

TECNOBORSA S. C. p. A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DE' BURRO' 147, ROMA
Codice Fiscale	05375771002
Numero Rea	RM 881772
P.I.	05375771002
Capitale Sociale Euro	1377067.00 i.v.
Forma giuridica	CONSORZI CON P.GIUR.
Settore di attività prevalente (ATECO)	749099 Altre att. professionali
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

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
2) costi di sviluppo	8.267	21.560
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.000	12.000
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	216
7) altre	15.348	22.891
Totale immobilizzazioni immateriali	32.615	56.667
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	268	497
4) altri beni	11.539	19.617
Totale immobilizzazioni materiali	11.807	20.114
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	61.338	61.338
Totale crediti verso altri	61.338	61.338
Totale crediti	61.338	61.338
Totale immobilizzazioni finanziarie	61.338	61.338
Totale immobilizzazioni (B)	105.760	138.119
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	4.260	4.470
4) prodotti finiti e merci	58.247	56.861
Totale rimanenze	62.507	61.331
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.439	32.363
Totale crediti verso clienti	36.439	32.363
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.759	79.582
Totale crediti tributari	61.759	79.582
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	262.062	235.418
Totale crediti verso altri	262.062	235.418
Totale crediti	360.260	347.363
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.792.140	1.658.460
3) danaro e valori in cassa	495	912
Totale disponibilità liquide	1.792.635	1.659.372
Totale attivo circolante (C)	2.215.402	2.068.066
D) Ratei e risconti	906	2.063
Totale attivo	2.322.068	2.208.248
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.377.067	1.377.067

VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	288	288
Varie altre riserve	-	(1)
Totale altre riserve	288	287
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	184.450	218.754
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	5.843	(34.304)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(69.529)	(24.161)
Totale patrimonio netto	1.498.119	1.537.643
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	346.268	313.672
D) Debiti		
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18	-
Totale acconti	18	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	343.547	234.179
Totale debiti verso fornitori	343.547	234.179
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.660	21.926
Totale debiti tributari	17.660	21.926
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.970	26.286
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.970	26.286
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	87.675	70.966
Totale altri debiti	87.675	70.966
Totale debiti	472.870	353.357
E) Ratei e risconti	4.811	3.576
Totale passivo	2.322.068	2.208.248

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	117.575	121.679
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.386	37.743
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.073.678	1.026.291
altri	2.635	3.395
Totale altri ricavi e proventi	1.076.313	1.029.686
Totale valore della produzione	1.195.274	1.189.108
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	26.182	45.659
7) per servizi	308.319	321.494
8) per godimento di beni di terzi	246.291	245.538
9) per il personale		
a) salari e stipendi	390.049	394.194
b) oneri sociali	130.289	133.269
c) trattamento di fine rapporto	36.341	37.661
Totale costi per il personale	556.679	565.124
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.892	10.759
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	8.307	10.955
Totale ammortamenti e svalutazioni	23.199	21.714
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	210	(1.590)
14) oneri diversi di gestione	26.951	29.506
Totale costi della produzione	1.187.831	1.227.445
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	7.443	(38.337)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	899
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.224	4.128
Totale proventi diversi dai precedenti	1.224	4.128
Totale altri proventi finanziari	1.224	5.027
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	63	23
Totale interessi e altri oneri finanziari	63	23
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.161	5.004
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	8.604	(33.333)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.761	971
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.761	971
21) Utile (perdita) dell'esercizio	5.843	(34.304)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	5.843	(34.304)
Imposte sul reddito	2.761	971
Interessi passivi/(attivi)	(1.161)	(5.004)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	7.443	(38.337)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	32.596	30.461
Ammortamenti delle immobilizzazioni	23.199	21.715
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	55.795	52.176
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	63.238	13.839
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.176)	(39.333)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(4.076)	(5.319)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	109.368	7.735
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.157	(22)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.235	(1.348)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(741)	(3.698)
Totale variazioni del capitale circolante netto	105.767	(41.985)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	169.005	(28.146)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	346	5.004
(Imposte sul reddito pagate)	1.340	20.965
(Utilizzo dei fondi)	(1.220)	-
Totale altre rettifiche	466	25.969
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	169.471	(2.177)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(12.400)	(36.560)
Disinvestimenti	21.560	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(400.000)
Disinvestimenti	-	400.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	9.160	(36.560)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	(45.368)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(45.368)	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	133.263	(38.737)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.658.460	1.695.189
Assegni	-	1.440
Danaro e valori in cassa	912	1.480
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.659.372	1.698.109
Disponibilità liquide a fine esercizio		

Depositi bancari e postali	1.792.140	1.658.460
Danaro e valori in cassa	495	912
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.792.635	1.659.372

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Roma autorizzata con provvedimento prot. n. 204354/01 del 06/12/2001 del Ministero delle Finanze - Dipartimento delle Entrate - Agenzia delle Entrate di Roma.

PREMESSA

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2018, 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

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente e non si segnalano 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. Né si ritiene siano

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.

EVENTUALE APPARTENENZA AD UN GRUPPO

La società non controlla altre imprese neppure per il tramite di fiduciarie o di interposte persone.

A sua volta Tecnoborsa risulta di fatto controllata dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma che possiede l'83,169% delle azioni che compongono il capitale sociale.

La controllante non esercita l'attività di direzione e coordinamento. La società e si avvale inoltre della facoltà di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato in quanto non vengono superati i limiti imposti dall'art. 27 del D. Lgs. n. 127/1991.

STRUTTURA DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Le descrizioni delle voci di bilancio seguenti rispecchiano fedelmente lo schema previsto dagli articoli 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425 e 2425 bis, C.c.

In particolare:

- nessun elemento dell'attivo o del passivo ricade sotto più voci dello schema;
- lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti in unità di euro arrotondando gli importi per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento Ce, la quadratura dei prospetti di bilancio è stata effettuata allocando le differenze emergenti dallo Stato Patrimoniale nella voce A) VI Altre Riserve e le differenze emergenti dal Conto Economico alla voce A) 5 Altri ricavi e proventi oppure in B) 14 Oneri diversi di gestione. Anche nella nota integrativa gli importi sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento.

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

Nel formulare il presente bilancio non si è derogato ai principi di redazione di cui all'art. 2423-bis, C.c.

Più precisamente:

- la valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della prevalenza della sostanza sulla forma dell'operazione o del contratto;
- si è seguito il principio della prudenza e nel bilancio si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza anche se conosciuti successivamente alla chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza del periodo cui si riferisce il bilancio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- gli elementi eterogenei compresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- i criteri di valutazione di cui all'art. 2426, C.c. sono stati scrupolosamente osservati e sono i medesimi dell'anno precedente.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Si precisa che non si è provveduto a deroghe ai sensi del comma cinque dell'art. 2423, C.c..

Criteri di valutazione applicati

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione osservati nella redazione del bilancio sono di seguito commentati.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto e riportate al netto degli ammortamenti determinati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione economica futura. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori.

I costi di impianto e ampliamento aventi utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo previo consenso del Collegio sindacale e sono stati ammortizzati in un periodo comunque non superiore ai cinque anni.

I costi di sviluppo aventi utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo, previo consenso del Collegio sindacale, e verranno ammortizzati secondo la loro vita utile per un periodo stimato in tre anni.

Gli altri oneri capitalizzati di natura pluriennale sono costituiti da spese sostenute: su beni immobili di terzi, ammortizzati per il periodo di durata residua del contratto che consente la disponibilità del bene, e dai costi sostenuti per l'evoluzione del nostro portale web interattivo che verranno ammortizzati in cinque esercizi.

I beni immateriali quali diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno nonché le concessioni, licenze e marchi e diritti simili, sono ammortizzati in un quinquennio, o in un periodo inferiore in relazione alla residua utilità futura.

L'immobilizzazione che alla data di chiusura dell'esercizio sia durevolmente di valore inferiore è corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, esposte al netto degli ammortamenti determinati sistematicamente in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. I valori di bilancio così determinati non superano quelli desumibili da ragionevoli aspettative di utilità ritraibile dai singoli beni e di recuperabilità del loro costo storico negli esercizi futuri.

Le aliquote sono dettagliate in sede di commento delle voci di stato patrimoniale. Per le immobilizzazioni acquistate nel corso dell'esercizio le aliquote di ammortamento, sono state ridotte a metà in relazione al minore utilizzo dei cespiti in quanto non usati per l'intero esercizio.

Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori ed i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione è corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione è ripristinato il valore originario.

Le spese di manutenzione e riparazione ordinarie sono addebitate integralmente a conto economico; quelle di natura incrementativa sono attribuite ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzate in relazione alle residue possibilità di utilizzo.

Nessuna immobilizzazione è stata mai oggetto di rivalutazione monetaria.

Non sono presenti immobilizzazioni materiali condotte in leasing finanziario.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Non sussistono partecipazioni in imprese controllate o collegate e titoli di debito da indicare in questa voce.

I crediti sono valutati al presunto valore di realizzo pari al loro valore nominale.

RIMANENZE

Le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo specifico di acquisto o di produzione e il valore di presumibile realizzo desumibile dall'andamento di mercato. Nel costo sono compresi gli oneri accessori ed i costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo (pari al loro valore nominale) al netto degli appositi fondi rettificativi. L'area in cui opera la società è esclusivamente nazionale e conseguentemente tutti i crediti si riferiscono a tale area geografica.

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Le partecipazioni e i titoli a reddito predeterminato, non destinati a permanere durevolmente nel patrimonio aziendale sono valutate al minore tra il costo specifico di acquisto, comprensivo degli oneri accessori ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La giacenza di denaro in cassa o in deposito presso gli istituti di credito sono iscritti al valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti sono quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, iscritti per realizzare il principio economico della competenza.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire oneri di esistenza certa o probabile dei quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima sulla base degli elementi a disposizione.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato rappresenta il debito maturato alla fine dell'esercizio nei confronti dei dipendenti in conformità alla legge e ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali.

DEBITI

I debiti sono iscritti al valore di estinzione. La suddivisione geografica per ciascuna voce di debito non è significativa in quanto gli stessi si riferiscono tutti a creditori nazionali.

CRITERI DI CONVERSIONE DEI VALORI ESPRESSI IN VALUTA

Non sono presenti in bilancio valori che hanno subito processi di conversione di valuta.

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Non sussistono.

COMPONENTI POSITIVE E NEGATIVE DI REDDITO

Le componenti positive e negative di reddito sono iscritte secondo il principio di competenza economica al netto dei resi, degli sconti abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse alla vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi. Non sono presenti ricavi e i costi relativi ad operazioni in valuta. I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine vengono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono imputate secondo il principio della competenza, sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da sostenere in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, nella situazione patrimoniale, al netto degli acconti versati.

La rilevazione delle imposte delle imposte differite e anticipate, in presenza di differenze temporanee tra il risultato civilistico e l'imponibile fiscale, nel nostro caso, non perseguendo fini di lucro, non viene rilevata.

Altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Il bilancio è stato redatto nel rispetto del principio generale di rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Si precisa che non si è provveduto a deroghe ai sensi del comma quattro dell'art. 2423, C.c..

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

Nel corso dell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Tali immobilizzazioni sono iscritte, come già accennato in premessa, per un valore non superiore al costo di acquisto o al costo di produzione ridotto delle quote di ammortamento maturate a fine esercizio.

I costi d'impianto e di ampliamento ed i costi di ricerca sviluppo, aventi utilità pluriennale, sono stati inseriti, nell'attivo dopo aver ottenuto il consenso del Collegio sindacale. Nel corso dell'esercizio sono stati capitalizzati costi per l'innovativo progetto denominato: "Valore Immobiliare 4.0", riguardante una importante iniziativa volta a supportare la professionalità degli operatori economici che operano nel settore immobiliare.

Il progetto delinea gli obiettivi e alcune principali funzionalità, l'attività risulterà promossa e resa disponibile dalla Camera di Commercio di Roma ad oltre 6.000 operatori economici (agenti immobiliari), in regola con gli adempimenti previsti dal Registro Imprese.

A tal fine, è stato richiesto un contributo straordinario, alla stessa Camera di Commercio di Roma che, con delibera della Giunta n. 205 dell'11 dicembre 2017, si è espressa favorevolmente alla concessione di un contributo straordinario per la realizzazione della prima fase del citato progetto: "Valore immobiliare 4.0". La prima tranche del contributo è stata liquidata in quanto la realizzazione della prima fase si è conclusa nel termine previsto. Il processo di ammortamento è stato stimato in tre anni.

Per quello che concerne la classe concessione licenze marchi e diritti si evidenzia quanto segue:

- i costi e gli oneri relativi alla realizzazione dei vari marchi registrati sono stati ammortizzati in 3 anni;
- il software acquisito, viene ammortizzato in cinque anni.

In seguito al trasferimento della sede operativa, avvenuto nel corso dell'esercizio 2013, sono state eseguite delle migliorie sui nuovi immobili, di proprietà di terzi, condotti in locazione. Tali oneri di natura pluriennali capitalizzati, come già detto, vengono ammortizzati per il periodo di durata residua del contratto che consente la disponibilità del bene (8 anni).

Gli altri costi sostenuti, di carattere pluriennale, per l'evoluzione del nostro portale web interattivo vengono ammortizzati in cinque esercizi.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nelle immobilizzazioni immateriali. Per nessuna delle immobilizzazioni immateriali si sono registrate riduzioni di valore né con riferimento al valore contabile né a quello di mercato ove rilevante (art. 2427 n. 3-bis C.c.).

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	21.560	470.358	28.372	58.247	578.536
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	458.358	28.156	35.356	521.869
Valore di bilancio	21.560	12.000	216	22.891	56.667
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	12.400	-	-	-	12.400
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	21.560	-	-	-	21.560
Ammortamento dell'esercizio	4.133	3.000	216	7.543	14.892
Totale variazioni	(13.293)	(3.000)	(216)	(7.543)	(24.052)

	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 fine esercizio					
Costo	12.400	470.358	28.372	58.247	569.376
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.133	461.358	28.372	42.899	536.761
Valore di bilancio	8.267	9.000	-	15.348	32.615

I valori contenuti nella tabella, sono stati analiticamente arrotondati all'unità di euro. La somma di tali valori potrebbe non coincidere con quanto presente a bilancio dove gli arrotondamenti sono stati eseguiti, come richiesto, su elementi sintetici.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nelle immobilizzazioni.

Nessuna immobilizzazione è stata mai oggetto di rivalutazione monetaria.

Gli ammortamenti sono stati calcolati in base alla residua possibilità di utilizzazione di ogni cespite. In corrispondenza di tale criterio sono state applicate le seguenti aliquote d'ammortamento, ridotte alla metà nel primo esercizio di entrata in funzione del bene per i motivi accennati in premessa..

Mobili e arredi 12%; Hardware e macchine ufficio 20%; Impianti generici 15%; Altri beni 20%.

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)	1.033	160.060	161.093
Valore di bilancio	497	19.617	20.114
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	229	8.078	8.307
Totale variazioni	(229)	(8.078)	(8.307)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.530	179.677	181.207
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.262	168.138	169.400
Valore di bilancio	268	11.539	11.807

I valori contenuti nella tabella, sono stati analiticamente arrotondati all'unità di euro. La somma di tali valori potrebbe non coincidere con quanto presente a bilancio dove gli arrotondamenti sono stati eseguiti, come richiesto, su elementi sintetici.

Operazioni di locazione finanziaria

Non si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2427 C.c., n. 22), poichè la società non detiene dei beni in forza a contratti di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	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

I crediti, appartenenti tutti all'area geografica nazionale, sono stati valutati al presunto valore di realizzo. Rappresentano nello specifico il deposito cauzionale versato all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione per l'immobile dove è stata trasferita la sede operativa.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Nazionale	61.338	61.338
Totale	61.338	61.338

Nella tabella sono indicati i crediti suddivisi per le diverse aree geografiche nelle quali opera la società.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Crediti verso altri	61.338	61.338

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Depositi cauzionali	61.338	61.338
Totale	61.338	61.338

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	4.470	(210)	4.260
Prodotti finiti e merci	56.861	1.386	58.247
Totale rimanenze	61.331	1.176	62.507

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti verso clienti

I crediti verso i clienti sono iscritti secondo il presunto valore di realizzo coincidente con il valore nominale.

Crediti tributari

L'importo si riferisce a ritenute d'acconto subite, al credito Iva annuale e ad acconti d'imposta versati. L'intero importo si ritiene verrà utilizzato mediante compensazione entro dodici mesi.

Crediti verso altri

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

Soci c/contribuzione 277,455

F.do svalutazione cr. Soci c/contribuzione	(17.537)
Soci c/contribuzione al netto del fondo rettificativo	259.918
Dipendenti c/anticipi	187
Crediti verso fornitori	90
Cr ritenute vers in eccesso	266
Anticipo spese visure	2
Depositi Telemaco Pay	751
Depositi Sister	133
Crediti verso Istituti previdenziali	715
Totale crediti verso altri	262.062

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	32.363	4.076	36.439	36.439
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	79.582	(17.823)	61.759	61.759
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	235.418	26.644	262.062	262.062
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	347.363	12.897	360.260	360.260

Nella tabella viene esposto il dettaglio delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante rispetto l'esercizio precedente.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Nazionale	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	36.439	36.439
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	61.759	61.759
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	262.062	262.062
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	360.260	360.260

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono iscritti in bilancio crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.658.460	133.680	1.792.140
Denaro e altri valori in cassa	912	(417)	495
Totale disponibilità liquide	1.659.372	133.263	1.792.635

Nella tabella viene esposto il dettaglio delle variazioni dei depositi bancari e postali e della cassa rispetto l'esercizio precedente.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.643	(737)	906
Risconti attivi	420	(420)	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	2.063	(1.157)	906

Nella tabella viene esposto il dettaglio delle variazioni dei ratei e risconti attivi.

I ratei e i risconti sono stati calcolati in base al principio della competenza. Non sono iscritti in bilancio, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nella tabella viene esposto il dettaglio delle variazioni nelle voci di patrimonio netto per l'anno precedente e corrente.

Il capitale sociale, invariato rispetto all'esercizio precedente, risulta determinato in euro 1.377.067 ed è rappresentato da 1.377.067 azioni ordinarie, ciascuna del valore nominale di un Euro.

La voce "riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" è una riserva indisponibile costituita di importo pari al costo di acquisizione delle azioni proprie possedute, riacquistate in seguito al recesso autorizzato nell'assemblea dei Soci del 10 novembre 2011 e anche:

- le dismissioni di alcuni azionisti, richieste ai sensi dell'art. 1, comma 569, della Legge 147/2013, portate a conoscenza dei Soci in occasione dell'assemblea del 5 maggio 2015, per le quali il valore delle azioni dismesse è stato determinato ai sensi dell'art. 2437-ter del Codice civile, ricevuto il parere del Collegio Sindacale, su relazione di stima redatta da un professionista;

- i recessi di cui l'assemblea degli azionisti ha preso atto lo scorso 16 ottobre 2018.

Il valore nominale complessivo delle azioni proprie in portafoglio è di Euro 129.980.

La classe VIII. "Utili portati a nuovo" rappresenta gli utili degli esercizi precedenti non distribuiti, né assegnati ad altra riserva. La stessa risulta diminuita in seguito al parziale utilizzo per il ripiano della perdita dell'esercizio precedente, così come deliberato nell'assemblea degli azionisti del 28 maggio 2018. Nell'ambito della voce A.VII "Altre riserve" è contenuta la sottovoce "Varie altre riserve". Il dettaglio di tale sottovoce è riepilogato nello specifico prospetto.

La società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi..

A norma dell'art. 2 dello statuto sociale gli utili eventualmente realizzati non possono essere distribuiti ai soci e dovranno essere reinvestiti.

	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
Varie altre riserve	(1)	1	-		-
Totale altre riserve	287	1	-		288
Utili (perdite) portati a nuovo	218.754	-	34.304		184.450
Utile (perdita) dell'esercizio	(34.304)	34.304	-	5.843	5.843
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(24.161)	-	45.368		(69.529)
Totale patrimonio netto	1.537.643	34.305	79.672	5.843	1.498.119

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

DISPONIBILITA' E UTILIZZO DELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO

Nella tabella le poste del Patrimonio Netto sono dettagliate e distinte a seconda dell'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione negli esercizi precedenti.

La classe "Utili portati a nuovo" ha avuto un decremento di € 24.161, in seguito al suo utilizzo per il ripiano della perdita dell'esercizio precedente.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	1.377.067	sottoscrizioni		1.377.067	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	288	conversione cap. soc.euro	A B	288	-
Totale altre riserve	288			288	-
Utili portati a nuovo	184.450	utili tassati	A B	184.450	24.161
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(69.529)	costo acquisizione	indisponibile	(69.529)	-
Totale	1.492.276			1.492.276	24.161
Quota non distribuibile				1.492.276	

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	313.672
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	32.596
Totale variazioni	32.596
Valore di fine esercizio	346.268

La tabella contiene l' "Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato". L'ammontare di questo debito, in ottemperanza alla vigente normativa, corrisponde a quello delle indennità da pagare ai dipendenti in caso di cessazione del rapporto di lavoro alla data di chiusura del bilancio.

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	18
Debiti verso fornitori	234.179	109.368	343.547	343.547
Debiti tributari	21.926	(4.266)	17.660	17.660
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.286	(2.316)	23.970	23.970
Altri debiti	70.966	16.709	87.675	87.675
Totale debiti	353.357	119.513	472.870	472.870

La seguente tabella fornisce l'analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti, non sono presenti debiti scadenti oltre dodici mesi e/o di durata è superiore a cinque anni.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	Nazionale	Totale
Acconti	18	18
Debiti verso fornitori	343.547	343.547

Debiti tributari	17.660	17.660
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.970	23.970
Altri debiti	87.675	87.675
Debiti	472.870	472.870

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Acconti	18	18
Debiti verso fornitori	343.547	343.547
Debiti tributari	17.660	17.660
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.970	23.970
Altri debiti	87.675	87.675
Totale debiti	472.870	472.870

Nessuno dei debiti elencati è assistito da garanzie reali sui beni sociali.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	71	20	91
Risconti passivi	3.505	1.215	4.720
Totale ratei e risconti passivi	3.576	1.235	4.811

Per la determinazione dei ratei e dei risconti passivi sono stati usati i medesimi criteri adottati per quelli attivi. Non sono iscritti in bilancio, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Nel valore della produzione, particolare e prevalente rilevanza, assumono i contributi in conto esercizio, di cui:

- Euro 993.678, per le quote annuali dovute, a norma di statuto, dagli azionisti consorziati in proporzione alla corrispondente quota di partecipazione da ciascuno posseduta;
- Euro 80.000, per la prima tranche del contributo straordinario, erogato dalla CCIAA di Roma, per la realizzazione della prima fase del progetto "Valore immobiliare 4.0".

Per tali ricavi, ricompresi nella lettera A 5) del Conto Economico, non è prevista l'elencazione nel file xbrl della nota integrativa che si limita a richiedere, nella Tabella delle categorie delle vendite e prestazioni tipiche della nostra Società, la specifica della lettera A 1) del Conto Economico.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita pubblicazioni	13.570
Vendita listini	7.969
Attività certificaz. valutatori	6.000
Corsi formazione valutatori	11.800
Esercitazioni esami certificaz.	10.627
Inserzioni pubblicitarie "proposte"	1.436
Corsi formazione BII	1.335
Accreditamenti BII - BIR	38.350
Servizio stime	7.893
Fornitura dati statistici	629
Attività di certificazione	3.920
Servizi al sistema b. i.	2.390
Piano comunicazioni 2011	7.929
Vendita materiale accreditamenti	2.470
Altri servizi	1.257
Totale	117.575

La tabella sintetizza la composizione dei ricavi e delle prestazioni della gestione tipica della nostra Società (art. 2427, n. 10, C.c.)

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Nazionale	117.575
Totale	117.575

Costi della produzione

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

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	63
Totale	63

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Le imposte correnti sono determinate sulla base della normativa attualmente vigente, non comprendono IRES, data l'assenza dell'imponibile, per tale imposta, per effetto dell'eccedenze ACE pregresse, comprendono l'IRAP Regione Lazio per Euro 2.761, calcolata con l'aliquota del 4,82%.

La rilevazione delle imposte differite e anticipate, in presenza di differenze temporanee tra il risultato civilistico e l'imponibile fiscale, nel nostro caso non perseguendo fini di lucro, non viene rilevata, non essendo prevedibile quando le stesse potranno essere recuperate.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	7
Totale Dipendenti	10

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	41.200	9.800

Il compenso agli amministratori e del collegio sindacale è stato assunto con la delibera dell'assemblea dei soci.

Non risultano impegni assunti per loro conto né per effetto di garanzie prestate.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.400
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.400

Il controllo contabile è affidato al collegio sindacale, ai sensi dell'art. 2427 C.c. p.to 16-bis, l'importo totale dei corrispettivi spettanti per il controllo contabile rappresentato in tabella, non è ricompreso nella tabella precedente che elenca i compensi degli amministratori e sindaci.

Categorie di azioni emesse dalla società

Il numero e il valore nominale delle azioni di ciascuna categoria è dettagliato nella tabella.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

In base alla prescrizione dell'art. 2.427 n. 18 e 19 del Codice civile, si attesta che società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

Nota integrativa, parte finale

INFORMAZIONI RELATIVE A PATRIMONI E FINANZIAMENTI

(Codice Civile, articolo 2427, comma 1, numero 21)

Si informa che la società non ha costituito patrimoni destinati ad uno specifico affare né contratto finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

STRUMENTI FINANZIARI IN PORTAFOGLIO

Non sono iscritte a bilancio immobilizzazioni finanziarie ad un valore superiore al loro fair value.

OPERAZIONI CON LE PARTI CORRELATE *(Codice Civile, articolo 2427, comma 1, numero 22-bis)*

La società nel corso del periodo appena trascorso non ha contratto operazioni con i membri del consiglio di amministrazione/amministratore unico né con i soci di controllo o di influenza dominante di importo significativo o a condizioni non di mercato.

ACCORDI FUORI BILANCIO *(Codice Civile, articolo 2427, comma 1, numeri 9 e 22-ter)*

Non risultano in essere accordi o altri atti i cui effetti non risultino già dallo Stato Patrimoniale e che possano esporre la società a rischi o generare benefici significativi e la cui conoscenza sia utile per una valutazione della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico della società.

ULTERIORI INFORMAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI SULLE ATTIVITÀ DELL'ANNO 2018

Il Consiglio di Amministrazione, nell'anno appena trascorso, si è adoperato per perseguire gli obiettivi delineati nel documento programmatico triennale "Business Plan 2017/2019", approvato dai Soci, documento che viene redatto ogni tre anni con l'obiettivo di guidare le azioni di Tecnoborsa e disegnare un piano di sviluppo condiviso dagli Azionisti.

Analizzando il settore di riferimento, nel corso dell'anno appena trascorso, si sono registrati segnali di ripresa relativamente al numero delle transazioni immobiliari, mentre, analizzando i valori delle transazioni, non emerge una ripresa dei prezzi degli immobili che, nonostante l'aumento del numero delle transazioni, risulta avere ancora una leggera flessione al ribasso.

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

La corporate governance

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

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

L'organizzazione e la gestione

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

L'organico è rimasto invariato rispetto agli anni precedenti. Si segnala, a tal proposito, che dal mese di febbraio 2018, il responsabile della Borsa Immobiliare di Roma (con qualifica Quadro) è in aspettativa, avendo ricevuto un richiamo alle armi, tra l'altro rinnovato al 28 luglio 2019.

L'attività strategica e istituzionale

Nel corso dell'anno 2018, la Società ha rafforzato sempre più le iniziative volte a una maggiore trasparenza e regolazione del mercato di riferimento, continuato il percorso di rafforzamento del proprio posizionamento istituzionale

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

- le attività strategiche per la conoscenza diretta dei fenomeni che interessano il settore, in quanto necessaria per promuovere le best practice e i migliori modelli di sviluppo e di competitività.
- le attività di condivisione e di informazione circa i progetti istituzionali attuati dalla Società con i vari componenti del Comitato Tecnico-Scientifico e del Comitato degli Esperti;
- la prestigiosa cooperazione con la Banca d'Italia e con l'Agenzia dell'Entrate - OMISE, per la realizzazione del “*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*”, con periodicità trimestrale, i cui relativi microdati costituiscono anche una continua fonte di informazione per le analisi che realizza il Centro Studi di Tecnoborsa;
- le attività di formazione e aggiornamento professionale, per le quali già nel corso dell'anno 2017 si era proceduto all'ampliamento dell'offerta, strutturando un'offerta specifica 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, hanno riscontrato ottimi risultati e, per ampliare l'offerta, sono stati attivati importanti accordi con organismi certificati ACCREDIA, attraverso i quali sono state svolte alcune sessioni d'esame per la certificazione di qualità dei valutatori immobiliari, ottenendo, tra l'altro, il riconoscimento quale centro d'esami.
- le attività dirette ad una maggiore diffusione della quinta edizione (dicembre 2017) del “Codice delle Valutazioni Immobiliari” presso i principali Atenei, oltre alla promozione presso i più importanti centri di formazione dei Collegi e Ordini professionali Nazionali e territoriali;
- la partecipazione al Tavolo tecnico istituito dall'ABI per l'adozione delle “Linee Guida per le Valutazioni degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” e delle “Linee Guida per la Valutazione degli immobili a garanzia dei crediti anomali”, con l'obiettivo di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili improntate a criteri di massima trasparenza, nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato italiano del credito ipotecario, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo;
- la partecipazione nei Tavoli di lavoro UNI (dei quali ne è coordinatore un rappresentante di Tecnoborsa) per la definizione di importanti progetti normativi del settore, in linea con le specifiche innovazioni legislative a livello UE, anche per quanto riguarda l'attività svolta dagli agenti immobiliari.

Inoltre, prodotti editoriali scientifici quali i “QEI - Quaderni di Economia Immobiliare” e il periodico online “Newsletter - *Panorama di Economia Immobiliare*”, confermano la dimensione istituzionale della Società e la qualità del lavoro svolto a favore del comparto economico-immobiliare del nostro Paese.

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

Il Centro Studi l'Economia Immobiliare – CSEI

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

In particolare, l'indagine annuale *sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare*, rappresenta un punto di riferimento per gli operatori del settore ed approfondisce temi molto rilevanti quali l'andamento degli acquisti e delle vendite immobiliari, le modalità di acquisto/vendita, gli strumenti di finanziamento, oltre alle previsioni di transazioni immobiliari. In particolare, nell'indagine di quest'anno, è stato trattato un argomento rilevante, quale: "La casa degli italiani", dalla quale è stato estratto un focus sulla città di Roma, che hanno riscontrato particolare interesse da parte dei media.

Il Centro Studi ha proseguito la sua azione per consolidare e sviluppare i rapporti di collaborazione con alcuni soggetti istituzionali che studiano e analizzano il mercato immobiliare, oltre a supportare lo sviluppo, 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" ed a collaborare con il Comitato di Listino della stessa Borsa Immobiliare di Roma.

La Borsa Immobiliare Italiana e il Sistema delle Borse Immobiliari

Nel corso dell'anno 2018, nonostante le criticità del sistema Camerale in precedenza descritte, è proseguita l'attività di supporto per tutte le attività e le iniziative avviate dalle singole Borse Immobiliari aderenti al sistema, con particolare attenzione al coordinamento delle stesse, per una sempre maggiore visibilità e adozione del marchio di sistema, oltre alla condivisione delle metodologie per la redazione dei Listini Ufficiali, all'immagine grafica delle pubblicazioni e per l'adozione di una modulistica unica per gli Agenti immobiliari accreditati al sistema.

Inoltre, per sopperire ad alcune criticità del sistema delle Borse Immobiliari nel territorio nazionale, è stata avviata la realizzazione di un progetto per il rilancio della Borsa Immobiliare Italiana, quale struttura operativa nazionale, in grado di sviluppare iniziative e opportunità a favore degli agenti immobiliari italiani.

Borsa Immobiliare di Roma

Nel corso dell'anno 2018 è stato fatto un significativo sforzo per rafforzare sempre più, anche attraverso iniziative pubblicitarie, il marchio "Borsa Immobiliare di Roma" nella consapevolezza che possa supportare l'attività degli accreditati e dare agli stessi un importante valore aggiunto.

Particolare attenzione è stata data anche allo sviluppo di nuovi applicativi e nuove funzionalità collegate al portale Internet della Borsa, in uso agli agenti accreditati, al fine di ottimizzare e migliorare lo scambio di informazioni con altri gestionali e per ampliare la gamma dei servizi offerti.

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

Inoltre, sempre nel corso dell'anno 2018, è stato avviato un importante progetto: "Valore Immobiliare 4.0" e, a seguito del contributo straordinario concesso dalla Camera di Commercio di Roma, è stata realizzata l'applicazione web "Quotazione Immobiliare 4.0".

Attraverso l'applicazione, accessibile attraverso la rete Internet anche tramite un device portatile, si mettono a disposizione degli agenti immobiliari i dati dei valori immobiliari attuali elaborati dalla Borsa Immobiliare di Roma, permettendo di identificare rapidamente i valori correnti di mercato degli immobili per i quali si sta procedendo ad avviare un servizio di mediazione.

L'applicazione è concessa in uso gratuito a tutti gli agenti immobiliari iscritti presso il Registro Imprese della CCIAA di Roma (titolari e/o preposti a vario titolo all'attività di mediazione), con posizione attiva e in regola con gli adempimenti previsti, ed è finalizzata a dare una indicazione circostanziata e affidabile, circa il più probabile valore di mercato che un immobile oggetto di trattativa (in corso o potenziale) può assumere una volta sul mercato.

Un lavoro peritale che solitamente l'agente esegue con analisi e sviluppo di quelle competenze indicate, ma con una tempistica che potrebbe non mettere a frutto l'aspetto temporale e soprattutto potrebbe non garantire un esame corretto. Un supporto al lavoro quotidiano svolto dagli agenti immobiliari, con particolare riferimento alle numerose nuove attività che vengono avviate in tale settore e che, per carenza di esperienza, non sono ancora a conoscenza delle dinamiche dei valori di riferimento per le numerose zone della città.

CONCLUSIONI

Oltre alla sede legale, Tecnoborsa dispone della sede operativa sita in Roma, Viale delle Terme di Caracalla n. 69/71.

Il presente bilancio d'esercizio è stato redatto in forma estesa per fornire una migliore intelligibilità del documento, pur potendo la società adottare lo schema previsto dalle norme vigenti per le società di capitali ai sensi dell'art. 2435 bis del C.c. in quanto ne ricorrono i presupposti.

La società è esonerata dalla relazione sulla gestione degli Amministratori, perché non vi sono informative da fornire ai sensi dell'art. 2428 n. 3 e 4 C.c. e, come già detto, redige il bilancio in forma estesa per scelta e non per obbligo.

Sulla base delle considerazioni esposte e sui dati di bilancio contenuti nel documento contabile allegato, si invitano gli Azionisti a procedere all'approvazione del Bilancio di esercizio dell'anno 2018 e si propone di riportare interamente a nuovo l'utile dell'esercizio, pari ad Euro 5.843.

Si conclude la presente Nota Integrativa assicurandovi che il presente Bilancio rappresenta con chiarezza, in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio.

Roma, 28 marzo 2019

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente: F.to Valter Giammaria

Dichiarazione di conformità del bilancio

Roma, 28 marzo 2019

Il sottoscritto Ettore Troiani, nato a Roma il 19/06/1958, consapevole delle responsabilità penali previste ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società'.

F.to Ettore Troiani