

TECNOBORSA S.C.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.719	1.769
II - Immobilizzazioni materiali	7.398	1.766
III - Immobilizzazioni finanziarie	71.338	71.338
Totale immobilizzazioni (B)	80.455	74.873
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	59.974	58.878
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	328.107	205.666
Totale crediti	328.107	205.666
IV - Disponibilità liquide	1.321.364	1.684.459
Totale attivo circolante (C)	1.709.445	1.949.003
D) Ratei e risconti	204	0
Totale attivo	1.790.104	2.023.876
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.377.067	1.377.067
VI - Altre riserve	288	288
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	21.748	9.666
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	32.597	12.082
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(112.978)	(96.242)
Totale patrimonio netto	1.318.722	1.302.861
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	236.116	212.580
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	235.266	508.435
Totale debiti	235.266	508.435
Totale passivo	1.790.104	2.023.876

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	67.870	91.918
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.029.199	1.070.017
altri	166	2.821
Totale altri ricavi e proventi	1.029.365	1.072.838
Totale valore della produzione	1.097.235	1.164.756
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.700	-
7) per servizi	385.727	405.587
8) per godimento di beni di terzi	245.352	245.352
9) per il personale		
a) salari e stipendi	295.130	336.313
b) oneri sociali	101.010	112.062
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	24.426	38.538
c) trattamento di fine rapporto	24.426	38.538
Totale costi per il personale	420.566	486.913
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	540	288
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.031	365
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.571	653
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.096)	2.439
14) oneri diversi di gestione	12.413	10.647
Totale costi della produzione	1.067.233	1.151.591
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	30.002	13.165
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8.476	-
Totale proventi diversi dai precedenti	8.476	-
Totale altri proventi finanziari	8.476	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	8.476	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	38.478	13.165
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	5.881	1.083
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	5.881	1.083
21) Utile (perdita) dell'esercizio	32.597	12.082

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2023 31-12-2022

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	32.597	12.082
Imposte sul reddito	5.881	1.083
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	38.478	13.165
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.571	653
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.571	653
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	40.049	13.818
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.096)	2.439
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(88.314)	6.132
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(267.267)	132.935
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(38.573)	(129.476)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(395.250)	12.030
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(355.201)	25.848
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(355.201)	25.848
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.663)	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(490)	(1.703)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(10.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(7.153)	(11.703)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(362.354)	14.145
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.683.718	1.670.314
Danaro e valori in cassa	741	134
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.684.459	1.670.448
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.321.309	1.683.718
Danaro e valori in cassa	55	741
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.321.364	1.684.459

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2023, 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 32.597 si precisa che tale risultato- superiore a quanto indicato nel preventivo- è da ricondurre al congedo militare attivato in corso d'anno da un dipendente inserito in organico con la qualifica di quadro. Le risorse rese disponibili dalle minori spese per il personale sono state impiegate per le attività ampiamente descritte nella relazione sul governo societario svolte con un organico in servizio effettivo di 6 unità di cui una in part time, rispetto alla dotazione di 7 unità.

Sono state realizzate in aggiunta alle azioni istituzionali, alcune attività progettuali straordinarie che hanno consentito la realizzazione di una campagna di comunicazione social finalizzata a riaffermare la professionalità dell'agente immobiliare iscritto al REA della Camera di commercio al termine del prescritto percorso abilitativo, sensibilizzando l'opinione pubblica sui rischi dell'abusivismo. Nel contempo, è stato strutturato un percorso formativo per gli stessi agenti per dotarli degli strumenti idonei a veicolare la propria agenzia sulle piattaforme digitali. E' anche proseguita la progettazione di carattere straordinario per valorizzare 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, attraverso la predisposizione di un nuovo progetto dedicato al Listino quale strumento a servizio di una città intelligente a seguito del positivo esito delle attività già realizzate per l'area test del centro storico romano. Pubblicata infine in un numero monografico dei QEI (Quaderni di Economia immobiliare) l'indagine realizzata sulle esigenze abitative della capitale. Tutti gli strumenti e gli output di progetto sono liberamente accessibili dal sito societario.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, analizzando e valutando le voci economiche che compongono il bilancio chiuso al 31/12/2023 esprime un giudizio positivo sui dati relativi alla gestione ordinaria per l'anno in esame. 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 31/12/2023 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	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	490	-	490
Ammortamento dell'esercizio	-	-	540	-	540
Totale variazioni	-	-	(50)	-	(50)
Valore di fine esercizio					
Costo	12.400	470.358	31.155	58.247	572.160
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(12.400)	(470.358)	(29.436)	(58.247)	(570.441)
Valore di bilancio	0	0	1.719	0	1.719

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)	(180.123)	(181.653)
Valore di bilancio	0	1.766	1.766
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	6.663	6.663
Ammortamento dell'esercizio	-	1.031	1.031
Totale variazioni	-	5.632	5.632
Valore di fine esercizio			
Costo	1.530	188.552	190.082
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.530)	(181.154)	(182.684)
Valore di bilancio	0	7.398	7.398

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	10.000	10.000
Valore di bilancio	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	2.401	150	2.551
Prodotti finiti e merci	56.477	946	57.423
Totale rimanenze	58.878	1.096	59.974

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti verso clienti (euro 24.590)

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 118.125)

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

Crediti verso altri (euro 185.392)

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

Soci c/contribuzione euro 33.464 (al netto del fondo svalutazione di euro 17.537)

CCIAA Roma contributo euro 141.597

Crediti verso Paypal euro 1.486

Depositi Telemaco Pay euro 988

Depositi Sister euro 1.599

Crediti verso banca euro 6.069

Crediti verso fornitori euro 189

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	14.479	10.111	24.590	24.590
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	81.086	37.039	118.125	118.125

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	110.101	75.291	185.392	185.392
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	205.666	122.441	328.107	328.107

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.683.718	(362.409)	1.321.309
Denaro e altri valori in cassa	741	(686)	55
Totale disponibilità liquide	1.684.459	(363.095)	1.321.364

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	0	204	204
Totale ratei e risconti attivi	0	204	204

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	9.666	12.082	-		21.748
Utile (perdita) dell'esercizio	12.082	32.597	12.082	32.597	32.597
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(96.242)	(16.736)	-		(112.978)
Totale patrimonio netto	1.302.861	27.943	12.082	32.597	1.318.722

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	21.748	utili	A - B
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(112.978)	costo acquisizione	
Totale	1.286.125		

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	212.580
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	24.426
Altre variazioni	(890)
Totale variazioni	23.536
Valore di fine esercizio	236.116

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	426.602	(267.456)	159.146	159.146
Debiti tributari	17.011	(83)	16.928	16.928
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	15.450	(1.461)	13.989	13.989
Altri debiti	49.372	(4.169)	45.203	45.203
Totale debiti	508.435	(273.169)	235.266	235.266

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Nel valore della produzione, particolare e prevalente rilevanza, assumono i contributi consortili di euro 941.346,00, dovuti a norma di Statuto dagli azionisti consorziati in proporzione alla corrispondente quota di partecipazione da ciascuno posseduta. Tale contributo si è ridotto nel 2023 a seguito della messa in liquidazione di Unioncamere Lazio che deteneva 25.358 azioni. Tra i contributi figura anche il contributo straordinario di euro 87.853 dovuto dalla CCIAA di Roma per i progetti "Comunicare per competere: competenze, technicalità e interazione social, mix strategico per l' agente immobiliare" 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	42.134	10.864

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

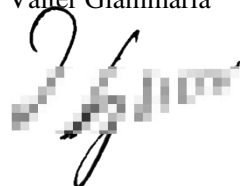
Il presente bilancio di esercizio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Bilancio presenta un utile di esercizio di € 32.597 che si propone di portare a nuovo.

Roma, 12 marzo 2024

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