

TECNOBORSA S.C.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DE' BURRO' 147 - ROMA
Codice Fiscale	05375771002
Numero Rea	05375771002 RM 881772
P.I.	05375771002
Capitale Sociale Euro	1.377.067 i.v.
Forma giuridica	S.C.p.A.
Settore di attività prevalente (ATECO)	749099
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
2) costi di sviluppo	47.642	8.267
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	6.000	9.000
7) altre	7.804	15.348
Totale immobilizzazioni immateriali	61.446	32.615
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	39	268
4) altri beni	6.314	11.539
Totale immobilizzazioni materiali	6.353	11.807
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	61.338	61.338
Totale crediti verso altri	61.338	61.338
Totale crediti	61.338	61.338
Totale immobilizzazioni finanziarie	61.338	61.338
Totale immobilizzazioni (B)	129.137	105.760
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	3.670	4.260
4) prodotti finiti e merci	53.152	58.247
Totale rimanenze	56.822	62.507
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.223	36.439
Totale crediti verso clienti	23.223	36.439
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	81.554	61.759
Totale crediti tributari	81.554	61.759
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	157.714	262.062
Totale crediti verso altri	157.714	262.062
Totale crediti	262.491	360.260
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.716.144	1.792.140
3) danaro e valori in cassa	826	495
Totale disponibilità liquide	1.716.970	1.792.635
Totale attivo circolante (C)	2.036.283	2.215.402
D) Ratei e risconti	41.760	906
Totale attivo	2.207.180	2.322.068
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	1.377.067	1.377.067
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

Riserva straordinaria	288	288
Totale altre riserve	288	288
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	190.293	184.450
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(91.963)	5.843
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(95.857)	(69.529)
Totale patrimonio netto	1.379.828	1.498.119
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	375.937	346.268
D) Debiti		
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18	18
Totale acconti	18	18
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	334.221	343.547
Totale debiti verso fornitori	334.221	343.547
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.492	17.660
Totale debiti tributari	30.492	17.660
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.812	23.970
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.812	23.970
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.872	87.675
Totale altri debiti	55.872	87.675
Totale debiti	451.415	472.870
E) Ratei e risconti	-	4.811
Totale passivo	2.207.180	2.322.068

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	108.756	117.575
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.096)	1.386
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	961.666	1.073.678
altri	2.350	2.635
Totale altri ricavi e proventi	964.016	1.076.313
Totale valore della produzione	1.067.676	1.195.274
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.722	26.182
7) per servizi	341.901	308.319
8) per godimento di beni di terzi	245.352	246.291
9) per il personale		
a) salari e stipendi	351.463	390.049
b) oneri sociali	130.056	130.289
c) trattamento di fine rapporto	29.669	36.341
Totale costi per il personale	511.188	556.679
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.677	14.892
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.454	8.307
Totale ammortamenti e svalutazioni	20.131	23.199
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	590	210
12) accantonamenti per rischi	8.582	-
14) oneri diversi di gestione	29.509	26.951
Totale costi della produzione	1.160.975	1.187.831
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(93.299)	7.443
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.336	1.224
Totale proventi diversi dai precedenti	1.336	1.224
Totale altri proventi finanziari	1.336	1.224
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	-	63
Totale interessi e altri oneri finanziari	-	63
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.336	1.161
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(91.963)	8.604
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	2.761
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	2.761
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(91.963)	5.843

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(91.963)	5.843
Imposte sul reddito	-	2.761
Interessi passivi/(attivi)	(1.336)	(1.161)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(93.299)	7.443
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	8.582	32.596
Ammortamenti delle immobilizzazioni	20.131	23.199
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	28.713	55.795
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(64.586)	63.238
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	5.685	(1.176)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	13.216	(4.076)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(9.326)	109.368
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(40.854)	1.157
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(4.811)	1.235
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	94.847	(741)
Totale variazioni del capitale circolante netto	58.757	105.767
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(5.829)	169.005
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-	346
(Imposte sul reddito pagate)	-	1.340
(Utilizzo dei fondi)	-	(1.220)
Totale altre rettifiche	-	466
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(5.829)	169.471
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	(12.400)
Disinvestimenti	-	21.560
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(43.508)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(43.508)	9.160
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	(26.328)	(45.368)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(26.328)	(45.368)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(75.665)	133.263
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.792.140	1.658.460
Danaro e valori in cassa	495	912
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.792.635	1.659.372
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.716.144	1.792.140
Danaro e valori in cassa	826	495

Totale disponibilità liquide a fine esercizio

1.716.970 1.792.635

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019, è composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa. Viene inserito, per scelta, anche il Rendiconto Finanziario.

Il bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dei principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

La Società Tecnoborsa è una società consortile per azioni senza fini di lucro, di emanazione delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, fondata nel 1997 per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza del mercato immobiliare italiano. Svolge, inoltre, attività di studio e ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Tecnoborsa sviluppa sistemi, strumenti e linee guida atte a favorire l'interazione dei vari soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia, supportando azioni di tipo regolativo e normativo, in sintonia con la mission del sistema camerale.

La maggioranza del capitale sociale è riservata, infatti, agli enti camerali, per esprimere e sostenere la vocazione istituzionale della società e per rappresentare gli interessi del territorio. La stessa compagine societaria di Tecnoborsa dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e annovera soci di espressione camerale, tra i più attivi in ambito immobiliare, unitamente ad altre istituzioni ed organizzazioni che rappresentano gli interessi dei soggetti coinvolti nel settore.

In particolare Tecnoborsa:

svolge attività informativa attraverso la raccolta, la diffusione e l'interpretazione dei dati;

aiuta la crescita della professionalità degli operatori attraverso la definizione di metodologie, livelli di servizio e attività di formazione;

coordina il sistema delle Borse Immobiliari Italiane con attività di promozione e supporto;

gestisce la Borsa Immobiliare di Roma;

promuove iniziative inerenti progetti di legge finalizzati a una maggiore competitività del sistema e volti a favorire trasparenza ed efficienza del mercato;

cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati che rappresentano una preziosa fonte per la pianificazione e l'attuazione di scelte strategiche nella sfera dell'economia immobiliare.

Organo della Tecnoborsa è il Comitato Tecnico Scientifico, del quale fanno parte istituzioni, enti pubblici, organizzazioni di categoria e istituti di ricerca. Il Comitato promuove e sviluppa attività di carattere tecnico-scientifico di interesse strategico.

FATTI DI RILIEVO

In merito al risultato d'esercizio che riporta una perdita per l'anno 2019 di euro 91.963 si precisa quanto segue.

Alla formazione della perdita di esercizio ha contribuito la sostanziale riduzione dei contributi consortili passati da euro 993.678 nel 2018 ad euro 961.666 nel 2019.

Inoltre, per quanto riguarda il contributo straordinario di euro 79.000,00 concesso dalla Camera di Commercio di Roma per la seconda fase del Progetto "Valore Immobiliare 4.0", fase che prevedeva un importante ampliamento nel corso dell'anno 2019 delle funzionalità dell'applicazione web "Quotazione immobiliare 4.0", avendo registrato, purtroppo, alcune anomalie di funzionamento dell'applicazione in fase di collaudo, non si è potuto procedere all'ultimazione e alla relativa rendicontazione della citata seconda fase. Pertanto, i costi sostenuti nel corso dell'anno 2019, sia per la gestione dell'applicazione che per l'ampliamento previsto delle funzionalità, sono stati sospesi, rinviando la conclusione della seconda fase del progetto nel corso del corrente anno 2020.

L'anno 2019 ha poi registrato la necessità di alcune consulenze specifiche in materia di Compliance Aziendale, al fine di poter adeguare la Società agli adempimenti previsti dalle vigenti normative, dotare la stessa di strumenti organizzativi aggiornati e per poter procedere all'elaborazione del documento di programmazione per il triennio 2020/2022, essendo ultimato il triennio precedente.

Infine, per tener conto del rischio di inesigibilità di crediti verso clienti, si è proceduto a rettificare il valore dei crediti con apposito fondo svalutazione per euro 8.582. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, analizzando e valutando tali circostanze eccezionali, oltre alle altre voci economiche che compongono il bilancio chiuso al 31/12/2019, esprime in ogni caso un giudizio positivo sui dati relativi alla gestione operativa che, in ogni caso, soffre a causa dell'attuale crisi economica del nostro Paese, con particolare riferimento al comparto immobiliare.

Principi di redazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma ordinaria per fornire maggiori informazioni, pur potendo la società adottare lo schema previsto dalle norme vigenti per le società di capitali ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice civile in quanto ne ricorrono i presupposti. La società è esonerata dalla relazione sulla gestione degli Amministratori, in quanto non vi sono informative da fornire ai sensi dell'art. 2428 nn. 3 e 4 del Codice civile e, come già evidenziato, redige il bilancio in forma ordinaria per scelta e non per obbligo.

Criteri di valutazione applicati

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione economica futura.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Il valore residuo del bene, la vita utile ed i metodi di ammortamento applicati sono rivisti con frequenza annuale ed adeguati, se necessario, alla fine di ciascun esercizio.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo, ottenuto rettificando il valore nominale con apposito fondo di svalutazione, per far fronte ad eventuali perdite per inesigibilità. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecoverabili. Non è stato utilizzato il criterio di valutazione del costo ammortizzato in

quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto alla valutazione al presumibile realizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale. Non è stato utilizzato il criterio di valutazione del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto alla valutazione al presumibile realizzo.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Altre informazioni

ULTERIORI INFORMAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI SULLE ATTIVITA' DELL'ANNO 2019 Il nuovo Consiglio di Amministrazione, nominato dall'Assemblea dei Soci in data 22 maggio 2019, si è adoperato per perseguire gli obiettivi delineati nel documento programmatico triennale "Business Plan 2017/2019", documento che viene redatto ogni tre anni con l'obiettivo di guidare le azioni di Tecnoborsa e disegnare un piano di sviluppo condiviso dagli Azionisti, e ha provveduto alla predisposizione dello stesso per il triennio 2020/2022, sottoposto ed approvato dall'Assemblea dei Soci in data 11 dicembre 2019.

Analizzando il settore di riferimento, nel corso dell'anno appena trascorso, si è registrato un numero crescente di transazioni immobiliari, mentre permane una stabilità dei valori delle transazioni, nonostante l'aumento del numero delle transazioni.

In questo scenario, le iniziative realizzate da Tecnoborsa, come ente autorevole super partes, hanno fornito indicazioni chiare sul reale andamento del mercato e delle sue prospettive, e assume particolare valore l'appartenenza della Società al Sistema Camerale.

La corporate governance

Nell'ambito della governance, l'ampliamento della compagine societaria rappresenta un obiettivo imprescindibile per il consolidamento di Tecnoborsa all'interno del Sistema Camerale e più in generale per favorirne la dimensione istituzionale ma, purtroppo, tale obiettivo riscontra sempre più molteplici difficoltà a seguito delle disposizioni emanate in questi ultimi anni dal Governo, in materia di società a partecipazione pubblica e, in particolare, di Camere di Commercio chiamate, tra l'altro, ad attuare un importante processo di accorpamento.

Per quanto riguarda la compliance aziendale, essendo la società partecipata e controllata da Soci pubblici, è stata data particolare attenzione ai numerosi adempimenti previsti dalle varie disposizioni legislative emanate in questi ultimi anni dal Governo in materia di appalti e contratti pubblici, responsabilità amministrativa, trasparenza e anticorruzione, privacy che, conseguentemente, hanno avuto un forte impatto sull'organizzazione interna societaria, oltre che sul piano economico, al fine di garantire la necessaria corretta gestione dei molteplici processi aziendali imposti dalle citate normative.

L'organizzazione e la gestione

La società è organizzata e strutturata in modo “leggero”, con tre unità di supporto alla Direzione (Amministrazione, Segreteria e Sistemi Informatici) e quattro linee operative; oggi Tecnoborsa ha otto dipendenti, di cui uno part-time, oltre al Direttore Generale, di cui tre impiegati nelle attività di staff.

L'organico, rispetto agli anni precedenti, nei primi giorni del corrente anno 2020, si è ridotto di una unità, a seguito delle dimissioni volontarie di una dipendente.

L'attività strategica e istituzionale

Nel corso dell'anno 2019, la Società ha rafforzato sempre più le iniziative volte a una maggiore trasparenza e regolazione del mercato di riferimento, continuato il percorso di rafforzamento del proprio posizionamento istituzionale.

Nell'ambito delle numerose attività di cooperazione istituzionale sviluppate a vari livelli si confermano:

le attività strategiche per la conoscenza diretta dei fenomeni che interessano il settore, in quanto necessaria per promuovere le best practice e i migliori modelli di sviluppo e di competitività.

le attività di condivisione e di informazione circa i progetti istituzionali attuati dalla Società con i vari componenti del Comitato Tecnico-Scientifico e del Comitato degli Esperti;

la prestigiosa cooperazione con la Banca d'Italia e con l'Agenzia dell'Entrate - OMISE, per la realizzazione del “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia”, con periodicità trimestrale, i cui relativi microdati costituiscono anche una continua fonte di informazione per le analisi che realizza il Centro Studi di Tecnoborsa;

le attività di formazione e aggiornamento professionale, per le quali in questi ultimi anni è stato avviato un adeguato ampliamento dell'offerta, strutturandola per la preparazione all'esame di certificazione dei valutatori immobiliari,

relativamente alla norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza" e alla relativa prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016. A tal proposito, sono stati stipulati importanti accordi con organismi certificati ACCREDIA, attraverso i quali sono state svolte le sessioni d'esame per la certificazione di qualità dei valutatori immobiliari, ottenendo, tra l'altro, il riconoscimento quale centro d'esami.

le attività dirette ad una maggiore diffusione della quinta edizione (dicembre 2017) del “Codice delle Valutazioni Immobiliari” presso i principali Atenei, oltre alla promozione presso i più importanti centri di formazione dei Collegi e Ordini professionali Nazionali e territoriali;

la partecipazione al Tavolo tecnico istituito dall'ABI per l'adozione delle “Linee Guida per le Valutazioni degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” e delle “Linee Guida per la Valutazione degli immobili a garanzia dei crediti anomali”, con l'obiettivo di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili improntate a criteri di massima trasparenza, nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato italiano del credito ipotecario, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo;

la partecipazione nei Tavoli di lavoro UNI (dei quali ne è coordinatore un rappresentante di Tecnoborsa) per la definizione di importanti progetti normativi del settore, in linea con le specifiche innovazioni legislative a livello UE, anche per quanto riguarda l'attività svolta dagli agenti immobiliari.

Inoltre, prodotti editoriali scientifici quali i “QEI - Quaderni di Economia Immobiliare”, pubblicato esclusivamente in formato elettronico al fine di contenerne i costi, e il periodico on-line “Newsletter - Panorama di Economia Immobiliare”, confermano la dimensione istituzionale della Società e la qualità del lavoro svolto a favore del comparto economico-immobiliare del nostro Paese.

Sotto il profilo della Comunicazione istituzionale, come per gli anni passati, sono stati ottenuti buoni risultati in termini di crescita della notorietà della Società, che rappresenta uno dei punti di riferimento dei mass media, testimoniata in particolare dai numerosi riscontri mediatici.

Il Centro Studi l'Economia Immobiliare – CSEI

Il nostro Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, con le proprie competenze scientifiche, fornisce alla collettività un punto di riferimento sempre più autorevole anche a supporto del Sistema delle Borse Immobiliari.

In particolare, l'indagine annuale sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare, rappresenta un punto di riferimento per gli operatori del settore ed approfondisce temi molto rilevanti quali l'andamento degli acquisti e delle vendite immobiliari, le modalità di acquisto/vendita, gli strumenti di finanziamento, oltre alle previsioni di transazioni immobiliari. In particolare, nell'indagine di quest'anno, è stato trattato un nuovo argomento: “Vita di condominio”, con l'obiettivo di verificare eventuali criticità e/o insoddisfazione tra le famiglie italiane residenti nelle sei grandi città e il loro condominio. L'argomento ha riscontrato particolare interesse da parte dei media.

Il Centro Studi, inoltre, supporta le attività e l'analisi dell'Osservatorio Immobiliare della Borsa Immobiliare di Roma, i cui dati vengono pubblicati periodicamente sul “Listino Ufficiale dei Valori correnti di Mercato di Roma e Provincia” e collabora con il Comitato di Listino della stessa Borsa Immobiliare di Roma.

La Borsa Immobiliare Italiana e il Sistema delle Borse Immobiliari

A seguito delle ulteriori dimissioni azionarie richieste da alcuni Azionisti del Sistema Camerale, con particolare riferimento a quelli che avevano attivo il servizio Borsa Immobiliare (Brescia, Parma e Napoli), nell'anno 2019 è stata sostanzialmente sospesa l'attività e sono state avviate tutte le riflessioni opportune per l'eventuale rilancio della stessa e, con tale obiettivo, è stato realizzato, a fine anno, un progetto per il rilancio della Borsa Immobiliare Italiana, quale struttura operativa nazionale, in grado di sviluppare iniziative e opportunità a favore degli agenti immobiliari italiani.

Borsa Immobiliare di Roma

Nel corso dell'anno 2019 sono proseguite le azioni per rafforzare sempre più il marchio "Borsa Immobiliare di Roma", nella consapevolezza che possa supportare l'attività degli accreditati e dare agli stessi un importante valore aggiunto. Particolare attenzione è stata data anche allo sviluppo di nuovi applicativi e nuove funzionalità collegate al portale Internet della Borsa, in uso agli agenti accreditati, al fine di ottimizzare e migliorare lo scambio di informazioni con altri gestionali e per ampliare la gamma dei servizi offerti.

Inoltre, ritenendo fondamentale l'aggiornamento professionale, sono stati organizzati alcuni corsi per la formazione e l'aggiornamento professionale degli agenti immobiliari accreditati alla BIR. Tali corsi hanno principalmente trattato tematiche attuali e novità in campo immobiliare.

Proseguono, ovviamente, tutte le iniziative ed i servizi rivolti all'utenza, con particolare attenzione alla realizzazione e diffusione del Listino Ufficiale dei Valori correnti del Mercato di Roma e Provincia, al servizio Stime e alla pubblicazione del "Magazine della Borsa Immobiliare di Roma - Proposte".

Infine, sempre nel corso dell'anno 2019, è stata avviata la seconda fase del progetto "Valore Immobiliare 4.0", con lo studio e realizzazione di ulteriori funzionalità dell'applicazione web "Quotazione Immobiliare 4.0", messa a disposizione gratuitamente agli agenti immobiliari di Roma e provincia grazie al contributo straordinario concesso dalla Camera di Commercio di Roma. La nuova versione dell'applicazione, prima di renderla disponibile, sarà presentata in occasione di un apposito evento, a seguito del superamento dei necessari e complessi test di funzionamento.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La variazione nella voce "Costi di sviluppo" è relativa alla capitalizzazione di costi per la seconda annualità dell'innovativo progetto denominato " Valore Immobiliare 4.0.", riguardante una importante iniziativa volta a supportare la professionalità degli operatori economici che operano nel settore immobiliare. Grazie al contributo straordinario concesso dalla Camera di Commercio di Roma, sarà possibile mettere a disposizione degli agenti immobiliari in regola con gli adempimenti previsti dal Registro Imprese uno strumento fondamentale per lo svolgimento della propria attività. La durata del progetto è stimata in tre annualità.

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	12.400	470.358	28.372	58.247	569.376
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(4.133)	(461.358)	(28.372)	(42.899)	(536.761)
Valore di bilancio	8.267	9.000	-	15.348	32.615
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	43.508	-	-	-	43.508
Ammortamento dell'esercizio	4.133	3.000	-	7.544	14.677
Totale variazioni	39.375	(3.000)	-	(7.544)	28.831
Valore di fine esercizio					
Costo	55.908	470.358	28.372	58.247	612.885
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(8.266)	(464.358)	(28.372)	(50.443)	(551.439)
Valore di bilancio	47.642	6.000	-	7.804	61.446

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nel corso dell'esercizio non ci sono state movimentazioni delle immobilizzazioni materiali.

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.530	179.677	181.207
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.262)	(168.138)	(169.400)
Valore di bilancio	268	11.539	11.807
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	229	5.225	5.454
Totale variazioni	(229)	(5.225)	(5.454)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.530	179.677	181.207
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.491)	(173.363)	(174.854)

Valore di bilancio	39	6.314	6.353
---------------------------	----	-------	-------

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti contabilizzati tra le immobilizzazioni finanziarie sono riferiti al deposito cauzionale versto all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione per l'immobile dove è situata la sede operativa. Non ci sono variazioni rispetto all'esercizio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	61.338	61.338	61.338	61.338
Totale crediti immobilizzati	61.338	61.338	61.338	61.338

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	4.260	(590)	3.670
Prodotti finiti e merci	58.247	(5.095)	53.152
Totale rimanenze	62.507	(5.685)	56.822

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti sono iscritti secondo il presunto valore di realizzo ottenuto rettificando il valore nominale con apposito fondo svalutazione crediti. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato costituito mediante un accantonamento di euro 8.582.

Crediti tributari

L'importo si riferisce a ritenute di acconto subite, al credito Iva annuale e ad acconti di imposta versati

Crediti verso altri

In questa voce sono ricompresi i seguenti crediti esigibili entro 12 mesi :

Soci c/contribuzione euro 154.066 (al netto del fondo svalutazione di euro 17.537)

Crediti verso banca euro 1.279

Depositi Telemaco Pay euro 988

Depositi Sister euro 599

Crediti verso istituti prev. euro 715

Altri crediti euro 67

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	36.439	(13.216)	23.223	23.223
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	61.759	19.795	81.554	81.554
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	262.062	(104.348)	157.714	157.714
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	360.260	(97.769)	262.491	262.491

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.792.140	(75.996)	1.716.144
Denaro e altri valori in cassa	495	331	826
Totale disponibilità liquide	1.792.635	(75.665)	1.716.970

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	906	(906)	-
Risconti attivi	-	41.760	41.760
Totale ratei e risconti attivi	906	40.854	41.760

Nella tabella viene esposto il dettaglio delle variazioni dei ratei e dei risconti attivi. I ratei e i risconti sono stati calcolati in base al principio della competenza. Non sono iscritti in bilancio ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il capitale sociale, invariato rispetto all'esercizio precedente, risulta pari ad euro 1.377.067 ed è costituito da 1.377.067 azioni ordinarie, ciascuna del valore nominale di 1 euro. La riserva negativa per azioni proprie in portafoglio è una riserva indisponibile costituita a seguito del recesso di alcuni soci ed è pari al costo sostenuto per il riacquisto delle azioni proprie.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.377.067	-	-		1.377.067
Altre riserve					
Riserva straordinaria	288	-	-		288
Totale altre riserve	288	-	-		288
Utili (perdite) portati a nuovo	184.450	5.843	-		190.293
Utile (perdita) dell'esercizio	5.843	(91.963)	5.843	(91.963)	(91.963)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(69.529)	(26.328)	-		(95.857)
Totale patrimonio netto	1.498.119	(112.448)	5.843	(91.963)	1.379.828

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	1.377.067	sottoscrizione soci	
Altre riserve			
Riserva straordinaria	288	conv.cap.soc.euro	A - B
Totale altre riserve	288		
Utili portati a nuovo	190.293	utili	A - B
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(95.857)	costo acquisizione	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo accoglie l'importo maturato alla data di chiusura dell'esercizio delle indennità da pagare ai dipendenti in caso di cessazione del rapporto di lavoro.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	346.268
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	29.669
Totale variazioni	29.669
Valore di fine esercizio	375.937

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Acconti	18	0	18	18
Debiti verso fornitori	343.547	(9.326)	334.221	334.221
Debiti tributari	17.660	12.832	30.492	30.492
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.970	6.842	30.812	30.812
Altri debiti	87.675	(31.803)	55.872	55.872
Totale debiti	472.870	(21.455)	451.415	451.415

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio
Ratei passivi	91	(91)
Risconti passivi	4.720	(4.720)
Totale ratei e risconti passivi	4.811	(4.811)

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Nel valore della produzione, particolare e prevalente rilevanza, assumono i contributi consortili di euro 961.666, dovuti a norma di Statuto dagli azionisti consorziati in proporzione alla corrispondente quota di partecipazione da ciascuno posseduta.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
vendita pubblicazioni	10.029
vendita listini	6.047
attività certif.agenzie	2.640
attività certif. Valutatori	7.690
corsi formazione/aggiorn.	23.736
esercitazioni esami certif,	1.432
inserzioni pubblicitarie	1.120
accreditamento Bir	34.840
servizio stime	14.815
fornitura dati statistici	1.181
vendita materiale accreditamenti	1.025
altri servizi	4.201
Totale	108.756

Costi della produzione

I costi della produzione risultano sufficientemente rappresentati nello schema di bilancio, per importo e raffronto con quelli dell'esercizio precedente.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	7
Totale Dipendenti	10

In data 8 gennaio 2020 sono pervenute le dimissioni di una dipendente.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	41.952	9.800

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.017

Il controllo contabile è stato affidato al Collegio sindacale fino al 22 maggio 2019, data in cui l'assemblea dei soci ha nominato un soggetto incaricato alla Revisione legale dei conti, così come richiesto dalla normativa vigente.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnala che dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il presente bilancio di esercizio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Bilancio presenta una perdita di esercizio di € 91.963 che si propone di coprire mediante utilizzo degli utili degli esercizi precedenti.

Roma, 26 marzo 2020

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Valter Giammaria

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto dott. Grimani Mauro iscritto al n.AA_003442 dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater della L. 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Dott. Mauro Grimani