

TECNOBORSA S.C.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	26.708	61.446
II - Immobilizzazioni materiali	2.490	6.353
III - Immobilizzazioni finanziarie	61.338	61.338
Totale immobilizzazioni (B)	90.536	129.137
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	59.406	56.822
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	349.079	262.491
Totale crediti	349.079	262.491
IV - Disponibilità liquide	1.680.126	1.716.970
Totale attivo circolante (C)	2.088.611	2.036.283
D) Ratei e risconti	0	41.760
Totale attivo	2.179.147	2.207.180
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.377.067	1.377.067
VI - Altre riserve	288	288
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	98.330	190.293
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.408	(91.963)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(95.857)	(95.857)
Totale patrimonio netto	1.384.236	1.379.828
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	371.758	375.937
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	422.803	451.415
Totale debiti	422.803	451.415
E) Ratei e risconti	350	-
Totale passivo	2.179.147	2.207.180

Conto economico

31-12-2020 31-12-2019

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	127.372	108.756
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	1.274	(5.096)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.036.823	961.666
altri	2.283	2.350
Totale altri ricavi e proventi	1.039.106	964.016
Totale valore della produzione	1.167.752	1.067.676
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	30	3.722
7) per servizi	303.063	341.901
8) per godimento di beni di terzi	245.352	245.352
9) per il personale		
a) salari e stipendi	402.054	351.463
b) oneri sociali	149.906	130.056
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	34.070	29.669
c) trattamento di fine rapporto	34.070	29.669
Totale costi per il personale	586.030	511.188
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.795	14.677
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.863	5.454
Totale ammortamenti e svalutazioni	18.658	20.131
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.310)	590
12) accantonamenti per rischi	-	8.582
14) oneri diversi di gestione	9.643	29.509
Totale costi della produzione	1.161.466	1.160.975
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	6.286	(93.299)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	438	1.336
Totale proventi diversi dai precedenti	438	1.336
Totale altri proventi finanziari	438	1.336
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	438	1.336
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	6.724	(91.963)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.316	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.316	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	4.408	(91.963)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.408	(91.963)
Imposte sul reddito	2.316	-
Interessi passivi/(attivi)	(438)	(1.336)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	6.286	(93.299)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	8.582
Ammortamenti delle immobilizzazioni	18.658	20.131
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	18.658	28.713
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	24.944	(64.586)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(2.585)	5.685
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(18.588)	13.216
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(22.173)	(9.326)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	41.760	(40.854)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	350	(4.811)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(60.990)	94.847
Totale variazioni del capitale circolante netto	(62.226)	58.757
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(37.282)	(5.829)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	438	-
Totale altre rettifiche	438	-
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(36.844)	(5.829)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(43.508)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	(43.508)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	-	(26.328)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-	(26.328)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(36.844)	(75.665)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.716.144	1.792.140
Danaro e valori in cassa	826	495
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.716.970	1.792.635
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.679.069	1.716.144
Danaro e valori in cassa	1.057	826
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.680.126	1.716.970

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020, 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

L'anno 2020 è stato fortemente segnato dall'emergenza sanitaria a causa del virus COVID-19 che, come noto, ha coinvolto l'intero sistema economico mondiale.

In tale contesto, la Società si è adoperata per perseguire gli obiettivi delineati dai Soci, pur modificando sostanzialmente le modalità di svolgimento delle varie attività realizzate, nel rispetto delle indicazioni emanate dal Governo per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus, adottando tutte le misure necessarie per tale finalità.

Oltre a quanto sopra affermato, non si segnalano ulteriori fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale.

Non si segnalano neppure fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze tra le voci di questo bilancio e quelle del bilancio precedente.

Inoltre, non si ritengono necessarie ulteriori informazioni da fornire oltre a quelle previste da specifiche disposizioni di legge al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della Situazione Patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio che riporta per l'anno 2020 un utile di euro 4.408 al netto delle relative imposte.

Principi di redazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice civile in quanto ne ricorrono i presupposti.

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 31/12/2020 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 irrecuperabili. 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 2020

Il Consiglio di Amministrazione si è adoperato per perseguire gli obiettivi delineati nel documento programmatico triennale "Business Plan 2020/2022", condiviso e approvato dagli Azionisti, nonostante l'anno 2020 sia stato fortemente segnato dall'emergenza sanitaria a causa del virus COVID-19 che, come noto, ha coinvolto l'intero sistema economico mondiale.

In tale contesto, la Società si è adoperata per perseguire gli obiettivi delineati dai Soci, pur modificando sostanzialmente le modalità di svolgimento delle varie attività realizzate, nel rispetto delle indicazioni emanate dal Governo per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus, adottando tutte le misure necessarie per tale finalità.

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 dal Governo, in materia di società a partecipazione pubblica e, in particolare, di Camere di Commercio chiamate, tra l'altro, da alcuni anni ad attuare un importante processo di accorpamento.

Per quanto riguarda la compliance aziendale, essendo la società partecipata e controllata da Soci pubblici, viene data particolare attenzione ai numerosi adempimenti previsti dalle varie disposizioni legislative in materia di appalti e contratti pubblici, responsabilità amministrativa, trasparenza e anticorruzione, privacy che, conseguentemente, hanno un forte impatto sull'organizzazione interna societaria, oltre che sul piano economico, al fine di garantire la necessaria e 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 dell'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 2020, nonostante le criticità già evidenziate, la Società ha in ogni caso cercato di proseguire il percorso di rafforzamento del proprio posizionamento istituzionale e, nell'ambito delle numerose attività di cooperazione istituzionale sviluppate a vari livelli:

- le attività di condivisione e di informazione con i vari componenti del Comitato Tecnico-Scientifico e del Comitato degli Esperti;
 - le attività dirette ad una maggiore diffusione della quinta edizione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari”;
 - la prestigiosa cooperazione avviata nell’anno 2009 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;
 - il contributo rilevante ai fini della redazione di metodologie estimative innovative a livello europeo funzionali alla valutazione dell’efficienza energetica e della resilienza degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. In particolare, nell’ambito di un Tavolo di lavoro promosso dall’ABI, Tecnoborsa, Consigli Nazionali delle professioni tecniche e da altri Enti istituzionali), sono state definite le «Indicazioni metodologiche sulle modalità di valutazione dell’efficienza energetica e delle qualificazioni sismica degli edifici nel valore di mercato», basate sul Codice delle Valutazioni Immobiliari.
 - la partecipazione al «Tavolo tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili», composto dai rappresentanti di: Commissione europea, Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ministero dell’Economia e delle Finanze, Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell’Ambiente, Banca d’Italia, ABI, ENEA, ANIA, Associazioni Consumatori, ANCE, Confedilizia, FIAIP, Federazione Ipotecaria Europea, nell’ambito del quale è stato definito un documento a beneficio delle istituzioni e del Parlamento sulla riqualificazione degli immobili.
 - I contributi diretti alla regolazione e alla trasparenza del mercato immobiliare partecipando attivamente alla stesura del progetto di norma UNI1606252 “Attività professionali non regolamentate. Visurista Immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e Responsabilità”, in fase di pubblicazione. Inoltre, la medesima Commissione UNI, coordinata dal delegato Tecnoborsa, ha avviato l’iter per un’altra norma d’interesse degli agenti immobiliari.
 - Attività di formazione sono state pianificate a beneficio delle varie professionalità della filiera mediante Corsi caratterizzati da un approccio scientifico elevato e qualificante, riconosciuto a Tecnoborsa dagli stessi discenti. Le nuove tematiche introdotte nel catalogo formativo hanno fatto registrare anche un trend in aumento dei corsisti. 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.
- Anche per quanto riguarda la Comunicazione istituzionale, confermando il trend degli anni passati, sono stati riscontrati buoni risultati in termini di notorietà della Società, rimanendo uno dei punti di riferimento dei mass media, testimoniata dai numerosi riscontri mediatici.
- In questo contesto è stata data particolare attenzione anche alle attività di formazione e aggiornamento professionale, caratterizzate da un approccio scientifico elevato e qualificante. Considerando l’impossibilità di svolgimento delle stesse in presenza, sono state strutturate molteplici iniziative in modalità remota, che hanno visto la presenza di un buon numero di partecipanti, con soddisfazione degli stessi. In tale ambito, si segnalano anche le attività 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, oltre a quelle svolte per lo svolgimento delle sessioni d’esame per la certificazione di qualità dei valutatori immobiliari.

Il Centro Studi l’Economia Immobiliare – CSEI

Il nostro Centro Studi sull’Economia Immobiliare – CSEI fornisce alla collettività un punto di riferimento sempre più autorevole anche a supporto del Sistema delle Borse Immobiliari, a conferma delle proprie competenze scientifiche. 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. Nell’indagine di quest’anno, è stato trattato, inoltre, un tema particolarmente attuale “La casa smart”. Le interviste sono state condotte prima dell’emergenza Covid-19 e risulta da fonti varie – ufficiali e non – quanto durante il lockdown la casa abbia acquisito ulteriore importanza, specialmente ai fini dello smart living e dello smart working, delle connessioni veloci e affidabili, di una maggior esigenza di spazi interni ed esterni, nonché di un supporto tecnologico anche alla luce del risparmio energetico. I due mesi di quarantena, costretti nella propria casa, hanno fatto sì che si incrementasse l’uso della tecnologia domestica, ritenuta sempre più indispensabile e, addirittura, che venissero scoperte potenzialità della propria smart home che prima non si conoscevano. Pertanto, anche a seguito degli avvenimenti più recenti che lasceranno indubbiamente il loro segno, sono molte le caratteristiche oggi richieste dalle famiglie italiane per avere una casa smart e l’analisi del Centro Studi di Tecnoborsa le ha esaminate una per una. 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

L’attuale situazione ha sostanzialmente sospeso l’avvio del 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, che rimane, in ogni caso, uno degli obiettivi primari della Società.

La Borsa Immobiliare di Roma

Nel corso dell'anno 2020 la Borsa Immobiliare di Roma ha sostenuto le attività abitualmente in essere, destinate alle varie tipologie di clienti, con maggiore impegno proprio a partire dal mese di marzo, con il verificarsi della situazione pandemica. L'erogazione dei servizi principali è proseguita, così come alcune iniziative di carattere straordinario. Non si è arrestata durante il lockdown e, nei limiti di quanto poteva essere svolto, nemmeno l'attività promozionale verso le Agenzie Immobiliari interessate all'Accreditamento.

Tra le attività più rilevanti, si segnalano:

- L'attività di aggiornamento professionale è proseguita con un percorso fitto di eventi, anche durante il periodo di lockdown e smart working del personale dipendente.
- Durante la fase critica è stata lanciata con successo una nuova rubrica di approfondimenti: SMN – Strumenti Mercato Novità, dove alcuni professionisti, Accreditati e personale interno hanno dedicato spazio a temi inerenti il mercato immobiliare, con diffusione degli articoli sulle principali piattaforme online e social.
- E' stata rinnovata la modulistica per la mediazione con una nuova versione, aggiornata dalla Commissione dedicata e dal personale interno, messa a disposizione degli Accreditati
- Nel campo dell'editoria, è proseguito il lavoro del Comitato di Listino per la rilevazione dei prezzi e l'elaborazione degli stessi ai fini della puntuale pubblicazione del "Listino Ufficiale dei Valori correnti di Mercato di Roma e Provincia", oltre alla pubblicazione del magazine "Proposte".
- Particolare attenzione è stata data alle funzionalità del Portale Internet che comprende: la vetrina immobiliare pubblica, il gestionale ad uso degli Accreditati, il sistema multi invio e multi import, gli applicativi pubblicitari e operativi.
- E' stata perfezionata la Web APP "Quotazioni Immobiliare 4.0", a seguito dei numerosi test eseguiti, al fine di poterla rendere fruibile correttamente agli operatori nel corso dei prossimi mesi.

Nel confermare l'attenzione e lo svolgimento di tutte le attività dirette alle agenzie accreditate e agli utenti privati, si segnala, in particolare, la realizzazione di diverse Stime immobiliari di importante rilevanza, oltre all'impegno della struttura per il rispetto delle procedure previste dalla Certificazione ISO 9001.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	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	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	12.770	-	590	-	13.360
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(33.303)	-	-	-	(33.303)
Ammortamento dell'esercizio	4.134	3.000	118	7.543	14.795
Totale variazioni	(24.667)	(3.000)	472	(7.543)	(34.738)
Valore di fine esercizio					
Costo	35.375	470.358	28.962	58.247	592.942
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(12.400)	(467.358)	(28.490)	(57.986)	(566.234)
Valore di bilancio	22.975	3.000	472	261	26.708

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)	(1.491)	(173.363)	(174.854)
Valore di bilancio	39	6.314	6.353
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	39	3.824	3.863
Totale variazioni	(39)	(3.824)	(3.863)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.530	179.677	181.207
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.530)	(177.187)	(178.717)
Valore di bilancio	0	2.490	2.490

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti contabilizzati tra le immobilizzazioni finanziarie sono riferiti al deposito cauzionale versato 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	3.670	1.310	4.980
Prodotti finiti e merci	53.152	1.274	54.426
Totale rimanenze	56.822	2.584	59.406

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti verso clienti (euro 44.142)

I crediti verso clienti sono iscritti secondo il presunto valore di realizzo ottenuto rettificando il valore nominale con apposito fondo svalutazione crediti.

Crediti tributari (euro 66.446)

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

Crediti verso altri (euro 238.491)

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

Soci c/contribuzione euro 152.601 (al netto del fondo svalutazione di euro 17.537)

CCIAA Roma contributo app euro 75.157

Crediti vs dipendenti euro 4.432

Crediti verso banca euro 302

Depositi Telemaco Pay euro 988

Depositi Sister euro 599

Crediti verso istituti prev. euro 715

Altri crediti euro 3.697

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	23.223	20.919	44.142	44.142
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	81.554	(15.108)	66.446	66.446
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	157.714	80.777	238.491	238.491
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	262.491	86.588	349.079	349.079

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.716.144	(37.075)	1.679.069
Denaro e altri valori in cassa	826	231	1.057

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale disponibilità liquide	1.716.970	(36.844)	1.680.126

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	41.760	(41.760)	0
Totale ratei e risconti attivi	41.760	(41.760)	0

Nota integrativa abbreviata, 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	190.293	-	91.963		98.330
Utile (perdita) dell'esercizio	(91.963)	4.408	(91.963)	4.408	4.408
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(95.857)	-	-		(95.857)
Totale patrimonio netto	1.379.828	4.408	-	4.408	1.384.236

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	98.330	utili	A - B
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(95.857)	costo acquisizione	
Totale	1.379.828		

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	375.937
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	34.070
Utilizzo nell'esercizio	33.405
Altre variazioni	(4.844)
Totale variazioni	(4.179)
Valore di fine esercizio	371.758

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	334.221	(22.173)	312.048	312.048
Debiti tributari	30.492	(11.349)	19.143	19.143
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.812	9.582	40.394	40.394
Altri debiti	55.872	(4.672)	51.200	51.200
Totale debiti	451.415	(28.612)	422.803	422.803

Ratei e risconti passivi

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	350	350
Totale ratei e risconti passivi	350	350

Nota integrativa abbreviata, 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 ed il contributo di euro 75.157 dovuto dalla CCIAA di Roma per il progetto Valore Immobiliare 4,0.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
vendita pubblicazioni	6.472
vendita listini	5.480
attività certif.agenzie	3.480
attività certif. Valutatori	3.930
corsi formazione/aggiorn.	24.362
servizio visure	1.020
inserzioni pubblicitarie	1.295
accreditamento Bir	30.850
servizio stime	39.901
fornitura dati statistici	276
vendita materiale accreditamenti	2.003
altri servizi	2.972
rimborsi spese	5.331
Totale	127.372

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 abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	6
Totale Dipendenti	9

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	41.991	10.696

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.536

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

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 un utile di esercizio di € 4.408 che si propone di portare a nuovo.

Roma, 12 marzo 2021

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