

TECNOBORSA S.C.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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)	63.11.20
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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.769	354
II - Immobilizzazioni materiali	1.766	2.131
III - Immobilizzazioni finanziarie	71.338	61.338
Totale immobilizzazioni (B)	74.873	63.823
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	58.878	61.317
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	205.666	151.412
Totale crediti	205.666	151.412
IV - Disponibilità liquide	1.684.459	1.670.448
Totale attivo circolante (C)	1.949.003	1.883.177
Totale attivo	2.023.876	1.947.000
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.377.067	1.377.067
VI - Altre riserve	288	288
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	9.666	102.738
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	12.082	(93.072)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(96.242)	(96.242)
Totale patrimonio netto	1.302.861	1.290.779
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	212.580	268.895
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	508.435	387.326
Totale debiti	508.435	387.326
Totale passivo	2.023.876	1.947.000

Conto economico

31-12-2022 31-12-2021

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	91.918	111.137
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	434
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.070.017	1.053.363
altri	2.821	4.425
Totale altri ricavi e proventi	1.072.838	1.057.788
Totale valore della produzione	1.164.756	1.169.359
B) Costi della produzione		
7) per servizi	405.587	306.568
8) per godimento di beni di terzi	245.352	245.352
9) per il personale		
a) salari e stipendi	336.313	410.519
b) oneri sociali	112.062	151.904
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	38.538	38.487
c) trattamento di fine rapporto	38.538	38.487
Totale costi per il personale	486.913	600.910
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	288	3.379
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	365	2.571
Totale ammortamenti e svalutazioni	653	5.950
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.439	(1.477)
14) oneri diversi di gestione	10.647	105.008
Totale costi della produzione	1.151.591	1.262.311
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	13.165	(92.952)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	6
Totale proventi diversi dai precedenti	-	6
Totale altri proventi finanziari	-	6
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-	6
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	13.165	(92.946)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.083	126
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.083	126
21) Utile (perdita) dell'esercizio	12.082	(93.072)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	12.082	(93.072)
Imposte sul reddito	1.083	126
Interessi passivi/(attivi)	-	(6)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	13.165	(92.952)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	653	5.950
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	653	5.950
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	13.818	(87.002)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.439	(1.911)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	6.132	23.531
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	132.935	(15.795)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-	(350)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(129.476)	71.843
Totale variazioni del capitale circolante netto	12.030	77.318
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	25.848	(9.684)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-	6
Totale altre rettifiche	-	6
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	25.848	(9.678)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.703)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(10.000)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(11.703)	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	14.145	(9.678)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.670.314	1.679.069
Danaro e valori in cassa	134	1.057
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.670.448	1.680.126
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.683.718	1.670.314
Danaro e valori in cassa	741	134
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.684.459	1.670.448

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022, è composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa. Vengono inseriti, per scelta, anche il Rendiconto Finanziario e la Relazione sul governo societario. 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 un utile di euro 12.082 si precisa che il Consiglio di Amministrazione rinnovato nel proprio mandato dall'Assemblea dei Soci nel maggio 2022 per il periodo 2022-2024- ha inteso dare nuovo impulso alle attività prevedendo una progettazione di carattere straordinario per valorizzare da un lato gli strumenti propri della Borsa immobiliare di Roma (Listino ufficiale) così da strutturare un modello utile in funzione di una replicabilità in altri contesti territoriali da parte di altre Borse immobiliari, nonché l'indagine periodica svolta da circa due decenni sul fronte della domanda di immobili con un focus dedicato alle esigenze abitative della capitale. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, analizzando e valutando le voci economiche che compongono il bilancio chiuso al 31/12/2022 esprime un giudizio positivo sui dati relativi alla gestione ordinaria, che evidenziano un utile sostanzialmente aderente alla previsione inserita nel documento programmatico per l'anno in esame, malgrado l'incremento delle spese per utenze e servizi riconducibile al picco eccezionale per costi energetici. Rispetto all'azionariato, si segnala che a seguito della messa in liquidazione di Unioncamere Lazio comunicata con nota del 2 dicembre 2022, si è proceduto ad attivare l'iter per la relativa dismissione delle 25.358 azioni detenute dalla stessa Unione, con conseguente riduzione del contributo consortile a far tempo dal 2023. Le attività, ampiamente descritte nella Relazione sul governo societario, sono state svolte con un organico di 7 unità. 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 31/12/2022 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	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.703	-	1.703
Ammortamento dell'esercizio	-	-	288	-	288
Totale variazioni	-	-	1.415	-	1.415
Valore di fine esercizio					
Costo	12.400	470.358	30.665	58.247	571.670
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(12.400)	(470.358)	(28.896)	(58.247)	(569.901)
Valore di bilancio	0	0	1.769	0	1.769

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	365	365
Totale variazioni	-	(365)	(365)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.530	181.889	183.419
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.530)	(180.123)	(181.653)
Valore di bilancio	0	1.766	1.766

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	10.000	10.000
Totale variazioni	10.000	10.000
Valore di fine esercizio		
Costo	10.000	10.000
Valore di bilancio	10.000	10.000

L'importo di euro 10.000 è riferito alla partecipazione nella Fondazione per la Mobilità del Lazio

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	6.457	(4.056)	2.401
Prodotti finiti e merci	54.860	1.617	56.477
Totale rimanenze	61.317	(2.439)	58.878

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti verso clienti (euro 14.479)

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 81.086)

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

Crediti verso altri (euro 110.101)

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

Soci c/contribuzione euro 43.184 (al netto del fondo svalutazione di euro 17.537)

CCIAA Roma contributo euro 53.744

Crediti verso Paypal euro 9.871

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	20.611	(6.132)	14.479	14.479
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	55.659	25.427	81.086	81.086

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	75.142	34.959	110.101	110.101
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	151.412	54.254	205.666	205.666

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.670.314	13.404	1.683.718
Denaro e altri valori in cassa	134	607	741
Totale disponibilità liquide	1.670.448	14.011	1.684.459

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	102.738	(93.072)	-		9.666
Utile (perdita) dell'esercizio	(93.072)	12.082	(93.072)	12.082	12.082
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(96.242)	-	-		(96.242)
Totale patrimonio netto	1.290.779	(80.990)	(93.072)	12.082	1.302.861

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	9.666	utili	A - B
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(96.242)	costo acquisizione	
Totale	1.290.779		

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	268.895
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	38.538
Utilizzo nell'esercizio	94.853
Totale variazioni	(56.315)
Valore di fine esercizio	212.580

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso fornitori	293.667	132.935	426.602	426.602
Debiti tributari	17.668	(657)	17.011	17.011
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.214	(11.764)	15.450	15.450
Altri debiti	48.777	595	49.372	49.372
Totale debiti	387.326	121.109	508.435	508.435

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Nel valore della produzione, particolare e prevalente rilevanza, assumono i contributi consortili di euro 961.273, dovuti a norma di Statuto dagli azionisti consorziati in proporzione alla corrispondente quota di partecipazione da ciascuno posseduta ed il contributo di euro 108.744 dovuto dalla CCIAA di Roma per progetti "Il listino della Borsa Immobiliare di Roma a servizio di una città intelligente" e "La casa ideale. Indagine sull'idea di abitazione delle famiglie romane."

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	1
Impiegati	5
Totale Dipendenti	7

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	41.280	10.323

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.368

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 € 12.082 che si propone di portare a nuovo.

Roma, 9 marzo 2023

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