

TECNOBORSA S.C.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	VIALE DELLE TERME DI CARACALLA 69/71
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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	354	26.708
II - Immobilizzazioni materiali	2.131	2.490
III - Immobilizzazioni finanziarie	61.338	61.338
Totale immobilizzazioni (B)	63.823	90.536
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	61.317	59.406
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	151.412	349.079
Totale crediti	151.412	349.079
IV - Disponibilità liquide	1.670.448	1.680.126
Totale attivo circolante (C)	1.883.177	2.088.611
Totale attivo	1.947.000	2.179.147
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.377.067	1.377.067
VI - Altre riserve	288	288
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	102.738	98.330
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(93.072)	4.408
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(96.242)	(95.857)
Totale patrimonio netto	1.290.779	1.384.236
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	268.895	371.758
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	387.326	422.803
Totale debiti	387.326	422.803
E) Ratei e risconti	0	350
Totale passivo	1.947.000	2.179.147

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	111.137	127.372
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	434	1.274
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.053.363	1.036.823
altri	4.425	2.283
Totale altri ricavi e proventi	1.057.788	1.039.106
Totale valore della produzione	1.169.359	1.167.752
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	30
7) per servizi	306.568	303.063
8) per godimento di beni di terzi	245.352	245.352
9) per il personale		
a) salari e stipendi	410.519	402.054
b) oneri sociali	151.904	149.906
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	38.487	34.070
c) trattamento di fine rapporto	38.487	34.070
Totale costi per il personale	600.910	586.030
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.379	14.795
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.571	3.863
Totale ammortamenti e svalutazioni	5.950	18.658
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.477)	(1.310)
14) oneri diversi di gestione	105.008	9.643
Totale costi della produzione	1.262.311	1.161.466
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(92.952)	6.286
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6	438
Totale proventi diversi dai precedenti	6	438
Totale altri proventi finanziari	6	438
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	6	438
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(92.946)	6.724
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	126	2.316
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	126	2.316
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(93.072)	4.408

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(93.072)	4.408
Imposte sul reddito	126	2.316
Interessi passivi/(attivi)	(6)	(438)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(92.952)	6.286
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	5.950	18.658
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	5.950	18.658
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(87.002)	24.944
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.911)	(2.585)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	23.531	(18.588)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(15.795)	(22.173)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	0	41.760
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(350)	350
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	71.843	(60.990)
Totale variazioni del capitale circolante netto	77.318	(62.226)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(9.684)	(37.282)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	6	438
Totale altre rettifiche	6	438
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(9.678)	(36.844)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(9.678)	(36.844)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.679.069	1.716.144
Danaro e valori in cassa	1.057	826
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.680.126	1.716.970
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.670.314	1.679.069
Danaro e valori in cassa	134	1.057
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.670.448	1.680.126

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2021, 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.

FATTI DI RILIEVO

In merito al risultato d'esercizio che riporta una perdita per l'anno 2021 di euro 93.072, si precisa che il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'anno ha ritenuto necessario definire le molteplici dismissioni comunicate da alcuni Azionisti pubblici nel corso degli ultimi anni. In particolare, al fine di evitare un notevole aggravio di costi legali, sia per la Società che per i relativi Azionisti, sono state definite alcune situazioni creditorie per contributi consortili contestati da alcuni Azionisti, al fine di poter concludere le relative procedure di dismissione. Tali accordi hanno comportato sopravvenienze passive per complessivi euro 81.021.

Alla formazione della perdita di esercizio, hanno poi contribuito altri elementi aventi carattere straordinario, quali l'emersione di maggiori contributi previdenziali relativi ad esercizi precedenti per euro 9.856 e sopravvenienze passive su crediti verso clienti per euro 2.131.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, analizzando e valutando tali circostanze eccezionali, oltre alle altre voci economiche che compongono il bilancio chiuso al 31/12/2021, esprime in ogni caso un giudizio positivo sui dati relativi alla gestione ordinaria, che evidenziano un sostanziale pareggio.

Non si segnalano ulteriori 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.

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 31/12/2021 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.

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	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
Variazioni nell'esercizio					
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(22.975)	-	-	-	(22.975)
Ammortamento dell'esercizio	-	3.000	118	261	3.379
Totale variazioni	(22.975)	(3.000)	(118)	(261)	(26.354)
Valore di fine esercizio					
Costo	12.400	470.358	28.962	58.247	569.967
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(12.400)	(470.358)	(28.608)	(58.247)	(569.613)
Valore di bilancio	0	0	354	0	354

Immobilizzazioni materiali

Movimenti 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)	(1.530)	(177.187)	(178.717)
Valore di bilancio	0	2.490	2.490
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	2.212	2.212
Ammortamento dell'esercizio	-	2.571	2.571
Totale variazioni	-	(359)	(359)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.530	181.889	183.419
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.530)	(179.758)	(181.288)
Valore di bilancio	0	2.131	2.131

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	4.980	1.477	6.457
Prodotti finiti e merci	54.426	434	54.860
Totale rimanenze	59.406	1.911	61.317

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti verso clienti (euro 20.611)

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 55.659)

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

Crediti verso altri (euro 75.142)

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

Soci c/contribuzione euro 46.754 (al netto del fondo svalutazione di euro 17.537)

CCIAA Roma contribuito euro 25.000

Crediti verso banca euro 86

Depositi Telemaco Pay euro 988

Depositi Sister euro 1.599

Crediti verso istituti prev. euro 715

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	44.142	(23.531)	20.611	20.611
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	66.446	(10.787)	55.659	55.659
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	238.491	(163.349)	75.142	75.142
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	349.079	(197.667)	151.412	151.412

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.679.069	(8.755)	1.670.314
Denaro e altri valori in cassa	1.057	(923)	134
Totale disponibilità liquide	1.680.126	(9.678)	1.670.448

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	98.330	4.408	-		102.738
Utile (perdita) dell'esercizio	4.408	(93.072)	4.408	(93.072)	(93.072)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(95.857)	(385)	-		(96.242)
Totale patrimonio netto	1.384.236	(89.049)	4.408	(93.072)	1.290.779

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	102.738	utili	A - B
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(96.242)	costo acquisizione	
Totale	1.383.851		

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	371.758
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	38.487
Utilizzo nell'esercizio	141.350
Totale variazioni	(102.863)
Valore di fine esercizio	268.895

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Acconti	18	(18)	-	-
Debiti verso fornitori	312.048	(18.381)	293.667	293.667
Debiti tributari	19.143	(1.475)	17.668	17.668
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.394	(13.180)	27.214	27.214
Altri debiti	51.200	(2.423)	48.777	48.777
Totale debiti	422.803	(35.477)	387.326	387.326

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	350	(350)	0
Totale ratei e risconti passivi	350	(350)	0

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 91.652 dovuto dalla CCIAA di Roma per progetti "Valore Immobiliare 4.0" e "Il listino della Borsa Immobiliare di Roma a servizio di una città intelligente".

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

Si segnala l'uscita nel corso del 2021 di tre unità di personale, con decorrenza, rispettivamente, 30 giugno, 30 novembre e 31 dicembre 2021 e l'assunzione di una unità con decorrenza 2 agosto.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	41.680	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

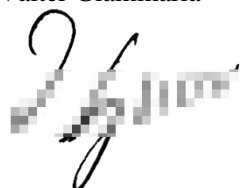
Il presente bilancio di esercizio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Bilancio presenta una perdita di esercizio di € 93.072 che si propone di portare a nuovo.

Roma, 14 marzo 2022

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