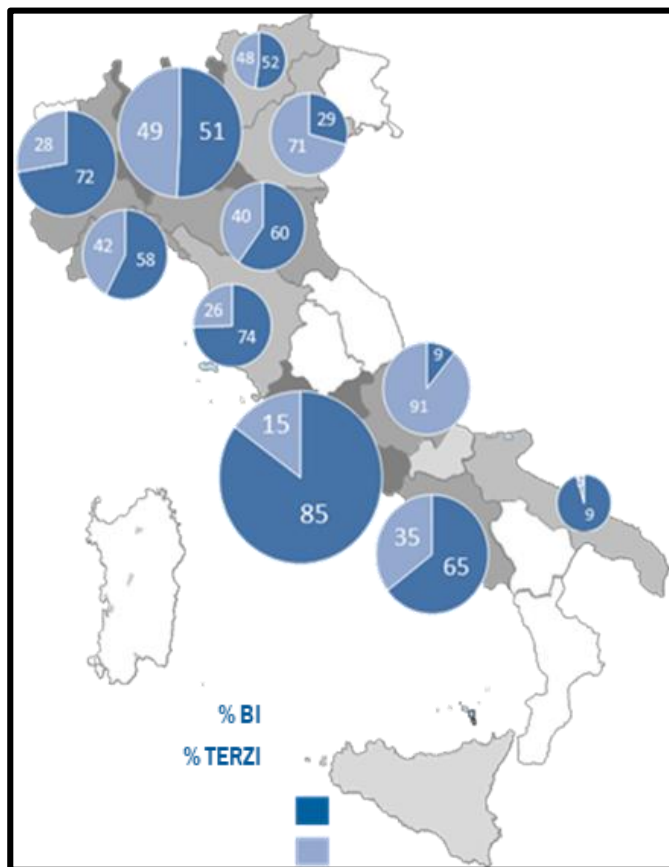


440.000 MQ.



# PATRIMONIO IMMOBILIARE 2

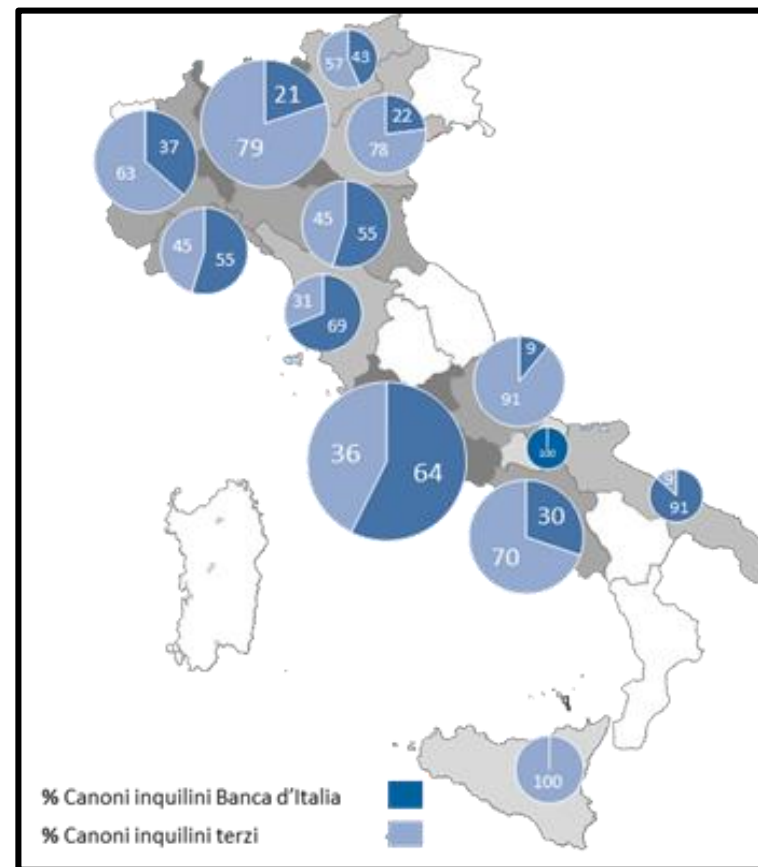
**PERSONALE BDI 76%. TERZI 24%**  
**PERSONALE BDI 1990 VS. TERZI 634**



**ROMA: 85% VS. 15%**

**PERSONALE BDI 1612 VS. TERZI 284**

**CANONI PERSONALE – TERZI**

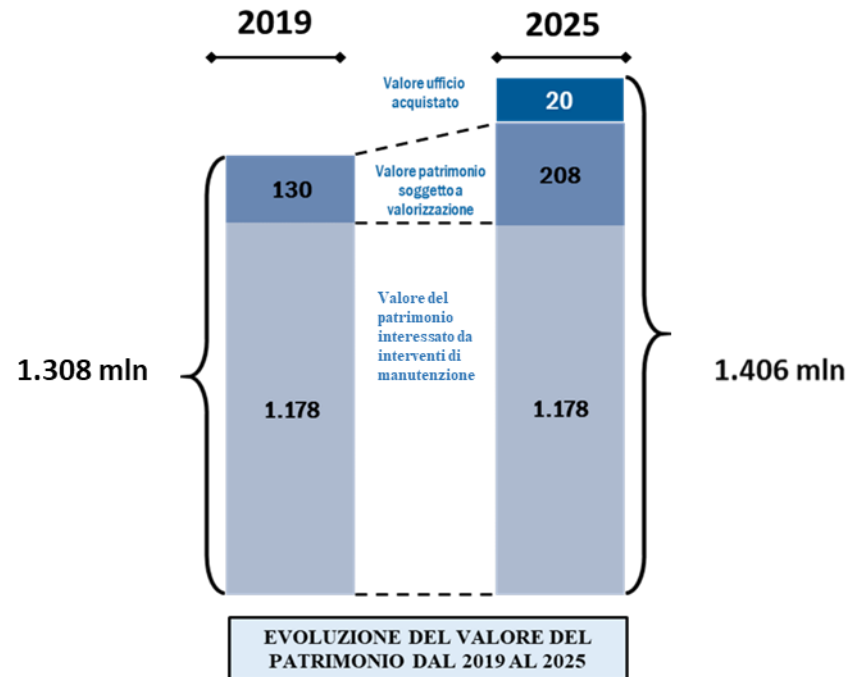


# INVESTIMENTI PREVISTI DAL PIANO INDUSTRIALE

1

Per effetto del piano industriale, gli investimenti, in parte effettuati direttamente da Sidief (72 mln) e in parte derivanti dalla ricapitalizzazione effettuata dalla Banca d'Italia (60 mln), sono volti a

- Raggiungere un livello omogeneo dello stato manutentivo medio
- Incrementare l'offerta su Roma
- Aumentare la redditività per finanziare gli investimenti
- Aumentare il valore del patrimonio aziendale



L'incremento del valore del patrimonio immobiliare dal 2019 al 2025 di circa 100 mln/euro, per:

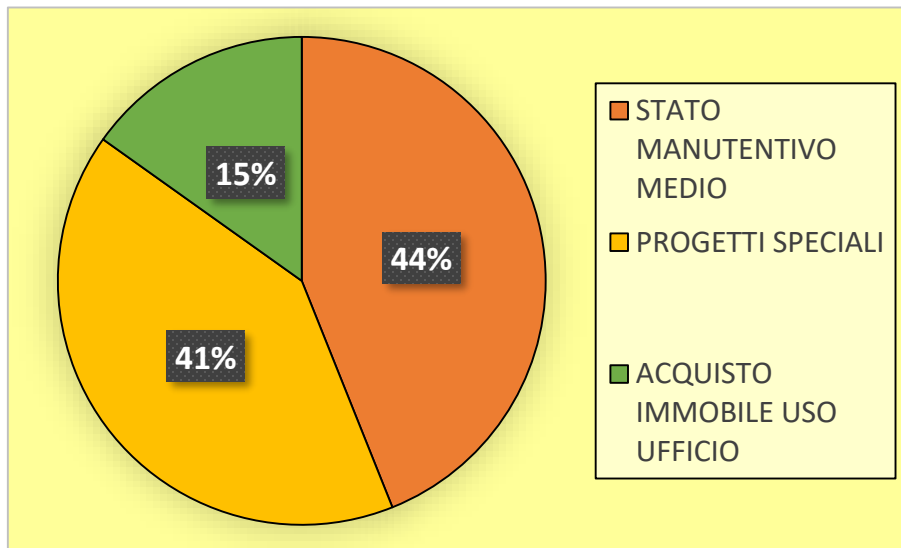
- Effetto derivante dai progetti di recupero e valorizzazione
- Acquisto di un immobile a uso ufficio (20 mln)

# INVESTIMENTI PREVISTI DAL PIANO INDUSTRIALE 2

Gli investimenti complessivi, pari a 132 mln, saranno così destinati:

- 58 mln per raggiungere lo stato manutentivo medio
- 54 mln per progetti speciali, di cui 10 mln destinati a Via Carlo Felice 69
- 20 mln per l'acquisto di un nuovo immobile uso ufficio a rendimento di mercato

Nel quinquennio successivo 2023-2028 sono programmati investimenti aggiuntivi per circa 64 mln/euro interamente finanziati dalla società





**Stato di partenza:** al momento del conferimento lo stato manutentivo del patrimonio presentava diffuse criticità derivanti dalla riduzione degli interventi di manutenzione straordinaria



**Obiettivo dell'investimento** : Raggiungimento di uno standard manutentivo medio del patrimonio immobiliare «certificato» da una società specializzata (Building Maintenance Index secondo UNI 8290)

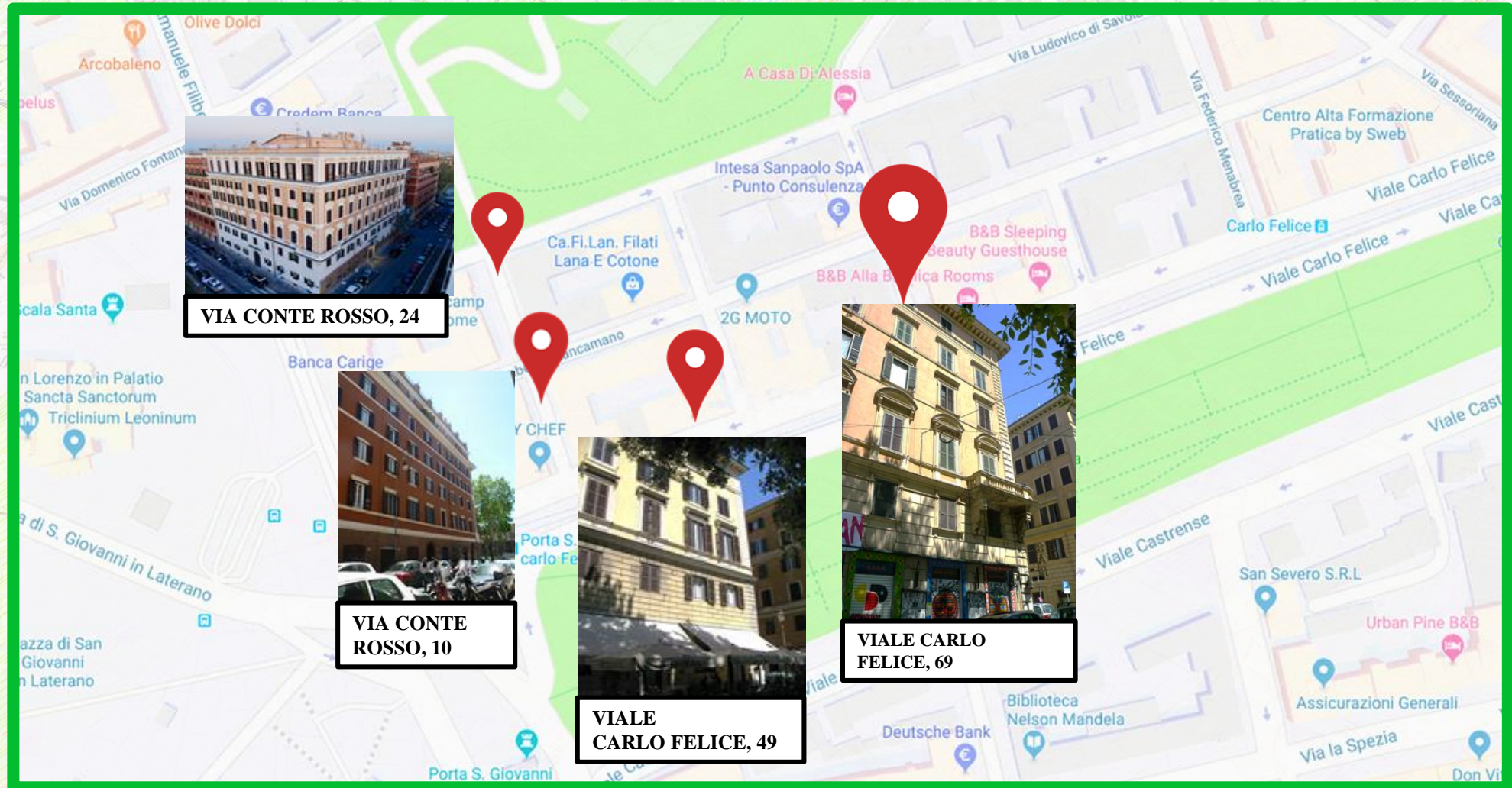


**Costi:**

- sostenuti dal 2014 per circa **50 mln/euro** di cui:
  - **39 mln/euro** per manutenzione straordinaria
  - **11 mln/euro** per manutenzione ordinaria
- da sostenere secondo il piano industriale per circa **72 mln/euro** di cui:
  - **14 mln/euro** per manutenzione ordinaria
  - **58 mln/euro** per raggiungere un buono stato manutentivo omogeneo



# RECUPERO VIA CARLO FELICE 69 – LOCALIZZAZIONE ALTRE PROPRIETÀ 1

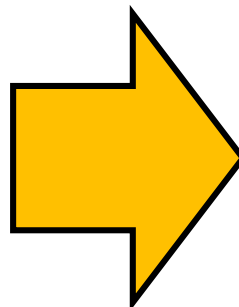




# RECUPERO VIA CARLO FELICE 69 - PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE 2

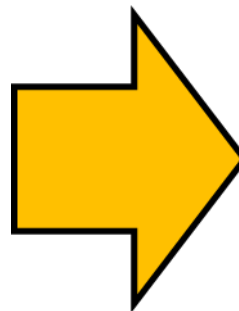
## STATO ATTUALE

- ❖ Liberato a febbraio 2019 dopo 15 anni di occupazione abusiva
- ❖ Gravi problematiche strutturali e manutentive
- ❖ 6 piani fuori terra + 1 interrato
- ❖ 4.500 mq – 3 corpi scala



## IL PROGETTO

- ❖ Investimento di circa 10 milioni di euro
- ❖ Ripristino delle funzioni abitative e commerciali
- ❖ Almeno 50 nuovi appartamenti con una superficie media di 80 mq da offrire in locazione al personale della Banca (bandi alloggi) dal 2023
- ❖ 4 unità commerciali al piano terra



**LOADING**  
PLEASE WAIT...



# RECUPERO VIA CARLO FELICE 69 – ATTIVITÀ ESEGUITE 3

## ATTIVITÀ PRELIMINARI, RILIEVI E DIAGNOSTICA

- Completate le attività di protezione passiva del fabbricato (blindature);
- Completate le attività di installazione dell'impianto di illuminazione allarme e video sorveglianza;
- Completate le attività di installazione delle dotazioni di sicurezza e gestione dell'emergenza;
- Attivati servizi di vigilanza, pulizia e sanificazione periodica del sito;
- In corso di completamento i rilievi laser scanner del sito per tutti gli ambienti interni ed esterni
- In corso di completamento i rilievi degli impianti e dei sotto – servizi esistenti;
- In corso di esecuzione i sondaggi geologici e le indagini strutturali del sito;
- Ufficio di cantiere: definizione *layout* e avvio progettazione

## LAVORI PROPEDEUTICI

- Lavori di rimozione e sgombero degli ambienti durante la liberazione delle unità immobiliari

## PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT

- Avviata la procedura di selezione per le attività di *Project & Construction Management*

## PROGETTAZIONE

- Avviata la gara di progettazione integrata

Interni  
Viale Carlo Felice 69  
Febbraio 2019



Interni  
Viale Carlo Felice 69  
Oggi

# VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE UNITÀ AD ALTA REDDITIVITÀ

## Roma, Piazza Borghese



- Vincolo di interesse storico artistico
- Stato manutentivo critico
- Da ristrutturare integralmente
- Caratteristiche distributive non funzionali

## Venezia, San Marco



- Stato manutentivo critico
- Da ristrutturare

## Napoli, Galleria Umberto I



- Uffici inutilizzati
- Stato manutentivo critico
- Da ristrutturare e locare



# PROGRAMMA DI RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DISMISSIONI

## STATO DELLE DISMISSIONI

- Nel 2018 sono state vendute n. 72 unità immobiliari per 8.852.315 euro
- n. 141 unità da vendere

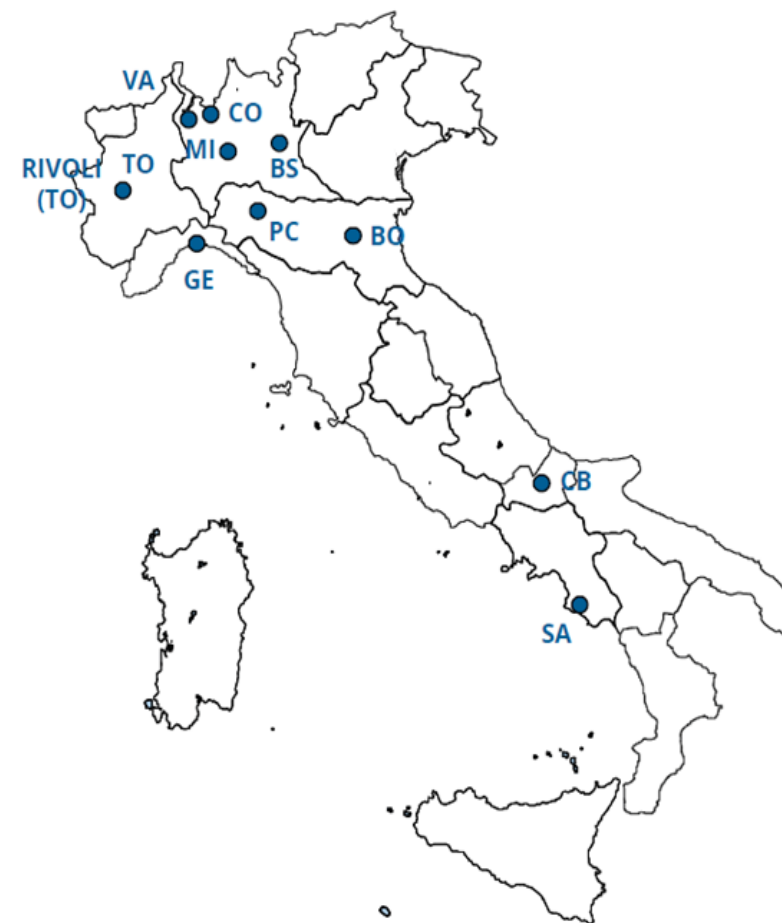
## OGGETTO

Immobili non di interesse per la *mission* della SIDIEF :

- Piazze nelle quali le Filiali sono state dismesse
- Province con offerta molto superiore alla domanda
- Immobili con distanza elevata rispetto alle sedi della Banca

## MODALITÀ

- Vendite trasparenti con listini e criteri omogenei e predefiniti
- Vendite tramite agenzie immobiliari





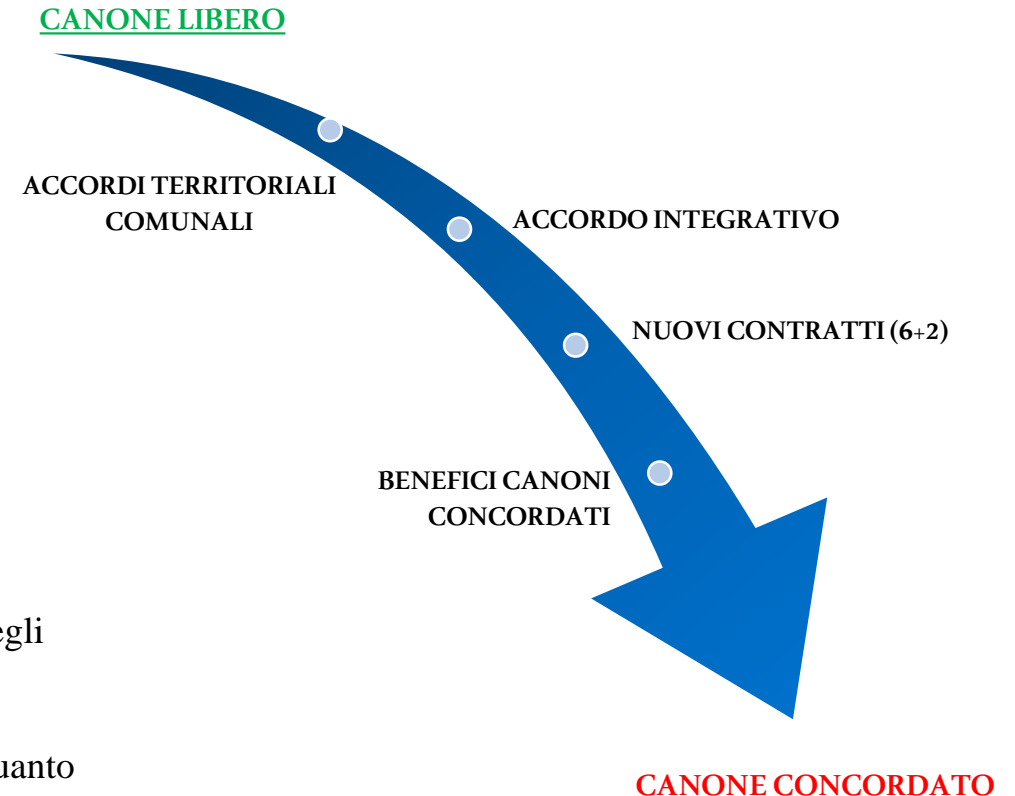
# CANONE CONCORDATO: ACCORDO INTEGRATIVO 1

## OBIETTIVI

- Riduzione per la Sidief dell'impatto della fiscalità per le locazioni abitative (circa 2400 contratti)
- Benefici economici anche per gli inquilini
- Uniformità del quadro normativo e contrattuale di riferimento a livello nazionale

## AZIONE

- Applicazione degli **accordi territoriali comunali** per le locazioni a canone concordato sottoscritti dalle organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini (nuovo accordo per Roma del 28 febbraio 2019)
- Sottoscrizione dell'**Accordo integrativo a livello nazionale** dalla Sidief, in quanto "grande proprietaria", con Confedilizia e con le organizzazioni sindacali degli inquilini (SUNIA, UNIAT, UIL, SICET)



# CANONE CONCORDATO: ACCORDO INTEGRATIVO 2

## NUOVO ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA 2019

- Impatto disomogeneo sulle locazioni della SIDIEF , che riguardano 54 complessi immobiliari:
  - Modifica delle zone territoriali e dei parametri euro/mq
  - Aumenti del canone in 46 fabbricati per circa  $\frac{3}{4}$  degli inquilini fino al 78% (in media del 54%)
  - Diminuzioni del canone in 8 fabbricati fino al 31% (in media del 9%)

## EFFETTI DELL'ACCORDO INTEGRATIVO

- Consente di lasciare invariati i canoni di riferimento previsti dalla Convenzione su Roma
- Determina l'inserimento dei box/posti auto, oggi locati a canoni di mercato con contratto separato, nella superficie convenzionale dell'alloggio, con riduzione del canone complessivo, sia a Roma che nelle Filiali
- Armonizza i criteri di calcolo delle superfici per i fabbricati in Roma di più recente costruzione o integrale ristrutturazione (con effetti positivi sui canoni), salvo casi del tutto eccezionali

## MODALITÀ DI APPLICAZIONE

Le nuove condizioni contrattuali saranno applicate:

- Ai nuovi rapporti di locazione;
- Ai rinnovi con gli attuali inquilini alla prima scadenza utile
- Agli attuali inquilini disponibili al rinnovo anticipato

## CONVENIENZA ECONOMICA DELL'OPERAZIONE PER LA SIDIEF E PER GLI INQUILINI

Risparmio fiscale complessivo annuo a regime per la SIDIEF di circa € 3 milioni annui, pari al 13,6% dell'ammontare dei canoni

Diminuzione annua dei canoni a regime, per gli inquilini, per un ammontare totale di circa € 1,1 milioni

### In concreto, per la SIDIEF

- Riduzione del 25% dell'aliquota IMU e TASI
- Riduzione del 30% della base imponibile ai fini IRES
- Riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro

### In concreto, per gli inquilini

- Riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro
- Riduzione del 25% dell'aliquota TASI se dovuta
- Benefici economici derivanti dall'inclusione delle pertinenze quali box e posti auto nel regime di canone concordato e dalla standardizzazione del calcolo delle superfici. Su circa 2000 locazioni: canoni invariati per il 54%, canoni ridotti per il 43% (aumento dei canoni per il 3%)
- Periodo di contratto fino alla prima scadenza più lungo (6 + 2)
- Standardizzazione schemi contrattuali in linea con il D.M.

16.01.2017