

SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO
INDUSTRIALE ROMANO S.p.A.

BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2013
E RELAZIONE SULLA GESTIONE

SEDE LEGALE : VIA DELL'UMILTA' N. 48 – 00187 ROMA

Registro delle Imprese di Roma e C.F. 04976231003 – R.E.A. Roma 823027
Capitale sociale € 85.955.518,88 int. vers. – P. Iva 04976231003

SOMMARIO

- **CARICHE SOCIALI**

- **BILANCIO AL 31.12.2013**
 - Stato patrimoniale

 - Conti d'ordine

 - Conto economico

 - Nota integrativa con prospetti di dettaglio

- **RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2013**

- **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

CARICHE SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Brunetto Tini	Presidente
Angelo Mariani	Vice - Presidente
Roberto Bosco	Consigliere
Antonio Carratù	Consigliere
Barbara Cavalli	Consigliere

COLLEGIO SINDACALE E REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Valter Pastena	Presidente
Fabrizio Autieri	Sindaco Effettivo
Giovanni Sapia	Sindaco Effettivo

SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO INDUSTRIALE ROMANO S.p.A.

Soggetto che esercita direzione e coordinamento,
ai sensi dell'art. 2497-bis Cod.civ.:
HOLDING CAMERA s.r.l. in liq.ne con unico socio C.F.: 07729801006

Sede in Roma, Via dell'Umiltà 48

Codice fiscale: 04976231003

Capitale Sociale € 85.955.518,88

N. iscrizione Registro Imprese di Roma: 04976231003

Repertorio Economico Amministrativo : 823027

Allegato "A"

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013

Stato patrimoniale attivo **31/12/2013** **31/12/2012**

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

(di cui già richiamati)

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali

1) Costi di impianto e di ampliamento	27.490	31.200
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	72.580	2.260
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		89
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	87.106	112.347
	<hr/>	<hr/>
	187.176	145.896

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati	28.083.067	25.852.767
2) Impianti e macchinario	309.684	346.506
3) Attrezzature industriali e commerciali	218.489	309.658
4) Altri beni	162.627	218.228
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	52.000	280.886
	<hr/>	<hr/>
	28.825.867	27.008.045

III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate	26.951	31.951
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	1.418.932	1.418.932
	<hr/>	<hr/>
	1.445.883	1.450.883
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>

IX.	Utile d'esercizio		10.805	
IX.	Perdita d'esercizio			(4.576.160)
Totale patrimonio netto			81.497.295	71.486.883
B) Fondi per rischi e oneri				
1)	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2)	Fondi per imposte, anche differite		28.270	6.085
3)	Altri		95.686	70.000
Totale fondi per rischi e oneri			123.956	76.085
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			252.360	224.643
D) Debiti				
1)	Obbligazioni			
	- entro 12 mesi			
	- oltre 12 mesi			
2)	Obbligazioni convertibili			
	- entro 12 mesi			
	- oltre 12 mesi			
3)	Debiti verso soci per finanziamenti			
	- entro 12 mesi			
	- oltre 12 mesi			
4)	Debiti verso banche			
	- entro 12 mesi	4.600.000		6.468.181
	- oltre 12 mesi	10.000.000		13.900.000
			14.600.000	20.368.181
5)	Debiti verso altri finanziatori			
	- entro 12 mesi			
	- oltre 12 mesi			
6)	Acconti			
	- entro 12 mesi	120.209		120.100
	- oltre 12 mesi			
			120.209	120.100
7)	Debiti verso fornitori			
	- entro 12 mesi	2.390.479		2.705.439
	- oltre 12 mesi			
			2.390.479	2.705.439
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito			
	- entro 12 mesi			
	- oltre 12 mesi			

9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
10)	Debiti verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
11)	Debiti verso controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	430.525	244.004
	- oltre 12 mesi		
		430.525	244.004
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	40.267	38.874
	- oltre 12 mesi		
		40.267	38.874
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	733.577	613.293
	- oltre 12 mesi	1.012.673	1.087.732
		1.746.250	1.701.025
Totale debiti		19.327.730	25.177.623
E) Ratei e risconti			
	- aggio sui prestiti		
	- vari	1.098.494	1.201.461
		1.098.494	1.201.461
Totale passivo		102.299.835	98.166.695

Conti d'ordine		31/12/2013	31/12/2012
1)	Rischi assunti dall'impresa		
	Fideiussioni		
	a imprese controllate		
	a imprese collegate	640.000	640.000
	a imprese controllanti		
	a imprese controllate da controllanti		
	ad altre imprese		
		640.000	640.000
	Avalli		
	a imprese controllate		
	a imprese collegate		
	a imprese controllanti		
	a imprese controllate da controllanti		
	ad altre imprese		

	Altre garanzie personali		
	a imprese controllate		
	a imprese collegate		
	a imprese controllanti		
	a imprese controllate da controllanti		
	ad altre imprese		
	Garanzie reali		
	a imprese controllate		
	a imprese collegate		
	a imprese controllanti		
	a imprese controllate da controllanti		
	ad altre imprese	40.000.000	40.000.000
		40.000.000	40.000.000
	Altri rischi		
	crediti ceduti pro solvendo		
	altri		
		40.640.000	40.640.000
2)	Impegni assunti dall'impresa		
3)	Beni di terzi presso l'impresa		
	merci in conto lavorazione		
	beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato		
	beni presso l'impresa in pegno o cauzione		
	altro		
4)	Altri conti d'ordine	51.785.122	55.633.166
	Totale conti d'ordine	92.425.122	96.273.166

Conto economico		31/12/2013	31/12/2012
A)	Valore della produzione		
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	3.110.901	3.263.416
2)	<i>Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</i>	77.266	352.010
3)	<i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i>		58.608
4)	<i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>		
5)	<i>Altri ricavi e proventi:</i>		
	- vari	669.922	663.028
	- contributi in conto esercizio	12.817	12.516
		682.739	675.544

Totale valore della produzione	3.870.906	4.349.578
---------------------------------------	------------------	------------------

B) Costi della produzione

6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		221.501	476.533
7)	Per servizi		2.411.187	2.434.790
8)	Per godimento di beni di terzi		85.533	106.001
9)	Per il personale			
a)	Salari e stipendi	459.063		477.805
b)	Oneri sociali	154.618		155.179
c)	Trattamento di fine rapporto	38.391		38.589
d)	Trattamento di quiescenza e simili			
e)	Altri costi			
			<hr/>	<hr/>
			652.072	671.573
10)	Ammortamenti e svalutazioni			
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	55.241		52.211
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	602.045		576.224
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			2.345.589
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	87.571		602.159
			<hr/>	<hr/>
			744.857	3.576.183
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(116.133)	(62.632)
12)	Accantonamento per rischi			
13)	Altri accantonamenti			
14)	Oneri diversi di gestione		919.010	929.632

Totale costi della produzione	4.918.027	8.132.080
--------------------------------------	------------------	------------------

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(1.047.121)	(3.782.502)
--	--------------------	--------------------

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- altri

16) Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni
 - da imprese controllate
 - da imprese collegate
 - da controllanti

	- altri		24
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante		
d)	proventi diversi dai precedenti:		
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da controllanti		
	- altri	52.940	59.388
		<hr/>	<hr/>
		52.940	59.412
		<hr/>	<hr/>
		52.940	59.412
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da controllanti		
	- altri	544.280	631.593
		<hr/>	<hr/>
		544.280	631.593
<i>17-bis) Utili e Perdite su cambi</i>			
Totale proventi e oneri finanziari		(491.340)	(572.181)
D)	Rettifiche di valore di attività finanziarie		
<i>18) Rivalutazioni:</i>			
a)	di partecipazioni		
b)	di immobilizzazioni finanziarie		
c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
<i>19) Svalutazioni:</i>			
a)	di partecipazioni	30.686	
b)	di immobilizzazioni finanziarie		199.224
c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
		<hr/>	<hr/>
		30.686	199.224
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		(30.686)	(199.224)
E)	Proventi e oneri straordinari		
<i>20) Proventi:</i>			
	- plusvalenze da alienazioni		
	- varie	1.372.215	129.308
	- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
		<hr/>	<hr/>
		1.372.215	129.308
<i>21) Oneri:</i>			
	- minusvalenze da alienazioni		
	- imposte esercizi precedenti		
	- varie	1.302	9.248
	- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
		<hr/>	<hr/>
		1.302	9.248
Totale delle partite straordinarie		1.370.913	120.060

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		(198.234)	(4.433.847)
<i>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>			
a) Imposte correnti	395.043		142.313
b) Imposte differite	22.185		
c) Imposte anticipate	(626.267)		
e) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
		(209.039)	142.313
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		10.805	(4.576.160)

Il presente bilancio è conforme alle scritture contabili.

Roma, lì 27 marzo 2014

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE

Dott. Brunetto Tini

SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO INDUSTRIALE ROMANO S.p.A.

Soggetto che esercita direzione e coordinamento,
ai sensi dell'art. 2497-bis Cod.civ.:
HOLDING CAMERA s.r.l. in liq.ne con unico socio C.F.: 07729801006

Sede in Roma, Via dell'Umiltà 48

Codice fiscale: 04976231003

N. iscrizione Registro Imprese di Roma: 04976231003

Repertorio Economico Amministrativo : 823027

Capitale Sociale €. 85.955.518,88

Allegato "A"

NOTA INTEGRATIVA RELATIVA AL BILANCIO DEL 31-12-2013

PREMESSA

La "SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO INDUSTRIALE ROMANO S.p.A." ha come scopo la realizzazione e la gestione del sistema dei poli tecnologici ed industriali di Roma. In particolare, realizza parchi tecnologici industriali, intesi come aree attrezzate, ubicate nel territorio della provincia di Roma, destinate alla localizzazione di imprese ad alta tecnologia e di Enti e Centri di Ricerca.

Durante l'esercizio, l'attività si è svolta regolarmente e non si segnalano fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale.

Nel formare il presente bilancio non si è derogato ai principi di redazione di cui all'art. 2423 - bis Cod. civ.; più precisamente:

- la valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione della società;
- si sono seguiti scrupolosamente i principi della prudenza e della competenza: nel bilancio sono compresi solo i proventi realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza, anche se conosciuti successivamente alla data di chiusura;
- 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 ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- i criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Cod. civ. sono stati scrupolosamente osservati.

La descrizione delle voci di bilancio rispecchia fedelmente lo schema previsto dagli artt. 2424 e 2425

Cod. civ.

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V O

A) CREDITI VERSO SOCI

PER VERSAMENTI ANCORA

DOVUTI	es. precedente	€.	0
	<hr/>		
	es. attuale	€.	0
	<hr/>		
	variazione	€.	0
	<hr/>		

B) IMMOBILIZZAZIONI	es. precedente	€.	28.646.024
	<hr/>		
	es. attuale	€.	30.499.762
	<hr/>		
	variazione	€.	+1.853.738
	<hr/>		

I IMMOBILIZZAZIONI

IMMATERIALI	es. precedente	€.	145.896
	<hr/>		
	es. attuale	€.	187.176
	<hr/>		
	variazione	€.	+41.280
	<hr/>		

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte per un valore non superiore al costo di acquisto, ridotto delle quote di ammortamento maturate al 31 dicembre 2013. Nel costo sono compresi anche gli oneri accessori. Di seguito si riportano le movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio per tale posta:

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
E FONDI DI AMMORTAMENTO**

Posta di Bilancio	Valori inizio esercizio	Acquisizioni dell'esercizio	Dismissioni dell'esercizio	Valori aggiornati	Totale fondi amm.to 31.12.2012	Utilizzo fondi amm.to	Amm.ti esercizio 2013	Totale fondi amm.to 31.12.2013	Valore residuo
COSTI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	60.320	5.411	21.320	44.411	29.358	21.320	8.882	16.920	27.491
COSTI PUBBLICITA'	45.620	89.000	41.220	93.400	43.360	41.220	18.680	20.820	72.580
BREVETTI INDUSTRIALI - SOFTWARE	71.007	0	0	71.007	70.918	0	89	71.007	0
CONCESSIONI LICENZE E MARCHI	170	0	0	170	170	0	0	170	0
ALTRI COSTI PLURIENNALI	157.263	2.674	0	159.937	45.241	0	27.590	72.831	87.106
Totali	334.380	97.085	62.540	368.925	189.047	62.540	55.241	181.748	187.177

I costi di impianto ed ampliamento rappresentano gli oneri sostenuti nel 2012, per la realizzazione di uno studio volto allo sviluppo futuro del Tecnopolo e per una modifica dello statuto, nonché quelli sostenuti nel 2013 per l'aumento del capitale sociale. Essi sono stati iscritti nell'attivo, dopo aver ottenuto il consenso del Collegio Sindacale e il loro periodo di ammortamento è di cinque anni. Tali costi, alla data di chiusura del bilancio, presentano un valore residuo di €. 27.491.

I costi di pubblicità, di originari €. 93.400, rappresentano i costi sostenuti, nel corso del 2010, 2011 e 2013, per la realizzazione ed implementazione del sito WEB, nonché per la partecipazione ad una campagna pubblicitaria relativa alla prima fiera europea dei *Makers* a Roma (*Maker Faire*). La loro iscrizione in bilancio è avvenuta con il consenso del Collegio Sindacale ed il loro ammortamento è

eseguito in quote costanti, in cinque annualità. Il loro valore residuo, al 31 dicembre 2013, ammonta ad €.
72.580.

L'ammortamento del software è operato in quote costanti in cinque anni; per quanto riguarda il marchio, l'ammortamento, in dieci quote costanti, è stato ultimato nel corso del 2012.

In ordine agli altri costi pluriennali, questi rappresentano le spese sostenute nel 2008 per l'apertura di credito ipotecaria, ancora esistente al 31 dicembre 2013 e con scadenza non oltre il 30 giugno 2016, nonché quelle sostenute nel 2012 in relazione al finanziamento a medio-lungo termine, con garanzia ipotecaria, stipulato in tale esercizio della durata di cinque anni. L'ammortamento degli altri costi pluriennali è calcolato in funzione della durata dei prestiti accordati alla società.

II IMMOBILIZZAZIONI

MATERIALI	es. precedente	€.	27.008.045
	es. attuale	€.	28.825.867
	variazione	€.	+1.817.822

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, maggiorato di tutti i costi ad esse direttamente imputabili. Per quanto riguarda i terreni, già di proprietà della Castel Romano S.p.A. con unico socio, a seguito della fusione per incorporazione avvenuta nel corso del 2008, ad essi è stato imputato il disavanzo di fusione. Il valore attribuito ai terreni, incrementato del detto disavanzo di fusione, risulta, comunque, non superiore a quello corrente di mercato.

Peraltro, nell'esercizio 2012, è stata eseguita una svalutazione dei terreni di € 2.345.589, pari all'importo di un progetto edificatorio ultimato nel 2011, per il quale è stata verificata, nel 2012, l'impossibilità della sua realizzazione, svalutazione conservata nell'esercizio 2013.

Nel corso del 2013, poi, è stato iscritto, in aumento del valore dei fabbricati strumentali, l'importo di € 1.190.000, con relativa contropartita tra le sopravvenienze attive (voce E20 del conto economico), in

quanto sono stati valorizzati lavori di ristrutturazione eseguiti negli anni da conduttori che hanno rilasciato i relativi immobili, senza alcun onere a carico della società. Tale importo è stato individuato prudenzialmente sulla base di apposita perizia di stima. Il valore così incrementato dei fabbricati è comunque inferiore ai valori correnti di mercato degli stessi.

Il valore contabile lordo dei beni viene ripartito negli esercizi nel corso dei quali avviene l'utilizzazione dei beni medesimi, mediante lo stanziamento di ammortamenti, calcolati sulla base della vita utile dei beni, la quale viene valutata tenendo conto del deperimento economico-tecnico.

In ordine a quanto sopra, riteniamo che detto criterio possa essere adeguatamente rappresentato dai coefficienti di ammortamento ordinari fissati dalla vigente normativa fiscale, in particolare da quelli rilevabili nella tabella contenuta nel D.M. 31 dicembre 1988.

Il processo di ammortamento dei beni materiali inizia a partire dall'esercizio in cui il bene entra in funzione con stanziamento di ammortamenti calcolati ad aliquote costanti.

Nel primo esercizio di utilizzazione, la quota di ammortamento viene rapportata alla metà di quella prevista.

Soltanto per alcuni beni strumentali di modesto valore, in particolare di costo unitario non superiore a €. 516,46, suscettibili di autonomo utilizzo, gli ammortamenti sono stati spesi interamente nell'esercizio, integrando i normali coefficienti applicati in via generale alle varie categorie, sia perchè costantemente rinnovati, sia perchè di scarsa importanza rispetto all'ammontare dell'attivo (art. 2426, 1° comma n. 12, Cod. civ.).

In particolare, gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

Fabbricati	1,5% - 3%
Terreni	0
Impianti	3% - 3,75% - 6% - 7,5% - 12% - 15% - 30%
Attrezzatura varia	15%
Mobili ufficio	12%

Macchine ufficio elettroniche	10% - 20%
Autovetture e motoveicoli	25%
Beni di costo unitario non superiore ad €. 516,46	100%
Arredamenti	7,5%-10% - 15%

Di seguito si riporta il prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni materiali e nei fondi di ammortamento:

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE IMMOBILIZZAZIONI
MATERIALI E FONDI DI AMMORTAMENTO**

Posta di Bilancio	Valori inizio esercizio	Acquisizioni dell'esercizio	Dismissioni/ svalutazioni dell'esercizio	Valori aggiornati	Totale fondi amm.to 31.12.2012	Utilizzo fondi amm.to	Amm.ti esercizio 2013	Totale fondi amm.to 31.12.2013	Valore residuo
FABBRICATI	21.387.976	2.612.704	0	24.000.680	12.819.360	0	435.678	13.255.038	10.745.642
TERRENI	17.284.151	53.274	0	17.337.425	0	0	0	0	17.337.425
IMPIANTI	802.673	27.209	0	829.882	456.338	0	63.860	520.198	309.684
ATTREZZATURA VARIA	501.186	0	61.640	439.546	191.527	23.115	52.644	221.056	218.490
MOBILI UFFICIO	443.549	0	0	443.549	258.842	0	39.739	298.581	144.968
MACCHINE UFFICIO ELETTRONICHE	92.724	108	8.520	84.312	78.806	8.520	4.641	74.927	9.385
ARREDAMENTI	26.415	0	0	26.415	23.718	0	522	24.240	2.175
AUTOVETTURE E MOTOVEICOLI	33.269	0	19.919	13.350	16.362	12.449	3.337	7.250	6.100
BENI ≤ €. 516,46	35.591	1.623	135	37.079	35.591	135	1.623	37.079	0
IMM.NI IN CORSO E ACCONTI	280.886	1.230.779	1.459.665	52.000	0	0	0	0	52.000
Totali	40.888.420	3.925.697	1.549.879	43.264.238	13.880.544	44.219	602.044	14.438.369	28.825.869

III IMMOBILIZZAZIONI

FINANZIARIE

es. precedente	€.	1.492.083
es. attuale	€.	1.486.719
variazione	€.	-5.364

1) PARTECIPAZIONI

es. precedente	€.	1.450.883
----------------	----	-----------

es. attuale	€.	1.445.883
variazione	€.	-5.000

Tutte le partecipazioni di proprietà sono state iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, in quanto destinate ad essere mantenute nel patrimonio aziendale quale investimento durevole e sono valutate al prezzo di costo o di sottoscrizione. Per la partecipazione nell'impresa collegata consorzio TECNO TIB.E.R.I.S. è stata operata, nel 2013, una svalutazione totale, pari ad €. 5.000, iscritta nella voce D19 a) del conto economico, in quanto per essa si è verificata una perdita durevole di valore, così come risulta dal suo patrimonio netto negativo al 31 dicembre 2013.

IMPRESE COLLEGATE	12 /12	12 /13
- CONSORZIO TECNOPOLO DI		
CASTEL ROMANO	€. 26.951	€. 26.951
- CONSORZIO TECNO TIB.E.R.I.S.	€. 5.000	€. 0

La partecipazione nel "Consorzio Tecnopolo di Castel Romano", con sede in Roma, Via di Castel Romano n. 100, fondo consortile €. 10.329,12, Patrimonio Netto al 31 dicembre 2013 €. 9.235, è pari al 50% del capitale sociale e non ha subito modifiche nel corso del 2013.

Il consorzio TECNO TIB.E.R.I.S., con sede in Roma, Via Giacomo Peroni n. 130, è stato costituito in data 27 maggio 2004, al 50 % tra la nostra società e il Consorzio Roma Ricerche, con un fondo consortile di €. 10.000 interamente versato. Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2013 ammonta ad €. -51.372.

Ai sensi dell'art. 2426, 1° comma, n. 3 Cod.civ., si fa presente che l'iscrizione della partecipazione nel Consorzio Tecnopolo di Castel Romano è stata conservata al costo di acquisto, anche se superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto, in considerazione sia della sua natura giuridica sia della sua modesta entità.

ALTRE IMPRESE	12 /12	12 /13
- CENTRO SVILUPPO MATERIALI S.p.A.	€.1.360.155	€. 1.360.155
- TECNOSERVICECAMERE S.C.p.A. già TECNOCAMERE S.C.p.A.	€. 516	€. 516
- CONSORZIO PER IL DISTRETTO DELL'AUDIOVISIVO E ICT	€. 1.500	€. 1.500
- CONSORZIO ROMA RICERCHE	€. 56.761	€. 56.761

La partecipazione nell'impresa "Centro Sviluppo Materiali S.p.A.", con sede in Roma, Via di Castel Romano n. 100, Capitale Sociale €. 1.050.000 diviso in n. 1.050.000 azioni da nominali €. 1 cadauna. Al 31 dicembre 2013, la Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. è proprietaria di n. 84.344 azioni del valore nominale di €. 1 cadauna, pari all' 8,033% circa del capitale sociale. Il patrimonio netto del Centro Sviluppo Materiali S.p.A. alla data del 31.12.2012 è pari a €. 9.034.077.

La partecipazione nel Consorzio Roma Ricerche, con sede in Roma, Via Giacomo Peroni n. 130, fondo consortile €. 222.374, acquistata nel 2004 per €. 30.987, è aumentata, nel 2012, di €. 25.774, per l'impegno al versamento dell'importo destinato pro quota al ripianamento della perdita 2011 e non ha subito ulteriori modifiche nel corso del 2013.

Ai sensi dell'art. 2427 *bis*, n. 2, Cod. civ., si precisa che le partecipazioni in altre imprese non sono iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*.

2) CREDITI	es. precedente	€.	36.116
	es. attuale	€.	35.752
	variazione	€.	- 364

I crediti sono stati iscritti al presumibile valore di realizzo che coincide con il valore nominale, ad eccezione delle svalutazioni eseguite per alcuni di essi, non sussistendo ragionevole certezza del loro futuro incasso (art. 2427 *bis* n. 2 Cod.civ.). Tali crediti rappresentano nello specifico:

. il residuo credito nei confronti dell'impresa collegata consorzio TECNO TIB.E.R.I.S. a titolo di finanziamento infruttifero effettuato nel corso del 2008;

. depositi cauzionali.

Apposito prospetto ne evidenzia la composizione:

Credito verso imprese collegate

consorzio TECNO TIB.E.R.I.S. (entro 12 mesi)	€.	48.280
Fondo sval.ne crediti	€.	(48.280)

Crediti verso altri

Depositi cauzionali (entro dodici mesi)	€.	35.752
Depositi cauzionali (oltre dodici mesi)	€.	187.820
Fondo sval.ne crediti	€.	<u>(187.820)</u>
TOTALE	€.	<u><u>35.752</u></u>

4) AZIONI PROPRIE	es. precedente	€.	5.084
	es. attuale	€.	5.084
	variazione	€.	0

Sul finire del 2010, la Società ha acquistato, ai sensi dell'art. 2357 e ss. Cod.civ., n. 10 azioni proprie, del valore nominale di €. 5.084,20, per il prezzo corrispondente a detto valore nominale, in esecuzione di quanto deliberato dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 23 aprile 2010.

Le azioni proprie sono state iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, in quanto destinate ad essere mantenute nel patrimonio aziendale quale investimento durevole e sono valutate al prezzo di costo.

C)	ATTIVO CIRCOLANTE	es. precedente	€.	69.397.114
		es. attuale	€.	71.723.404
		variazione	€.	+2.326.290

I	RIMANENZE	es. precedente	€.	65.022.025
		es. attuale	€.	65.215.424
		variazione	€.	+193.399

2) PRODOTTI IN CORSO DI

LAVORAZIONE E

SEMILAV.

es. precedente	€.	7.796.715
es. attuale	€.	7.811.131
variazione	€.	+14.416

L'importo di tali rimanenze comprende tutti i costi sostenuti fino al 31 dicembre 2013 per la realizzazione degli immobili nel comparto "PMI" (edifici 1 e 2) e per l'avvio della costruzione di un parcheggio nel comparto "Technology"; le spese sostenute per la realizzazione futura dell'edificio polifunzionale S1, sito nella "spina dei servizi" del Tecnopolo Tiburtino e per la progettazione di un ulteriore edificio sito nel lotto B del Tecnopolo Tiburtino.

Tali rimanenze sono state valutate nel rispetto delle vigenti disposizioni civilistiche, in base al criterio del costo specifico.

3) LAVORI IN CORSO SU

ORDINAZIONE

es. precedente	€.	60.268
es. attuale	€.	60.268
variazione	€.	0

Tali rimanenze espongono i lavori realizzati e valorizzati al 31 dicembre 2013, relativi alle opere di urbanizzazione all'interno del 3° Subcomprensorio del Tecnopolo Tiburtino, invariati rispetto all'esercizio precedente.

Tali rimanenze sono state valutate nel rispetto delle vigenti disposizioni civilistiche, in base al criterio del corrispettivo contrattuale, maturato con ragionevole certezza al 31 dicembre 2013.

4) **PRODOTTI FINITI E**

MERCI	es. precedente	€.	57.165.042
	es. attuale	€.	57.344.025
	variazione	€.	+178.983

La voce rimanenze, alla chiusura dell'esercizio, rappresenta i costi per l'acquisto delle aree, avvenuto negli anni 1999, 2000 e 2009, nonché tutti gli altri costi incrementativi delle stesse sino ad ora sostenuti, al netto del costo del venduto, relativo alle vendite effettuate nel corso degli esercizi 2002 e successivi ed al netto del contributo DOCUP relativo al 2004, 2005 e 2006.

In detta posta, sono altresì comprese le rimanenze relative al complesso edilizio denominato "Software House", al netto delle vendite effettuate fino al 31 dicembre 2009, alla centrale di cogenerazione, a due edifici ultimati del complesso "PMI" (edifici 3 e 4) e al complesso ultimato del comparto "Technology", al netto delle vendite effettuate fino al 31 dicembre 2010.

Tali rimanenze risultano valutate nel rispetto delle vigenti disposizioni civilistiche, con il criterio del costo specifico.

II CREDITI	es. precedente	€.	3.722.286
	es. attuale	€.	5.614.567
	variazione	€.	+1.892.281

1) VERSO CLIENTI	es. precedente	€.	3.217.525
	es. attuale	€.	4.368.601
	variazione	€.	+1.151.076

I crediti verso i clienti, tutti esigibili entro dodici mesi, sono iscritti al presumibile valore di realizzo e sono così costituiti:

Clients	€.	3.918.117
Clients per fatture da emettere	€.	1.611.707
Fondo svalutazione crediti	€.	(1.161.223)

Il fondo tiene conto del rischio del mancato incasso, che è stato prudenzialmente stimato considerando le singole posizioni.

3) IMPRESE COLLEGATE	es. precedente	€.	50.333
	es. attuale	€.	21.960
	variazione	€.	-28.373

In questa voce sono compresi i seguenti crediti, iscritti al presumibile valore di realizzo, tutti esigibili entro dodici mesi:

- Crediti verso Consorzio Tecnopolo di Castel Romano	€.	21.960
- Crediti verso consorzio Tecno TIB.E.R.I.S.	€.	30.069
- F. svalutazione crediti	€.	(30.069)

4-bis) CREDITI TRIBUTARI	es. precedente	€.	134.944
	es. attuale	€.	335.755
	variazione	€.	- 200.811

In questa voce sono compresi i seguenti crediti, iscritti al valore nominale:

ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO

	12 /12	12 /13
Erario c/IVA	€. 59.726	€. 146.101
Erario c/Ritenute	€. 377	€. 500
Erario c/IRES	€. 9.707	€. 77.237
Credito IRAP	€. 0	€. 46.267

OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO

IRES 2004/2005 rimborso	€. 6.376	€. 6.499
IRES 2007/2011 a rimborso	€. 58.758	€. 59.150

Nessuno dei crediti tributari oltre dodici mesi ha scadenza superiore a cinque anni.

4-ter) IMPOSTE ANTICIPATE	es. precedente	€. 251.875
	es. attuale	€. 878.142
	variazione	€. +626.267

La società ha iscritto crediti per imposte anticipate, con il consenso del Collegio Sindacale, nel rispetto dei principi generali della competenza, della correttezza e della prudenza, nonché del principio relativo alla distribuzione di utili (art. 2433, 2° comma Cod. civ.) e in quanto si è ritenuto sussistesse ragionevole certezza del loro recupero, in un arco temporale valutabile in modo prudenziale.

Tali attività sono state determinate in relazione a compensi di amministratori non corrisposti, costi deducibili per cassa non pagati, accantonamenti per svalutazioni crediti, eccedenti i limiti di cui all'art. 106 D.P.R. 917/1986, accantonamenti al fondo rischi, interessi passivi e ripartizione fiscale della plusvalenza sulla cessione del diritto di superficie *ex art.* 86 D.P.R. 917/1986.

Apposita tabella evidenzia la composizione delle attività per imposte anticipate (tab. 1).

5) VERSO ALTRI	es. precedente	€.	67.609
	<hr/>		
	es. attuale	€.	10.109
<hr/>			
	variazione	€.	-57.500
<hr/>			

In questa voce sono compresi i crediti seguenti:

ESIGIBILI ENTRO 12 MESI	12 /12	12 /13
-ANTICIPI A FORNITORI	30.435	65
- FORNITORI PER N.D.C. DA RICEVERE	6.374	1.405
-ALTRI	30.800	8.639

I crediti sono stati valutati al valore nominale, che corrisponde al presunto valore di realizzo.

III ATTIVITÀ FINANZIARIE

CHE NON COSTITUISCONO

IMMOBILIZZAZIONI	es. precedente	€.	0
	<hr/>		
	es. attuale	€.	0
<hr/>			
	variazione	€.	0
<hr/>			

IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE	es. precedente	€.	652.803
	<hr/>		
	es. attuale	€.	893.413
<hr/>			
	variazione	€.	+240.610
<hr/>			

1) **DEPOSITI BANCARI E**

POSTALI	es. precedente	€.	650.342
			<hr/>
	es. attuale	€.	891.360
			<hr/>
	variazione	€.	+241.018
			<hr/>

L'analisi della liquidità giacente presso le banche appare evidenziata e confrontata con le risultanze dell'anno precedente nella seguente tabella:

	12 /12	12 /13
- INTESA SANPAOLO C/C 27465	340.407	35.714
121		
- BNL C/C 6076	309.935	855.256
- BANCA CREDITO COOPERATIVO ROMA		
C/C 14180	0	390

2 - 3) ASSEGNI, DENARO E

VALORI IN CASSA	es. precedente	€.	2.461
			<hr/>
	es. attuale	€.	2.053
			<hr/>
	variazione	€.	- 408
			<hr/>

A fine esercizio, la consistenza di tale posta, confrontata con quella dell'esercizio precedente, è la seguente:

	12 /12	12 /13
-CASSA	2.198	1.820

-VALORI BOLLATI	263	233
-----------------	-----	-----

D) RATEI E RISCONTI	es. precedente	€.	123.557
	<hr/>		
	es. attuale	€.	76.669
	<hr/>		
	variazione	€.	-46.888
	<hr/>		

I ratei e i risconti sono stati calcolati in base al principio della competenza. Essi sono costituiti da:

RATEI ATTIVI

-AFFITTI	1.527
-CANONI FIBRA OTTICA	<u>35.072</u>
Totale	<u>36.599</u>

RISCONTI ATTIVI

-COMPENSI	7.250
-ASSICURAZIONI/TASSE	
CIRC.NE/ZTL	11.370
-SPESE TELEFONICHE	489
-SERVIZI	2.397
-CONTRIBUTI SANIMPRESA	1.386
-PROVVIGIONI	<u>11.271</u>
Totale	<u>34.163</u>

RISCONTI ATTIVI PLURIENNALI

-ASSICURAZIONI	76
-PROVVIGIONI	3.948
-SERVIZI	<u>1.883</u>
Totale	<u>5.907</u>

STATO PATRIMONIALE

P A S S I V O

A) PATRIMONIO NETTO	es. precedente	€.	71.486.883
	es. attuale	€.	81.497.295
	variazione	€.	+10.010.412

Il Patrimonio Netto risulta formato dal capitale sociale, per €. 85.955.519, dalla riserva legale di €. 102.047, dalla riserva per azioni proprie in portafoglio di €. 5.084, dalla perdita 2012 riportata a nuovo di €. 4.576.160, giusta delibera dell'assemblea degli azionisti del 30 maggio 2013 e dall'utile dell'esercizio 2013 di €. 10.805.

Il capitale sociale, diviso in n. 169.064 azioni ordinarie da nominali €. 508,42 cadauna, è stato aumentato nel corso del 2013 da €. 75.955.914,32 ad €. 85.955.518,88.

L'assemblea degli azionisti, infatti, in data 4 luglio 2013, ha deliberato, tra l'altro, di aumentare a pagamento il capitale sociale, in forma scindibile, di €. 10.519.209,80, mediante emissione alla pari di 20.690 nuove azioni del valore nominali di €. 508,42 ciascuna da offrire in opzione ai soci.

La stessa assemblea ha deliberato di fissare il termine minimo di legge per l'esercizio del diritto di opzione da parte dei soci e di far sottoscrivere l'aumento di capitale sociale, rimasto inoptato, anche da terzi, entro il 30 settembre 2013.

Poiché nessun azionista ha sottoscritto il deliberato aumento, esso è stato sottoscritto e interamente versato per €. 9.999.604,56 dalla C.C.I.A.A. di Roma, in data 13 agosto 2013.

In via cautelativa, il vincolo di sospensione di imposta delle riserve della incorporata Castel Romano S.p.A. con unico socio è stato trasferito integralmente sul capitale sociale del Tecnopolo S.p.A. (€. 3.032.978).

Nel 2010, a seguito dell'acquisto delle azioni proprie illustrato in precedenza, è stata costituita, ai sensi dell'art. 2357-ter Cod.civ., la riserva per azioni proprie di €. 5.084, mediante utilizzo delle riserve disponibili risultanti in bilancio (utili es. prec. rip. a nuovo).

Nel corso del 2013, nel Patrimonio Netto si sono verificate le seguenti movimentazioni:

Descrizione	31.12.2012	Incrementi	Decrementi	31.12.2013
Capitale	75.955.914	9.999.605		85.955.519
Riserva da sovrapprezzo az.				
Riserve di rivalutazione				
Riserva legale	102.047			102.047
Riserve statutarie				
Riserva azioni proprie in portafoglio	5.084			5.084
Altre riserve	(2)		(2)	0
Riserva straord.				
Versamenti in c/capitale				
Utili (perdite) portati a nuovo		(4.576.160)		(4.576.160)
Utile (perdita) esercizio	(4.576.160)	10.805	(4.576.160)	10.805
Totale	71.486.883	5.434.250	(4.576.162)	81.497.295

Ai sensi dell'art. 2427 n. 7-bis Cod.civ., le voci del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione negli esercizi precedenti:

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota Disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	85.955.519	P			
Riserva da					

soprapprezzo delle azioni		A, P, D			
Riserve di rivalutazione		A, P			
Riserva legale	102.047	P		415.299	
Riserve statutarie	0	A, P			
Riserva per azioni proprie in portafoglio	5.084				
Altre riserve	0	A, P, D			
Utili (perdite) portati a nuovo	(4.576.160)	A, P, D		271.550	
Totale	81.486.490			686.849	
Quota non distribuibile					
Residua quota					

(*) A: per aumento di capitale; P: per copertura perdite; D: per distribuzione ai soci.

B) FONDI PER RISCHI E

ONERI

es. precedente	€.	76.085
es. attuale	€.	123.956
variazione	€.	+47.871

I fondi per rischi ed oneri espongono, innanzitutto, il fondo imposte differite (€ 28.270), iscritto in bilancio in base ai principii generali della correttezza, della competenza e della prudenza, nonché del principio relativo agli accantonamenti ai fondi rischi ed oneri (art. 2424-*bis*, 3° comma, Cod.civ.).

Apposita tabella ne evidenzia la movimentazione (tab. 1).

Nel bilancio 2009 era stato iscritto, poi, il fondo di € 70.000 a fronte di rischi connessi a richieste di risarcimento danni collegati a vizi del complesso immobiliare denominato Software House, per la parte venduta. Tale fondo è rimasto invariato nel 2013, in quanto ancora non definitivamente risolte le dette contestazioni.

Nel bilancio 2013, è stato, infine, iscritto un fondo per copertura della perdita della impresa collegata CONSORZIO TECNO TIB.E.R.I.S., con relativo accantonamento nella voce D19 a) del conto economico per € 25.686, in quanto l'impresa partecipata ha evidenziato, nel suo bilancio 2013, un patrimonio netto negativo, così come illustrato anche nella precedente parte della presente nota integrativa, nel paragrafo relativo alle partecipazioni in imprese collegate.

L'importo esprime la quota di competenza della società per la copertura della perdita dell'impresa partecipata.

C) TRATTAMENTO FINE

RAPPORTO DI LAVORO

SUBORDINATO	es. precedente	€.	224.643
	es. attuale	€.	252.360
	variazione	€.	+ 27.717

L'ammontare di questo fondo, in ottemperanza alla vigente normativa, corrisponde a quello delle indennità maturate in favore dei dipendenti, da corrispondere loro in caso di cessazione del rapporto di lavoro.

Si precisa che tutti i dipendenti hanno mantenuto presso la società le quote di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato maturate dal 1° gennaio 2007, essendo il loro numero inferiore a 50 unità.

In sintesi, i movimenti dell'esercizio sono stati i seguenti:

- Saldo inizio esercizio	€.	224.643
- Accantonamento esercizio	€.	38.391
- Decrementi	€.	<u>(10.674)</u>
Totale fine esercizio	€.	<u>252.360</u>

D) DEBITI	es. precedente	€.	25.177.623
	es. attuale	€.	19.327.730
	variazione	€.	<u>-5.849.893</u>

4) DEBITI VERSO BANCHE	es. precedente	€.	20.368.181
	es. attuale	€.	14.600.000
	variazione	€.	<u>- 5.768.181</u>

Tale posta è costituita, innanzitutto, dal debito verso BNL S.p.A. per apertura di credito in conto corrente, assistita da ipoteca iscritta su alcuni beni, siti in Roma, del complesso denominato Software House e su alcuni beni del complesso denominato Capannacce nel Tecnopolo Tiburtino. Inoltre, in tale posta è stato iscritto il debito verso BNL S.p.A.- BCC di Roma per il finanziamento, stipulato nel 2012, della durata di cinque anni, con scadenza il 23 maggio 2017, da rimborsare in 10 rate semestrali posticipate. Tale finanziamento è assistito da garanzia reale ipotecaria su alcuni beni, siti in Roma, del complesso denominato PMI e del complesso denominato Capannacce nel Tecnopolo Tiburtino e sul lotto di terreno di mq. 43.896 sito in Roma, Via di Castel Romano snc. I debiti oltre dodici mesi (€ 10.000.000) non hanno durata superiore a cinque anni.

6) ACCONTI	es. precedente	€.	120.100
			<hr/>
	es. attuale	€.	120.209
			<hr/>
	variazione	€.	+109
			<hr/>

Tale posta risulta così composta:

		12 /12	12 /13
ENTRO 12 MESI			
Caparre confirmatorie	€.	20.000	20.000
Acconti da clienti	€.	100.100	100.100
Altri		0	109

La posta espone, tra l'altro, il debito, con durata entro 12 mesi, per una caparra ricevuta da un promissario acquirente di un modulo produttivo del comparto "Technology" (€. 20.000) e il residuo acconto di €. 100.100 ricevuto da un cliente per lavori in corso su ordinazione.

7) DEBITI VERSO FORNITORI	es. precedente	€.	2.705.439
			<hr/>
	es. attuale	€.	2.390.479
			<hr/>
	variazione	€.	-314.960
			<hr/>

I debiti verso fornitori sono estinguibili tutti entro dodici mesi e sono costituiti:

- Fornitori	1.516.953
- Fornitori per fatture da ricevere	873.526

Si fa rilevare che i debiti verso i fornitori di importo più rilevante, esposti nel bilancio al 31 dicembre 2013, sono i seguenti:

- EUROGARDEN 2003 s.n.c.	€.	30.456
- INTERTEM Installazioni Termomeccaniche s.r.l.	€.	223.378
- GEDIS Soc. Consortile	€.	46.586
- Gori Nazzareno S.r.l.	€.	119.766
- Energon Esco s.r.l.	€.	382.215
- ASSET CAMERA	€.	157.300
- IGP DECAUX S.p.A.	€.	54.595
- CENTRO SVILUPPO MATERIALI S.p.A.	€.	115.733
- ACEA Distribuzione S.p.A.	€.	41.594
- ACEA ENERGIA S.p.A.	€.	194.350

10) DEBITI VERSO IMPRESE

COLLEGATE	es. precedente	€.	0
	<hr/>		
	es. attuale	€.	0
	<hr/>		
	variazione	€.	0
	<hr/>		

11) DEBITI VERSO

CONTROLLANTI	es. precedente	€.	0
	<hr/>		
	es. attuale	€.	0
	<hr/>		
	variazione	€.	0
	<hr/>		

Al 31 dicembre 2013 non sono iscritti debiti verso controllanti.

Si consideri che, nel corso del 2009, è divenuta controllante della società, la Holding Camera s.r.l. in liq.ne con unico socio, società soggetta a direzione e coordinamento della C.C.I.A.A. di Roma, con sede in Roma.

12) DEBITI TRIBUTARI	es. precedente	€.	244.004
	<hr/>		
	es. attuale	€.	430.525
	<hr/>		
	variazione	€.	+186.521
	<hr/>		

I debiti nei confronti dell'Erario, tutti estinguibili entro 12 mesi, sono dovuti per le imposte certe e determinate.

ESIGIBILI ENTRO ESERCIZIO	12 /12	12 /13
SUCCESSIVO		
-ERARIO C/R. ACC. COLL. COOR.	65.903	11.898
-ERARIO C/IRPEF DIPEND.	24.414	22.050
-ERARIO C/IMP.SOST. TFR	74	0
-ERARIO C/R. ACC. LAV. AUT.	13.358	1.534
- ERARIO C/IRES	94.852	303.549
- DEBITO IRAP	45.403	91.494

**13) DEBITI VERSO ISTITUTI DI
PREVIDENZA E SICUREZZA**

SOCIALE	es. precedente	€.	38.874
	<hr/>		
	es. attuale	€.	40.267
	<hr/>		
	variazione	€.	+1.393
	<hr/>		

ESIGIBILI ENTRO L' ESERCIZIO	12 /12	12 /13
SUCCESSIVO		
-I.N.A.I.L.	3.159	59
-ONERI PREVIDENZIALI		
DIPENDENTI	22.683	24.400
-CONTR. PREV. COLL. COOR.	13.032	15.808

14) ALTRI DEBITI	es. precedente	€.	1.701.025
	es. attuale	€.	1.746.250
	variazione	€.	+45.225

ESIGIBILI ENTRO L' ESERCIZIO	12 /12	12 /13
SUCCESSIVO		
-DEBITI CONTR.TI CONSORTILI	102.745	8.699
-DEPOSITI CAUZIONALI	39.753	115.703
-DEBITI COSTI COSTRUZ.	26.598	26.598
-DEBITI DIVERSI	444.197	582.577

ESIGIBILI OLTRE L' ESERCIZIO

SUCCESSIVO

-DEPOSITI CAUZIONALI	173.950	107.560
-DEBITI ONERI DI URB.	913.782	905.113

I depositi cauzionali oltre 12 mesi hanno durata superiore a cinque anni per €. 16.560 ed entro cinque anni per €. 91.000.

I debiti per costi di costruzione e oneri di urbanizzazione espongono quanto dovuto a tali titoli relativamente ai terreni ed agli immobili ceduti.

E) RATEI E RISCONTI	es. precedente	€.	1.201.461
	es. attuale	€.	1.098.494
	variazione	€.	-102.967

Per la determinazione dei ratei e dei risconti passivi sono stati usati i medesimi criteri adottati per quelli attivi. Essi sono costituiti da:

RATEI PASSIVI

-PERSONALE DIPENDENTE	98.902
-ASSICURAZIONI	195
-UTENZE	1.075
-INTERESSI FINANZIAMENTO	
BNL – BCC di ROMA	28.964
-SERVIZI	<u>74</u>
Totale	<u>129.210</u>

RISCONTI PASSIVI

-FITTI ATTIVI	50.024
-SERVIZI	32.189
-PLUSVALENZA CESSIONE DIRITTO	

DI SUPERFICIE	<u>49.048</u>
Totale	<u>131.261</u>
RISCONTI PASSIVI PLURIENNALI	
-SERVIZI	52.856
-PLUSVALENZA CESSIONE DIRITTO	
DI SUPERFICIE	<u>785.167</u>
Totale	<u>838.023</u>

C O N T I D ' O R D I N E

I conti d'ordine, esposti in calce al passivo dello stato patrimoniale, evidenziano il valore delle seguenti garanzie:

FIDEJUSSIONI RILASCIATE:

- Comune di Roma (polizza fidejussoria Assicurazioni Generali S.p.A.) per €. 7.769.421, in seguito alla stipula della Convenzione Edilizia avvenuta in data 27/12/2000, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione comprese nel programma degli interventi denominato "Parco Tecnologico Industriale";
- Comune di Roma (polizza fidejussoria Assicurazioni Generali S.p.A.) per complessivi €. 1.777.129, a garanzia del pagamento degli oneri da corrispondere per la realizzazione dell'asilo nido;
- Polizza fidejussoria n. 720360266 ALLIANZ S.p.A. di €. 6.500.000, a garanzia del finanziamento in pool, vincolata a favore di BNL S.p.A. e BCC di Roma;
- Polizza fidejussoria n. 60918455 Unipol S.p.A. di €. 3.820.000, a garanzia del finanziamento in pool, vincolata a favore di BNL S.p.A. e BCC di Roma;

- Polizza fidejussoria n. 720360270 ALLIANZ S.p.A. di €. 5.586.000, a garanzia del finanziamento in pool, vincolata a favore di BNL S.p.A. e BCC di Roma;
- Polizza fidejussoria n. 1961744 COFACE ASSICURAZIONI S.p.A. di €. 87.138 a favore di Acea Ato 2, per la realizzazione degli impianti idrici e potabili nel sub comprensorio 3 in località Capannacce;
- Polizza fidejussoria n. 516965 TORO S.p.A. di €. 780.000, a garanzia del finanziamento in pool, vincolata a favore di BNL S.p.A. e BCC di Roma;
- Polizza fidejussoria n. 96/60335573 Aurora S.p.A. di €. 640.000, rilasciata per conto del CONSORZIO TECNO.TIB.E.R.I.S., per atto di coobbligazione con il Consorzio Roma Ricerche.

FIDEJUSSIONI RICEVUTE:

- A.T.I. Consorzio Cooperative Costruzioni/INPROGEST s.r.l. di €. 14.366.935, a garanzia dell'adempimento degli oneri ed obblighi assunti in dipendenza del contratto di appalto, relativo alla realizzazione del complesso edilizio, denominato "Software house" e del relativo parcheggio interrato;
- MARCANTONIO S.p.A. di €. 952.080, a copertura dei rischi di rovina parziale o totale dell'opera e dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi di due edifici industriali nel lotto PMI;
- APL s.r.l. di €. 8.018.772, a garanzia dei rischi per rovina anche parziale, rischi per difetti costruttivi e R.C. verso terzi relativi alle opere realizzate nel comparto PMI Ed. 5 e Ed. 3;
- INTERM s.r.l. di €. 2.003.848, a garanzia degli adempimenti contrattuali, a copertura assicurativa per danni di esecuzione e responsabilità civile terzi a garanzia degli impegni assunti in dipendenza del contratto di appalto relativo alla riqualificazione funzionale dei piani 4 e 5 dell'Ed. A e del Piano 4 dell'Ed. B in Roma, Via di Castel Romano, 100;
- GORI NAZZARENO s.r.l. di €. 35.185, a garanzia degli adempimenti assunti in dipendenza del contratto di appalto di servizi di conduzione e manutenzione degli impianti elettrici e meccanici nel complesso immobiliare sito in Roma, Via di Castel Romano, 100;

- ETA DISTRIBUZIONE CARBURANTI s.r.l. di €. 24.000, a titolo di deposito cauzionale rilasciata dalla Banca Popolare di Novara;
- CR Recupero Crediti s.r.l. di €. 46.464, a titolo di deposito cauzionale rilasciata dalla Banca Popolare di Milano;
- GEMMO S.p.A. di €. 18.150, a titolo di deposito cauzionale rilasciata da Unicredit.

GARANZIE IPOTECARIE RILASCIATE:

- Ipotecche a favore di BNL S.p.A., a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente del 30 maggio 2008 (atto Notaio Fasani di Roma, rep. 79072, racc. 18868) e a favore di BNL S.p.A. – BCC di Roma, a garanzia del contratto di finanziamento del 23 maggio 2012 (atto Notaio Fasani di Roma, rep. 86064, racc. 23236) dell'importo complessivo di €. 40.000.000, su beni immobili di proprietà della società, descritti nel paragrafo relativo ai debiti verso banche del passivo dello Stato Patrimoniale.

Il valore globale dei conti d'ordine ammonta ad €. 92.425.122.

C O N T O E C O N O M I C O

A) VALORE DELLA

PRODUZIONE	es. precedente	€.	4.349.578
			3.870.906
	variazione	€.	-478.672
			-478.672

1) RICAVI DELLE VENDITE E

PRESTAZIONI	es. precedente	€.	3.263.416
			3.110.901

variazione	€.	-152.515
------------	----	----------

In tale posta sono stati esposti i seguenti ricavi, tutti conseguiti nella regione Lazio:

	12/12	12/13
-ALTRI RICAVI	844.618	313.851
-LOC.IMMOBILI	1.914.188	2.207.674
-SERVIZI C.C.I.A.A.	320.000	320.000
-PLUSVALENZA CESSIONE		
DIRITTO DI SUPERFICIE	537	49.048
- RICAVI PER SERVIZI VARI	184.073	220.328

Nell'esercizio 2012 la posta era stata iscritta tra gli altri ricavi; al fine di meglio rappresentare l'attività della società si è provveduto alla sua riclassificazione tra i ricavi di cui alla voce A1 del conto economico.

**2) VARIAZIONI DELLE
RIMANENZE PRODOTTI IN
CORSO DI LAVOR.,**

SEMILAV. E FINITI	es. precedente	€.	352.010
	es. attuale	€.	77.266
	variazione	€.	-274.744

Tale posta si riferisce alla variazione del valore al 31 dicembre 2013 del complesso edilizio denominato "Software House", degli immobili siti nei comparti "PMI" e "Technology".

**3) VARIAZIONI DEI LAVORI
IN CORSO SU**

ORDINAZIONE	es. precedente	€.	58.608
--------------------	----------------	----	--------

es. attuale	€.	0
variazione	€.	-58.608

Per l'esposizione della variazione di dette rimanenze, si rinvia *supra*, al commento della corrispondente voce dell'attivo circolante.

**4) INCREMENTI DI
IMMOBILIZZAZIONI PER**

LAVORI INTERNI	es. precedente	€.	0
	es. attuale	€.	0
	variazione	€.	0

5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	es. precedente	€.	675.544
	es. attuale	€.	682.739
	variazione	€.	+7.195

RICAVI E PROVENTI DIVERSI	12 /12	12 /13
-RECUPERO COSTI	611.455	647.579
- ARROTONDAMENTI	38	33
- PLUSVALENZA VEND.		
IMM.MATER.	5.535	22.310
-CONTR.C/ESERCIZIO	12.516	12.817
-RISARCIMENTO DANNI	46.000	0

B) COSTI DELLA**PRODUZIONE**

es. precedente	€.	8.132.080
<hr/>		
es. attuale	€.	4.918.027
<hr/>		
variazione	€.	-3.214.053
<hr/>		

6) PER MATERIE PRIME,**SUSSIDIARIE, DI****CONSUMO E MERCI**

es. precedente	€.	476.533
<hr/>		
es. attuale	€.	221.501
<hr/>		
variazione	€.	- 255.032
<hr/>		

In dettaglio:

	12 /12	12 /13
-COSTI INCREM. AREE E		
FABBRICATI	414.642	193.399
-COSTI LAVORI IN CORSO SU		
ORDINAZIONE	35.825	0
-CARBURANTE	3.861	4.221
-MAT. CONSUMO	19.107	22.717
-CANCELLERIA	3.098	1.164

7) PER SERVIZI

es. precedente	€.	2.434.790
<hr/>		
es. attuale	€.	2.411.187
<hr/>		

variazione	€.	-23.603
------------	----	---------

In dettaglio:

	12 /12	12 /13
-CONSULENZE PROFESSIONALI	179.025	88.877
-CONSULENZA SICUREZZA		
LAVORO	7.488	1.677
-CONSULENZE SOCIETARIE		
VARIE	46.340	24.960
-PROVVIGIONI	3.541	1.671
-COMPENSI AMM.RI	263.722	172.425
-COMPENSI SINDACI	79.244	84.481
-CONTR.PREV.		
AMM.RI E SINDACI	19.958	24.498
-INAIL AMM.RI	78	0
-PREST.OCCASION.	0	2.406
-MANUTENZIONI VARIE	63.998	73.888
- MANUTENZIONI CASTEL		
ROMANO	195.456	201.687
-CANONI MANUT.NE	22.052	41.088
-SERVIZI DIVERSI ED UTENZE	1.114.278	1.196.076
-SPESE POSTALI E VARIE	4.965	4.354
-TRASPORTI	1.570	5.100
-SPESE CONDOMINIALI	164.718	319.476

-ASSICURAZIONI	44.184	49.348
-PUBBLICITA'	100.000	0
-SPESE RAPPRESENTANZA	7.409	3.514
-SPESE VIAGGIO	2.156	2.297
-QUOTE CONSORTILI	114.608	113.364

Ai sensi dell'art. 2427 n. 16 Cod.civ., si precisa che al Collegio Sindacale è stata attribuita anche la revisione legale dei conti; per tale compito risulta spettante al Collegio un compenso annuo complessivo di €. 10.000, oltre oneri contributivi.

8) PER GODIMENTO DI BENI

DI TERZI

es. precedente	€.	<u>106.001</u>
es. attuale	€.	<u>85.533</u>
variazione	€.	<u>-20.468</u>

Trattasi del costo per la locazione degli uffici della società, rilasciati con il consenso del locatore nel corso del mese di ottobre 2013, per il noleggio di due multifunzioni Konica Minolta e per il noleggio di un'autovettura. Non sono in corso, invece, contratti di leasing.

9) PER IL PERSONALE

es. precedente	€.	<u>671.573</u>
es. attuale	€.	<u>652.072</u>
variazione	€.	<u>-19.501</u>

La voce risulta analizzata nel conto economico.

Il numero medio dei dipendenti, per categoria, è il seguente:

	2012	2013
- Impiegati	9	9
- Dirigenti	1	1
- Impiegati P.T.	1	1
- Quadri P.T.	1	1

10) AMMORTAMENTI E

SVALUTAZIONI	es. precedente	€.	3.576.183
	es. attuale	€.	744.857
	variazione	€.	-2.831.326

Per quanto riguarda gli ammortamenti dei beni materiali e immateriali (complessivamente €. 657.286), si rinvia a quanto sopra esposto, relativamente alle immobilizzazioni ed ai relativi dettagli.

Per quanto riguarda la svalutazione dei crediti, è stata operata nella misura di €. 87.571, per tener conto del possibile rischio di mancato incasso degli stessi.

11) VARIAZ. DELLE RIMAN. DI

MATERIE PRIME,

SUSSIDIARIE, DI CONSUMO

E MERCI	es. precedente	€.	-62.632
	es. attuale	€.	-116.133
	variazione	€.	+53.501

La variazione delle rimanenze (merci) riguarda il valore dei terreni al 31 dicembre 2013.

12) ACCANTONAMENTO PER

RISCHI	es. precedente	€.	0
	es. attuale	€.	0
	variazione	€.	0

14) ONERI DIVERSI DI

GESTIONE	es. precedente	€.	929.632
	es. attuale	€.	919.010
	variazione	€.	-10.622

Questa voce a carattere residuale comprende:

	12 /12	12 /13
-BOLLO AUTO	439	344
-TASSE CC.GG.	516	516
-IMU	830.738	804.876
-ARROTONDAMENTI PASSIVI	41	33
-GIORNALI LIBRI E MANUALI	1.750	3.726
-QUOTE ASSOCIATIVE	2.500	2.500
-TASSA RIFIUTI	25.751	26.271
-IMPOSTA DI REGISTRO	19.846	30.536
-ONERI DIVERSI	48.051	50.208

C) PROVENTI E ONERI

FINANZIARI	es. precedente	€.	-572.181
	es. attuale	€.	-491.340
	variazione	€.	-80.841

16) ALTRI PROVENTI

FINANZIARI	es. precedente	€.	59.412
	es. attuale	€.	52.940
	variazione	€.	-6.472

Tale posta risulta così costituita:

	12 /12	12 /13
-INTERESSI DA CREDITI IMMOBILIZZATI	24	0
-INTERESSI ATTIVI DI C/C	633	496
-INTERESSI MORATORI	28.741	51.930
-INTERESSI SU CREDITI TRIBUTARI A RIMBORSO	30.014	514

17) INTERESSI E ALTRI ONERI

FINANZIARI	es. precedente	€.	631.593
	es. attuale	€.	544.280
	variazione	€.	-87.313

Questa voce comprende:

	12 /12	12 /13
-INTERESSI DI C/C	401.720	179.882
-INTERESSI FINANZIAMENTO		
BNL S.p.A. – BCC di ROMA	195.114	345.001
-ALTRI INTERESSI	26.810	16.258
-SPESE BANCARIE	7.949	3.139

Gli interessi passivi non sono stati imputati all' attivo dello stato patrimoniale.

17-bis) UTILI E PERDITE SU

CAMBI	es. precedente	€.	0
	<hr/>		
	es. attuale	€.	0
	<hr/>		
	variazione	€.	0
	<hr/>		

D) RETTIFICHE DI VALORE DI

ATTIVITA' FINANZIARIE	es. precedente	€.	-199.224
	<hr/>		
	es. attuale	€.	-30.686
	<hr/>		
	variazione	€.	-168.538
	<hr/>		

In tale posta, nel corso del 2013, è stata esposta la svalutazione delle immobilizzazioni finanziarie, in particolare della partecipazione nella impresa collegata CONSORZIO TECNO TIB.E.R.I.S., così come illustrato nella precedente parte della presente nota integrativa, relativa al commento delle voci dello stato patrimoniale.

E) PROVENTI ED ONERI

STRAORDINARI	es. precedente	€.	120.060
---------------------	----------------	----	---------

es. attuale	€.	1.370.913
Variazione	€.	+1.250.853

20) PROVENTI CON SEPARATA

INDICAZIONE

DELLE PLUSVALENZE NON

ISCRIVIBILI AL N. 5)

es. precedente	€.	129.308
es. attuale	€.	1.372.215
Variazione	€.	+1.242.907

	12 /12	12 /13
-SOPRAVVENIENZE ATTIVE	129.308	1.372.215

Le sopravvenienze attive al 31 dicembre 2013 espongono per € 1.190.000 la valorizzazione dei lavori di ristrutturazione eseguiti dai conduttori che hanno rilasciato i relativi immobili, senza alcun onere a carico della società, così come esposto nella presente nota integrativa, nel commento alla voce delle immobilizzazioni materiali.

21) ONERI NON ISCRIVIBILI AL

N. 14) ED IMPOSTE

ESERCIZI PRECEDENTI

es. precedente	€.	9.248
es. attuale	€.	1.302
variazione	€.	- 7.946

L'importo è così composto:

	12/12	12/13
- SOPRAVVENIENZE PASSIVE	9.248	1.302

22) IMPOSTE SUL REDDITO

DELL'ESERCIZIO	es. precedente	€.	142.313
	es. attuale	€.	-209.039
	variazione	€.	-351.352

Le imposte di competenza dell'esercizio risultano così suddivise:

	12/12	12/13
- IRES differita	€. 0	22.185
- Utilizzo IRES differita anni pregressi	€. -2.884	0
- IRES anticipata	€. 0	-626.267
- Utilizzo IRES anticipata anni pregressi	€. 4.942	0
- Utilizzo IRAP anticipata anni pregressi	€. 0	0
- IRES corrente	€. 94.852	303.549
- IRAP corrente	€. 45.403	91.494

Per il dettaglio delle imposte anticipate e differite si veda l'allegata tabella 1.

Le imposte correnti sono state calcolate sul reddito imponibile dell'esercizio.

APPARTENENZA AL GRUPPO

La società è posseduta dalla "HOLDING CAMERA s.r.l. in liq.ne" con unico socio, che esercita la direzione e il coordinamento, ai sensi dell'art. 2497 Cod. civ.

Nel seguente prospetto, vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dalla suddetta Società che esercita la direzione e il coordinamento. Peraltro, la Società controllante non è tenuta ad adempiere l'obbligo di redazione del bilancio consolidato.

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO		
A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	109.583.927	109.586.502
C) Attivo circolante	67.490	128.978
D) Ratei e risconti	1.253	5.734
Totale Attivo	109.652.670	109.721.214
PASSIVO:		
A) Patrimonio Netto:		
Capitale sociale	56.419.045	56.419.045
Riserve	53.114.407	53.361.873
Utile (perdita) dell'esercizio	(26.861)	(247.468)
B) Fondi per rischi e oneri	12.000	114.033
C) Trattamento di fine rapporto di lav. sub.	11.901	7.722
D) Debiti	121.178	59.668
E) Ratei e risconti	1.000	6.341
Totale passivo	109.652.670	109.721.214
CONTO ECONOMICO		
A) Valore della produzione	93.340	66.798
B) Costi della produzione	(304.469)	(530.334)
C) Proventi e oneri finanziari	175.568	214.132
D) Rettifiche di valore di att. Finanziarie	0	0
E) Proventi e oneri straordinari	8.700	1.936
Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0

Utile (perdita) dell'esercizio	(26.861)	(247.468)
--------------------------------	----------	-----------

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 2427 Cod. civ., nn. 6, 6 *ter*, 8, 11, 18, 19 *bis*, 22, 22 *bis* e 22 *ter*, si fa presente quanto segue:

- nessun debito iscritto in bilancio è assistito da garanzie reali su beni sociali, ad eccezione della apertura di credito e del finanziamento a medio-lungo termine, operazioni entrambe assistite dalle garanzie ipotecarie sopra descritte;
- la società non espone, nel bilancio al 31 dicembre 2013, crediti e debiti relativi ad operazioni che prevedono per l'acquirente l'obbligo di retrocessione a termine;
- non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale;
- non sono stati conseguiti proventi da partecipazioni, indicati nell'art. 2425, n. 15, Cod. civ., diversi dai dividendi;
- la società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, nè titoli o valori simili;
- non risultano finanziamenti effettuati dai soci della società;
- la società non ha posto in essere, nel corso del 2013, operazioni di locazione finanziaria;
- non sono state poste in essere transazioni con i membri degli organi di amministrazione e di controllo, ad eccezione dei compensi sopra indicati; con la C.C.I.A.A. di Roma, controllante indiretta, sono state poste in essere operazioni a condizioni normali di mercato e di importo non rilevante;
- non esistono accordi non imputati nello Stato Patrimoniale, ad eccezione delle operazioni di seguito indicate:

CONTRATTI DI NOLEGGIO

Contratto di noleggio n. N2/240 Logatek s.r.l. anno 2011:

- durata del contratto: 36 mesi, decorrenti dal 27 aprile 2011;
- beni: sistema multifunzione Konica Minolta Bizhub/C-253;

- importo unitario rata: €. 95, oltre IVA.

Contratto di noleggio n. 1002815817/00/3003125824 Arval Service Lease Italia S.p.A. anno 2012:

- durata del contratto: 36 mesi, decorrenti dal 19 aprile 2012;
- beni: autovettura;
- importo unitario rata: €. 310, oltre IVA.

Contratto di noleggio n. N2/262 Logatek s.r.l. anno 2013:

- durata del contratto: 24 mesi, decorrenti dal 20 marzo 2013;
- beni: sistema multifunzione Konica Minolta B12HUB C-220;
- importo unitario rata: €. 75, oltre IVA.

Si conclude la presente nota integrativa, assicurandovi che le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti e che il presente bilancio rappresenta, con chiarezza e in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio.

Roma, lì 27 marzo 2014

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

Dott. Brunetto Tini

TAB. 1**ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE****ANNI PRECEDENTI**

	2014	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	24.426	24.426
IRES 27,5%	6.718	6.718
IMPOSTE DEDUCIBILI NON PAGATE	8.125	8.125
IRES 27,5%	2.235	2.235
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	478.851	478.851
IRES 27,5%	131.685	131.685
ACCANTONAMENTO RISCHI DIVERSI	70.000	70.000
IRES 27,5%	19.250	19.250

ANNO 2011

	2014	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	123.539	123.539
IRES 27,5%	33.973	33.973
INTERESSI MORATORI PASSIVI NON PAGATI	64	64
IRES 27,5%	18	18
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON PAGATI	2.500	2.500
IRES 27,5%	688	688
IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI NON PAGATE	11.250	11.250
IRES 27,5%	3.094	3.094
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	129.400	129.400
IRES 27,5%	35.585	35.585
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	67.745	67.745
IRES 27,5%	18.630	18.630

ANNO 2012

	2014	2017	2018	Oltre 5 anni	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	4.050				4.050
IRES 27,5%	1.114				1.114
INTERESSI MORATORI PASSIVI NON PAGATI	3.488				3.488
IRES 27,5%	959				959
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON PAGATI	2.500				2.500
IRES 27,5%	688				688

IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI NON PAGATE	3.750				3.750
IRES 27,5%	1.031				1.031
PLUSVALENZA FISCALE CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		49.048	49.048	78.126	176.222
IRES 27,5%		13.488	13.488	21.485	48.461
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	476.159				476.159
IRES 27,5%	130.944				130.944
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	606.141				606.141
IRES 27,5%	166.689				166.689
SVALUTAZIONE CREDITI IMMOBILIZZATI	199.224				199.224
IRES 27,5%	54.787				54.787

ANNO 2013

	2014	Oltre 5 anni	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	75.473		75.473
IRES 27,5%	20.755		20.755
INTERESSI MORATORI PASSIVI NON PAGATI	7.741		7.741
IRES 27,5%	2.129		2.129
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON PAGATI	2.500		2.500
IRES 27,5%	688		688
IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI NON PAGATE	4.270		4.270
IRES 27,5%	1.174		1.174
PLUSVALENZA FISCALE CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		127.712	127.712
IRES 27,5%		35.121	35.121
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	60.571		60.571
IRES 27,5%	16.657		16.657
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	527.526		527.526
IRES 27,5%	145.070		145.070

IMPOSTE DIFFERITE

ANNO 2011

	2014	TOTALE
INTERESSI ATTIVI MORATORI	22.129	22.129
IRES 27,5%	6.085	6.085

ANNO 2012

	2014	TOTALE
INTERESSI ATTIVI MORATORI	28.741	28.741
IRES 27,5%	7.904	7.904

ANNO 2013

	2014	TOTALE
INTERESSI ATTIVI MORATORI	51.930	51.930
IRES 27,5%	14.281	14.281

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

Dott. Brunetto Tini

SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO INDUSTRIALE ROMANO S.p.A.

Soggetto che esercita direzione e coordinamento,
ai sensi dell'art. 2497-bis Cod.civ.:
HOLDING CAMERA s.r.l. in liq.ne con unico socio C.F.: 07729801006

Sede in Roma, Via dell'Umiltà 48

Codice fiscale: 04976231003

N. iscrizione Registro Imprese di Roma: 04976231003

Repertorio Economico Amministrativo : 823027

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(Bilancio chiuso al 31 dicembre 2013)

Signori Azionisti,

la presente relazione, redatta in conformità a quanto stabilito dall'art. 2428 Cod. civ., accompagna il bilancio della Vostra Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

Nel rinviarVi alla Nota Integrativa per quanto concerne i chiarimenti sui dati numerici risultanti dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico, in questa sede vogliamo relazionarVi sulla gestione della Società, facendo presente che, a livello di governance, l'organo amministrativo in carica, composto da n. 5 membri, è stato nominato in data 4 luglio 2013.

Passiamo, quindi, ad illustrarVi sinteticamente l'andamento della gestione nei suoi vari aspetti.

Il bilancio si è chiuso con un utile di esercizio pari a 10,8 mila euro.

I ricavi sono stati determinati principalmente dalla locazione di immobili per circa 2,2 milioni di euro, da servizi per la C.C.I.A.A. di Roma, dalla concessione d'utilizzo della fibra ottica e da altri servizi.

Non si sono registrati, stante il protrarsi della crisi immobiliare e la stretta creditizia in corso, ricavi da compravendite di beni immobili (terreni e fabbricati).

Una particolare attenzione è stata rivolta alle azioni volte al contenimento dei costi di gestione. A tal fine, nel mese di ottobre 2013, sono stati rilasciati i locali condotti in locazione di Via dell'Umiltà, in pieno centro di Roma ed il personale dipendente è stato interamente trasferito presso gli immobili di proprietà nel Tecnopolo Tiburtino.

Sul fronte investimenti, invece, le risorse sono state indirizzate prevalentemente verso l'area di Castel Romano e sono state impiegate per la ristrutturazione dei laboratori concessi in locazione ad Ispra.

L'esposizione nei confronti del sistema creditizio è pari, al 31.12.2013, a 14,6 milioni di euro, contro i 20,3 milioni di euro dell'anno precedente; infatti, sono stati rimborsati nel corso dell'anno circa 5 milioni di euro dei finanziamenti (apertura di credito in c/c ipotecario e finanziamento assistito da ipoteca).

Il personale dipendente, alla chiusura dell'esercizio, è pari a 12 unità, ed è rimasto invariato rispetto all'anno precedente.

Per una analisi più puntuale delle singole voci di bilancio si rinvia a quanto esposto in nota integrativa.

SITUAZIONE RELATIVA AL TECNOPOLO TIBURTINO

Nel corso dell'esercizio 2013, stante il prolungarsi della crisi immobiliare e le difficoltà di ordine finanziario, non sono stati realizzati investimenti significativi.

Sul fronte prettamente commerciale, il 2013, come l'esercizio precedente, è stato caratterizzato da una domanda di spazi produttivi circoscritta solo alla locazione commerciale.

Durante l'anno si è continuato in ogni caso a dare impulso alle attività informative e promozionali a supporto delle imprese del Tecnopolo Tiburtino.

In particolare, è stata curata la promozione di talune iniziative della CCIAA Roma/Asset Camera, quali ad esempio il Tech Garage (tappa finale del progetto Start up Roma, organizzato da Asset Camera in partnership con Tecnopolo, per la selezione e premiazione finale dei progetti innovativi preselezionati nel corso delle Tech Week al Tecnopolo Tiburtino) e la Maker Faire (grande fiera dell'innovazione che si è tenuta al Palazzo dei Congressi nell'ottobre 2013).

Numerosi sono stati inoltre i seminari e i workshop tematici organizzati al Tecnopolo Tiburtino (in collaborazione con Sviluppo Lazio, CNA, BIC Lazio); svariate le delegazioni estere (in particolare da Cina, Indonesia, Turchia) accolte e messe in contatto con le imprese e con i laboratori di ricerca presenti nello stesso Tecnopolo (Consorzio Roma Ricerche, Polo Solare della Regione Lazio, Labor-Laboratorio di Ricerca Industriale); diverse le imprese agevolate nella partecipazione a manifestazioni ed eventi di networking ("RomeCup 2013, l'eccellenza della Robotica a Roma").

Sono proseguite ancora le attività nell'ambito del progetto cofinanziato dalla Commissione Europea "AgeingWell", specie attraverso la raccolta e la promozione, anche in occasioni di eventi specifici in Italia e all'estero, di soluzioni ICT sviluppate da alcune imprese del territorio a sostegno delle tematiche active ageing e independent living.

Un'operazione di ristrutturazione e restyling del sito web della società ha poi fornito nel corso dell'anno l'occasione per sistematizzare e aggiornare le informazioni disponibili sulle imprese insediate nei due Tecnopoli, specie in termini di specializzazioni e offerta tecnologica da promuovere sul mercato, predisponendo nel contempo la base per lo sviluppo di una più ampia attività di razionalizzazione dei dati sulle realtà imprenditoriali e sulle attività presenti nelle stesse aree, in via di attivazione nel corso del 2014.

A corredo del lavoro sopra indicato, il 2013 ha visto, infine, l'avvio di una collaborazione effettiva tra la Società ed i consorzi partecipati aventi per oggetto il trasferimento tecnologico, finalizzata a sviluppare azioni comuni a supporto delle imprese insediate e del territorio, nonché l'implementazione di una più concreta azione di networking volta a mettere in rete e rendere visibile l'offerta delle stesse imprese, anche in vista della concretizzazione, nell'area del Tecnopolo Tiburtino, delle previste future iniziative in collaborazione con la Regione Lazio.

SITUAZIONE RELATIVA AL TECNOPOLO DI CASTEL ROMANO

Nel corso dell'anno sono stati sostanzialmente ultimati i lavori di ristrutturazione di 3.000 mq circa di laboratori di ricerca, concessi in locazione a Ispra ed inaugurati da quest'ultima nel mese di ottobre 2013 a mezzo apposita conferenza stampa a cui hanno preso parte i vertici dell'Istituto, del Ministero dell'Ambiente e altre cariche Istituzionali.

L'avvio dell'attività nei nuovi laboratori completa la complessa strategia di riorganizzazione logistica degli uffici e laboratori dell'Istituto presenti sul territorio romano.

Il nodo di Castel Romano costituisce, a livello nazionale, il più grande polo laboratoristico di ISPRA. La realizzazione di tale nodo è mirata soprattutto a fornire una "infrastruttura" unica ed unitaria a livello nazionale, promuovendo ed attivando forti sinergie ed interazioni tra attività di ricerca e sperimentazione "finalizzate" e attività mirate alla armonizzazione dei metodi e delle procedure di monitoraggio e controllo ambientale ed introducendo innovazione a livello strumentale.

L'ISPRA, con l'occupazione dei nuovi spazi, opera all'interno del comprensorio con circa 80 ricercatori.

Per quanto riguarda l'altro conduttore dell'area, il Centro Sviluppo Materiali, lo stesso nel corso dell'anno, a seguito di apposita due diligence, ha visto l'ingresso nel suo azionariato, a mezzo di un'operazione dedicata di aumento di capitale sociale, del gruppo RINA, il quale è divenuto azionista di maggioranza con una quota del 50,5%.

PARTECIPAZIONI

Rispetto alla scorso esercizio non si sono rilevate variazioni nelle partecipazioni.

La Società detiene, al 31.12.2013, le seguenti partecipazioni:

- 8,03% del capitale sociale della “Centro Sviluppo Materiali S.p.A.”;
- 50% del “Consorzio Tecnopolo di Castel Romano”.

La Società detiene inoltre altre quote non significative di partecipazioni, di cui si è data evidenza nella nota integrativa.

CONSIDERAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE

Si fornisce di seguito un breve aggiornamento sulle principali partecipazioni in portafoglio al 31.12.2013.

CENTRO SVILUPPO MATERIALI S.p.A.

Il 2013 ha rappresentato un anno di discontinuità nella storia cinquantennale del CSM.

Nel corso dell'anno, infatti, è stata impostata, perfezionata l'operazione societaria che ha visto l'assunzione da parte del gruppo RINA del controllo della Società, tramite una operazione di aumento di capitale ad essa riservato, con conseguente acquisizione del 50,5% delle quote societarie.

Il 2013 vede quindi i presupposti per l'apertura di una nuova fase nella vita del CSM.

Le sinergie industriali con le aziende del gruppo RINA, la capillare presenza di quest'ultima sugli stessi mercati di interesse CSM, la possibilità di utilizzarne l'estesa rete commerciale internazionale e, non ultimo per importanza, il consolidamento della posizione finanziaria del CSM, consentono infatti di prefigurare uno scenario di crescita significativa di ricavi ed EBITDA nei prossimi anni.

In tale contesto di evoluzione positiva, tuttavia, l'esercizio 2013, come si evince dalla bozza di bilancio, si è rivelato molto difficile per l'azienda, per il cumularsi di una serie di elementi che hanno prodotto un risultato di esercizio pesantemente negativo (7,6 milioni di euro) per effetto di 3 componenti:

- riduzione dei ricavi, a cui non ha corrisposto una analoga riduzione dei costi, a conferma della più volte riscontrata difficoltà di "adeguamento" di alcuni costi, in particolare quelli in R&S, alle variazioni congiunturali dei ricavi;
- peso crescente degli oneri finanziari, saliti nel 2013 al di sopra del milione di euro;
- interventi "prudenziali" (accantonamento a copertura al 100% dei rischi derivanti da contenziosi legali, accantonamento al Fondo svalutazione crediti e svalutazione di alcuni costi capitalizzati).

L'indebitamento finanziario netto a fine 2013 è pari a 12,8 milioni di Euro, contro i 13,9 dell'esercizio precedente, a seguito del versamento di 2,5 milioni di Euro avvenuto da parte RINA nel mese di dicembre.

L'ultimo bilancio approvato, quello chiuso al 31.12.2012, ha evidenziato un valore della produzione pari a 32,1 milioni di euro, con un utile di esercizio, dopo le imposte, pari a 58,6 mila euro.

CONSORZIO TECNOPOLO DI CASTEL ROMANO

Il 2013 è stato caratterizzato dal consolidamento delle attività del Dipartimento delle Bioscienze, costituito nell'ambito del Consorzio con il compito di promuovere, sviluppare e gestire iniziative mirate all'innovazione e allo sviluppo del settore biomedicale. In particolare, nel campo della didattica, sono stati realizzati, sulla base di contratti rinnovati con Johnson&Johnson, n. 20 corsi di formazione specialistica. Tali workshop hanno coinvolto circa 200 professionisti del settore in attività finalizzata all'addestramento pratico-operativo su tecniche ed attrezzature avanzate di chirurgia.

E' stato inoltre sottoscritto un contratto con Baxter Italia per la costituzione, presso la sede di Castel Romano, di un laboratorio di ricerca "DRY LAB". In forza di tale accordo, il Consorzio ha proceduto all'allestimento di un laboratorio open da destinare parte allo svolgimento di attività pratiche di laboratorio, parte alla presentazione di prodotti innovativi.

Per quanto attiene alla partecipazione a progetti di ricerca, il Consorzio ha sottoscritto, in qualità di partner tecnologico, nell'ambito di finanziamenti regionali (Fondi FESR Lazio 2007 -2013- ASSE 1), due contratti

di collaborazione scientifica con PMI nazionali. E' stata inoltre siglata la partecipazione ad un progetto di rete indetto dal MIUR.

Il bilancio di esercizio al 31.12.2013 ha evidenziato un avanzo di € 758, al netto delle imposte corrispondenti ad € 5.121.

CONSORZIO ROMA RICERCHE

Il Consorzio, che non ha scopo di lucro, è un organismo di ricerca industriale, a supporto delle PMI del territorio, che svolge attività di ricerca industriale per favorire programmi di innovazione e trasferimento tecnologico.

Nel corso del 2013, Roma Ricerche ha attivamente partecipato alle iniziative della Regione Lazio - POR FESR 2007-13, sostenendo la presentazione, in collaborazione con le PMI del territorio, di numerose proposte progettuali in particolare sui bandi coresearch, microinnovazione e, principalmente, di progetti presentati da aggregazioni di PMI. Relativamente a questo ultimo Bando, denominato VAL (Valore Aggiunto Lazio), il Consorzio è risultato aggiudicatario nell'ambito di tutte le 6 proposte presentate.

Nel corso del 2013, inoltre, il Consorzio ha sostanzialmente contribuito allo start up della prima rete di PMI nel comparto aerospaziale. La rete, composta da 12 imprese, è denominata ATEN IS.

Infine, il CRR, partecipa ad un programma della CE, denominato FISTAR, per attività di ricerca nel settore Health per le tecnologie Internet of things.

L'ultimo bilancio di esercizio approvato, relativo all'anno 31.12.2012, ha evidenziato un utile di esercizio pari a 64,5 mila euro.

CONSORZIO TECNO TIB.E.R.I.S.

Il consorzio TECNO TIB.E.R.I.S., avente per oggetto la partecipazione, nell'interesse dei consorziati, ai progetti di trasferimento tecnologico regionali, nazionali ed europei e più in particolare ai Progetti POR della Regione Lazio, è stato costituito nel maggio 2004, unitamente al Consorzio Roma Ricerche, con un fondo consortile complessivo di 10 mila euro, costituito da un contributo di 5 mila euro per ciascuno dei due partecipanti.

Nel corso del 2013 il Consorzio ha proceduto, sulla base della convenzione sottoscritta con la Regione Lazio sugli interventi finalizzati allo sviluppo dell'innovazione tecnologica nel territorio laziale (Avviso Pubblico art.182 comma 4 L.R. 28/04/06), alla rendicontazione dei n. 20 progetti imprenditoriali selezionati.

La conclusione di tali attività è prevista entro il primo semestre 2014.

Il bilancio di esercizio al 31.12.2013 ha evidenziato un disavanzo di € 53.771.

SOCI

Nel corso del 2013, il capitale sociale della Vostra Società è stato incrementato di un importo pari ad € 9.999.604,56, a seguito dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 4 luglio 2013 e sottoscritto interamente dalla C.C.I.A.A. di Roma.

Esso risulta pari pertanto, alla data del 31.12.2013, ad € 85.955.518,88, suddiviso in n. 169.064 azioni del valore nominale unitario di euro 508,42.

Il capitale sociale è così ripartito:

- Holding Camera s.r.l. in liq.ne con unico socio, titolare di n. 142.009 azioni, corrispondenti all'83,997% del capitale sociale;
- C.C.I.A.A. di Roma, titolare di n. 19.668 azioni, corrispondenti all'11,633% del capitale sociale;
- A.C.E.A. S.p.A., titolare di n. 5.000 azioni, corrispondenti al 2,957% del capitale sociale;
- Agenzia Sviluppo Lazio S.p.A., titolare di n. 2.031 azioni, corrispondenti al 1,201% del capitale sociale;
- F.I.L.A.S. S.p.A., titolare di n. 140 azioni, corrispondenti allo 0,083% del capitale sociale;
- A.M.A. S.p.A, titolare di n. 122 azioni, corrispondenti allo 0,072% del capitale sociale;
- Azienda per la mobilità del Comune di Roma S.p.A, titolare di n. 50 azioni, corrispondenti allo 0,030% del capitale sociale;
- Provincia di Roma, titolare di n. 24 azioni, corrispondenti allo 0,014% del capitale sociale;
- E.N.E.A., titolare di n. 10 azioni, corrispondenti allo 0,006% del capitale sociale;
- Tecnopolo S.p.A., titolare di n. 10 azioni, corrispondenti allo 0,006% del capitale sociale.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per quanto riguarda l'andamento della gestione, nella tabella sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e risultato prima delle imposte:

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
valore della produzione	3.870.906	4.349.578	6.742.489
margine operativo lordo	(1.072.574)	(1.484.022)	(4.571.753)
Risultato prima delle imposte	(198.234)	(4.433.847)	(607.837)

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi netti	3.110.901	3.263.416	(152.515)
Costi esterni	3.531.403	4.075.865	(544.462)
Valore Aggiunto	(420.502)	(812.449)	391.947
Costo del lavoro	652.072	671.573	(19.501)
Margine Operativo Lordo	(1.072.574)	(1.484.022)	411.448
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	657.286	2.974.024	(2.316.738)
Risultato Operativo	(1.729.860)	(4.458.046)	2.728.186
Proventi diversi	682.739	675.544	7.195
Proventi e oneri finanziari	(491.340)	(572.181)	80.841
Risultato Ordinario	(1.538.461)	(4.354.683)	2.816.222
Componenti straordinarie nette	1.340.227	(79.164)	1.419.391
Risultato prima delle imposte	(198.234)	(4.433.847)	4.235.613
Imposte sul reddito	(209.039)	142.313	(351.352)
Risultato netto	10.805	(4.576.160)	4.586.965

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	187.176	145.896	41.280
Immobilizzazioni materiali nette	28.825.867	27.008.045	1.817.822
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.600.198	1.521.101	79.097
Capitale immobilizzato	30.613.241	28.675.042	1.938.199
Rimanenze di magazzino	65.215.424	65.022.025	193.399
Crediti verso Clienti	4.368.601	3.217.525	1.151.076
Altri crediti	1.096.735	439.627	657.108
Ratei e risconti attivi	76.669	123.557	(46.888)
Attività d'esercizio a breve termine	70.757.429	68.802.734	1.954.695
Debiti verso fornitori	2.390.479	2.705.439	(314.960)
Acconti	120.209	120.100	109
Debiti tributari e previdenziali	470.792	282.878	187.914
Altri debiti	733.577	613.293	120.284
Ratei e risconti passivi	1.098.494	1.201.461	(102.967)
Passività d'esercizio a breve termine	4.813.551	4.923.171	(109.620)

Capitale d'esercizio netto	65.943.878	63.879.563	2.064.315
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	252.360	224.643	27.717
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	1.136.629	1.163.817	(27.188)
Passività a medio lungo termine	1.388.989	1.388.460	529
Capitale investito	95.168.130	91.166.145	4.001.985
Patrimonio netto	(81.497.295)	(71.486.883)	(10.010.412)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(10.000.000)	(13.900.000)	3.900.000
Posizione finanziaria netta a breve termine	(3.670.835)	(5.779.262)	2.108.427
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(95.168.130)	(91.166.145)	(4.001.985)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano, nella tabella sottostante, alcuni indici di bilancio attinenti sia (a) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (b) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti:

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Margine primario di struttura	50.884.054	42.811.841	44.940.642
Quoziente primario di struttura	2,66	2,49	2,44
Margine secondario di struttura	62.273.043	58.100.301	58.320.537
Quoziente secondario di struttura	3,03	3,03	2,87

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2013 è la seguente:

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Depositi bancari	891.360	650.342	241.018
Denaro e altri valori in cassa	2.053	2.461	(408)
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	893.413	652.803	240.610
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	4.600.000	6.468.181	(1.868.181)

Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari	(35.752)	(36.116)	364
Debiti finanziari a breve termine	4.564.248	6.432.065	(1.867.817)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(3.670.835)	(5.779.262)	2.108.427
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	10.000.000	13.900.000	(3.900.000)
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(10.000.000)	(13.900.000)	3.900.000
Posizione finanziaria netta	(13.670.835)	(19.679.262)	6.008.427

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti:

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Liquidità primaria	0,75	0,42	0,55
Liquidità secondaria	8,36	6,62	4,93
Indebitamento	0,24	0,36	0,37
Tasso di copertura degli immobilizzi	3,03	3,02	2,87

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,75. La situazione finanziaria della società è da considerarsi piuttosto soddisfacente.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 8,36. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,24. L'ammontare dei debiti è da considerarsi modesto rispetto ai mezzi propri. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 3,03, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

FATTI DI RILIEVO ACCADUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si registrano fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio 2013.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il 2014 sarà caratterizzato da una politica volta a ridare slancio alle iniziative all'interno dei Tecnopoli.

Sul fronte del Tecnopolo Tiburtino, l'obiettivo è quello di incrementare l'utilizzo degli spazi immobiliari esistenti, sia attraverso la vendita che la locazione degli immobili e quello di verificare la possibilità di creare le condizioni per far divenire il comprensorio sempre più un centro di riferimento nel campo dell'innovazione, cercando di favorire la creazione di collaborazioni e reti di impresa e l'insediamenti di start up, anche attraverso accordi istituzionali.

Sul versante di Castel Romano, a seguito dell'ultimazione della ristrutturazione dei laboratori da parte dell'Ispra, gli spazi costruiti sono quasi del tutto utilizzati, mentre occorrerà promuovere la valorizzazione delle aree edificabili esistenti.

Sia il Tecnopolo Tiburtino che quello di Castel Romano, poi, necessitano di interventi sia di adeguamento normativo che di manutenzione straordinaria, volti anche all'efficientamento energetico. Ciò sarà possibile, considerata la difficoltà di accesso al credito ed in ogni caso l'onerosità dello stesso, solo subordinatamente ad un aumento di capitale sociale.

Per l'anno 2014, in tema di attività immateriali a sostegno delle imprese - fermo restando lo svolgimento di una costante attività informativa nei confronti delle stesse, finalizzata ad offrire news pratiche su bandi di gara, eventi, opportunità di collaborazioni e scambio, partecipazione a fiere e manifestazioni nazionali e internazionali, etc. - l'attività sarà focalizzata prioritariamente sulla realizzazione di una vasta azione di contatto con le imprese volta a effettuare un "censimento" effettivo di quanto esistente nel Tecnopolo Tiburtino e a promuovere ciò che le stesse imprese hanno da offrire sul mercato, specie in termini di prodotti e servizi innovativi.

Obiettivo a medio-lungo termine dell'operazione è rendere visibile e promuovere quanto concretamente realizzato, esistente e disponibile nel sistema Tecnopolo Tiburtino, nonché creare una vera e propria rete integrata di servizi a supporto delle realtà imprenditoriali che hanno scelto di insediarsi nell'area, in vista anche della concretizzazione delle iniziative previste in collaborazione con la Regione Lazio, finalizzate a creare un centro di sviluppo per l'avvio di nuove attività imprenditoriali.

INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa, come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e il personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio, non si sono verificati infortuni sul lavoro al personale dipendente; non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

Nel corso del 2013, inoltre, la società ha proseguito l'attività per completare tutti gli interventi previsti dal D.Lgs. 81/2008 in materia di Sicurezza sul Lavoro.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio, non si sono verificati danni causati all'ambiente, né sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI

I principali, fra i rischi in oggetto, sono quelli di seguito descritti.

1. Rischio di tasso di interesse: è quello riferibile, in particolare, all'apertura di credito ipotecario in conto corrente e al finanziamento a medio-lungo termine, la cui remunerazione è a tasso variabile. Ad oggi, stante il favorevole andamento dei tassi di interessi, non si è ritenuto opportuno ricorrere al mercato degli strumenti finanziari derivati (IRS) - sostenendone il relativo costo - onde trasformare la remunerazione da variabile a fissa. La società, comunque, monitorizza sistematicamente l'andamento dei mercati finanziari al fine di modificare, eventualmente, la politica fin qui adottata.
2. Rischio di cambio: data la natura dell'attività svolta dalla società, non risulta alcun rischio sotto questo profilo.
3. Rischio di credito: è quello riferibile ai depositi bancari e ai crediti commerciali; il primo fra questi viene considerato sostanzialmente inesistente, in quanto la società intrattiene rapporti esclusivamente con primari istituti di credito; il rischio di credito commerciale viene fronteggiato mediante attento monitoraggio dei rapporti ed azioni legali, ove necessario.
4. Rischio di liquidità: è quello riferibile alla disponibilità, in misura adeguata, di risorse finanziarie

proprie ovvero, eventualmente, rivenienti dall'accesso al mercato del credito; il sistema bancario, grazie all'ottima credibilità di cui gode la società, continua a garantire adeguato sostegno ai piani di gestione e di investimento della stessa. Nel corso della propria attività, la società ha sempre soddisfatto i fabbisogni derivanti dalle attività di gestione del capitale circolante, di investimento e di rimborso dei debiti.

AZIONI PROPRIE E QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI

Di seguito illustriamo in dettaglio il possesso diretto di azioni proprie:

Descrizione	Numero possedute	Valore nominale	Capitale soc. (%)
Azioni proprie	10	5.084	0,006

Azioni acquistate	Numero	Valore nominale	Capitale (%)	Corrispettivo
Azioni proprie				

Azioni vendute	Numero	Valore nominale	Capitale (%)	Corrispettivo
Azioni proprie				

Inoltre, la Società non ha posseduto, nel corso del 2013, quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, né ha provveduto all'acquisto o all'alienazione delle stesse nel corso dell'anno.

INFORMAZIONI CONCLUSIVE

In relazione a quanto stabilito dall'art. 2428 Cod. civ., vengono fornite, qui di seguito, le ulteriori seguenti informazioni.

Per quanto riguarda l'attività di ricerca e sviluppo, si rinvia alle osservazioni in precedenza svolte.

In ordine ai rapporti esistenti con la C.C.I.A.A. di Roma, controllante indiretta, Vi facciamo presente quanto segue in ordine ai rapporti di natura commerciale, e più precisamente:

- anche nell'esercizio appena concluso, fino alla prima parte del mese di ottobre, il predetto ente ha concesso in locazione alla Società i locali siti in Roma, nei quali erano situati gli uffici della stessa. Il

contratto, per esigenze di contenimento di costi oltreché organizzativi, è stato risolto anticipatamente a decorrere dal mese di ottobre 2013;

- è ancora in corso il contratto di servizio con la C.C.I.A.A. di Roma per il deposito, archiviazione e movimentazione, da parte di Tecnopolo S.p.A., di fascicoli del predetto ente all'interno di magazzini siti nel complesso "Software House" del Tecnopolo Tiburtino.

In ordine ai rapporti con le società collegate, si rinvia a quanto sopra esposto ed a quanto indicato nella nota integrativa.

Ai sensi dell'art. 2497-*bis* ultimo comma Cod. civ., si precisa che, nell'esercizio 2013, la Società non ha avuto rapporti con la Holding Camera s.r.l. in liq.ne con unico socio, che esercita l'attività di direzione e coordinamento e con le altre società che vi sono soggette.

PROPOSTA IN ORDINE AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Il Consiglio di Amministrazione, per quanto sopra illustrato, propone l'approvazione del progetto di bilancio come a Voi presentato e la destinazione dell'utile di esercizio a parziale ripianamento delle perdite degli esercizi precedenti.

Roma, li 27 marzo 2014

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

Dott. Brunetto Tini

SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO INDUSTRIALE ROMANO S.p.A.

Soggetto che esercita direzione e coordinamento,
ai sensi dell'art. 2497-bis Cod.civ.:
HOLDING CAMERA s.r.l. in liquidazione con unico socio C.F.: 07729801006

Sede in Roma, Via dell'Umiltà 48

Codice fiscale: 04976231003

N. iscrizione Registro Imprese di Roma: 04976231003

Repertorio Economico Amministrativo : 823027

Relazione del Collegio sindacale al Bilancio al 31 dicembre 2013

Signori Azionisti,

il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. Cod.civ. sia quelle previste dall'art. 2409-bis Cod.civ.

La presente relazione unitaria contiene nella parte prima il Giudizio di revisione ai sensi dell'art. 14 d. lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e nella parte seconda la Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, Cod.civ.

Parte prima

Giudizio del Collegio sindacale incaricato della revisione legale dei conti sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 dell'art. 14 d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39

Abbiamo svolto la revisione legale dei conti sul bilancio della Società al 31 dicembre 2013.

La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Società, mentre è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale dei conti.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile.

In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il

lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione del precedente soggetto incaricato della revisione in data 15 aprile 2013.

A nostro giudizio il bilancio al 31 dicembre 2013 nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31/12/2013, in conformità delle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo della società. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 14 comma 2, lettera e) d.lgs. n. 39/2010. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione legale dei conti n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della società chiuso al 31 dicembre 2013.

Parte seconda

Relazione del Collegio sindacale sull'attività di vigilanza resa nel corso del 2013 – art 2403 Cod. civ. e art. 2429, comma 2 Cod. civ.

Nel corso dell'esercizio la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed ai principi di comportamento del Collegio sindacale emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti ed Esperti contabili.

In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato all'Assemblea dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e Vi possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- abbiamo ottenuto dagli Amministratori le necessarie informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni o caratteristiche effettuate dalla Società e, sulla base della documentazione esaminata, possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- abbiamo svolto presso la Società le prescritte verifiche periodiche;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza e sul finanziamento del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- non sono pervenute denunce *ex art. 2408 Cod. civ.*;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la menzione nella presente relazione.

Bilancio di esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 Cod. civ. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società, ai sensi dell'art. 14 d.lgs. n. 39/2010, rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.

Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, Cod. civ.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, che rileva un utile di € 10.805, si compendia nei seguenti valori patrimoniali e reddituali:

STATO PATRIMONIALE

Attività	€ 102.299.835
Passività	€ 20.802.540
Patrimonio netto	€ 81.486.490
Utile dell'esercizio	€ 10.805

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€ 3.870.906
Costi della produzione	€ 4.918.027
Differenza	€ (1.047.121)
Proventi e oneri finanziari	€ (491.340)
Rettifiche valore attività finanziarie	€ (30.686)
Proventi e oneri straordinari	€ 1.370.913
Risultato prima delle imposte	€ (198.234)
Imposte sul reddito	€ 209.039
Utile dell'esercizio	€ 10.805

I "Conti d'ordine" assommano complessivamente a €. 92.425.122 ed espongono le fidejussioni rilasciate e quelle ricevute, nonché le garanzie ipotecarie rilasciate a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e della B.N.L. - Banca di Credito Cooperativo di Roma, a garanzia di aperture di credito in conto corrente e di un contratto di finanziamento, come meglio specificato in nota integrativa.

Ai sensi dell'art. 2426 Cod.civ., n. 5, il Collegio sindacale ha espresso il proprio consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e ampliamento per €. 27.490, nonché dei costi di ricerca e sviluppo e costi di pubblicità per €. 72.580, entrambi ammortizzati in quote costanti, in cinque anni.

Per quanto riguarda le altre immobilizzazioni immateriali, il Collegio sindacale precisa che l'ammortamento del software è operato in quote costanti in cinque anni, mentre l'ammortamento degli altri costi pluriennali, relativi ai finanziamenti in essere, è calcolato in funzione della durata dei prestiti accordati alla società.

Il Collegio ha, altresì, espresso il proprio consenso all'iscrizione di crediti per imposte anticipate, di complessivi € 878.142, in quanto è stato ritenuto che sussista ragionevole certezza del loro recupero nei prossimi esercizi fiscali.

Per quanto riguarda gli "immobili", questi sono iscritti al costo di acquisto, aumentato dei costi pertinenziali e di un importo di € 1.190.000, imputato nel 2013, con contropartita tra le sopravvenienze attive (voce E20 del conto economico), a seguito della valorizzazione dei lavori di ristrutturazione eseguiti dai conduttori, che hanno rilasciato gli immobili senza alcun onere a carico della società. Tale importo è stato individuato prudenzialmente sulla base di apposita perizia.

Il Collegio sindacale rappresenta che il valore complessivo degli immobili è, comunque, inferiore a quello corrente di mercato degli stessi, alla chiusura dell'esercizio.

Il Collegio sindacale dà, poi, atto, in particolare, che:

- gli "ammortamenti delle immobilizzazioni materiali" sono calcolati sulla base della vita utile dei beni, la quale viene valutata tenendo conto del loro deperimento economico-tecnico;
- il "fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato" copre integralmente tutte le indennità maturate, a norma di contratto, a favore del personale dipendente alla data del 31 dicembre 2013;
- i "crediti" sono esposti al valore nominale, che corrisponde al presumibile valore di realizzazione; i crediti verso i clienti, tuttavia, sono rettificati da apposito fondo, costituito per tener conto del rischio del mancato incasso dei crediti medesimi;
- i "fondi per rischi ed oneri" espongono:
 - a) il fondo imposte differite (€ 28.270), iscritto in bilancio in base ai principi generali della correttezza, della competenza e della prudenza, nonchè del principio relativo agli accantonamenti ai fondi rischi ed oneri (art. 2424-bis, 3° comma, Cod.civ.);
 - b) il fondo di € 70.000, a fronte di rischi connessi a richieste di risarcimento danni collegati a vizi del complesso immobiliare denominato Software House, per la parte venduta;
 - c) il fondo per la copertura della perdita della impresa collegata CONSORZIO TECNO TIB.E.R.I.S. per € 25.686, in quanto l'impresa partecipata ha evidenziato, nel suo bilancio 2013, un patrimonio netto negativo.

Abbiamo, infine, verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni a riguardo.

Conclusioni

A giudizio del Collegio sindacale, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società per l'esercizio chiuso al 31/12/2013, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta nell'ambito della funzione di revisione legale dei conti, le cui risultanze sono contenute nella prima parte della presente relazione, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013, così come redatto dagli Amministratori, che evidenzia un utile di €. 10.805, sulla cui destinazione si concorda con la proposta dell'organo amministrativo.

Roma, li 10 aprile 2014

IL COLLEGIO SINDACALE

Valter Pastena – Presidente

Fabrizio Autieri – Sindaco effettivo

Giovanni Sapia – Sindaco effettivo