

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 Ardito Desio, 60

Codice fiscale: 04976231003

N. iscrizione Registro Imprese di Roma: 04976231003

Repertorio Economico Amministrativo : 823027

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018

Stato patrimoniale attivo

31/12/2018

31/12/2017

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

(di cui già richiamati)

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali

1) Costi di impianto e di ampliamento	888	1.184
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.621	4.213
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	680	
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		
	<hr/>	<hr/>
	4.189	5.397

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati	1.335.764	1.387.967
2) Impianti e macchinario	121.433	129.924
3) Attrezzature industriali e commerciali	5.857	13.530
4) Altri beni	9.347	20.857
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<hr/>	<hr/>
	1.472.401	1.552.278

III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis) altre imprese		
	<hr/>	<hr/>
	339.516	339.516
	<hr/>	<hr/>
	339.516	339.516

2) Crediti

a) Verso imprese controllate
- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

b) Verso imprese collegate

- entro l'esercizio

- oltre l'esercizio

c) Verso controllanti

- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
d) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
d bis) Verso altri			
- entro l'esercizio	5.009		5.009
- oltre l'esercizio	436		436
		5.445	5.445
		5.445	5.445
3) Altri titoli			
4) Strumenti finanziari derivati attivi			
		344.961	344.961
Totale immobilizzazioni		1.821.551	1.902.636

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		1.502.799	1.502.799
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci		91.748.040	91.608.663
5) Acconti		98.033	120.140
		93.348.872	93.231.602

II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio	2.426.801		2.250.228
- oltre l'esercizio			
		2.426.801	2.250.228
2) Verso imprese controllate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
3) Verso imprese collegate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
4) Verso controllanti			
- entro l'esercizio	5.220		5.220
- oltre l'esercizio			
		5.220	5.220
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio	26		111.658
- oltre l'esercizio			
		26	111.658
5 ter) Per imposte anticipate			
- entro l'esercizio	795.846		737.874
- oltre l'esercizio	129.551		141.323
		925.397	879.197
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio	23.118		12.134
- oltre l'esercizio			
		23.118	12.134

	3.380.562	3.258.437
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Strumenti finanziari derivati attivi		
6) Altri titoli		
7) Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
<hr/>		
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	908.508	918.583
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	1.610	1.346
	<hr/>	<hr/>
	910.118	919.929
Totale attivo circolante	97.639.552	97.409.968
D) Ratei e risconti	70.193	77.815

Totale attivo	99.531.296	99.390.419
----------------------	-------------------	-------------------

Stato patrimoniale passivo	31/12/2018	31/12/2017
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	85.955.519	85.955.519
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserve di rivalutazione		
IV. Riserva legale	118.399	104.543
V. Riserve statutarie		
<i>VI. Altre riserve</i>		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		(1)
Altre		(1)
		<hr/>
		(1)
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		(1)
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(7.166.824)	(7.166.824)
IX. Utile d'esercizio	29.957	13.856
IX. Perdita d'esercizio		
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	(5.084)
Totale patrimonio netto	78.931.967	78.902.009

B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		

2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	100.000	130.000

Totale fondi per rischi e oneri	100.000	130.000
--	----------------	----------------

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	326.833	313.149
--	----------------	----------------

D) Debiti

1) *Obbligazioni*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

--	--	--

2) *Obbligazioni convertibili*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

--	--	--

3) *Verso soci per finanziamenti*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

--	--	--

4) *Verso banche*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

	708.786	707.498
	13.193.952	13.887.145
		14.594.643
	13.902.738	

5) *Verso altri finanziatori*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

--	--	--

6) *Acconti*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

--	--	--

7) *Verso fornitori*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

	1.164.681	1.271.980
		1.271.980
	1.164.681	

8) *Rappresentati da titoli di credito*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

--	--	--

9) *Verso imprese controllate*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

--	--	--

10) *Verso imprese collegate*

- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

--	--	--

<i>11) Verso controllanti</i>		
- entro l'esercizio	8.779	12.916
- oltre l'esercizio		
		12.916
	8.779	12.916
<i>11 bis Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>12) Tributari</i>		
- entro l'esercizio	463.419	247.373
- oltre l'esercizio		
		247.373
	463.419	247.373
<i>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>		
- entro l'esercizio	40.652	40.082
- oltre l'esercizio		
		40.082
	40.652	40.082
<i>14) Altri debiti</i>		
- entro l'esercizio	1.918.637	1.127.582
- oltre l'esercizio	1.627.913	1.564.771
		1.564.771
		2.692.353
	3.546.550	2.692.353
Totale debiti	19.126.819	18.859.347
E) Ratei e risconti	1.045.677	1.185.914

Totale passivo	99.531.296	99.390.419
-----------------------	-------------------	-------------------

Conto economico	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.709.569	3.233.005
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	19.087	27.236
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
<i>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	652.151	821.187
b) Contributi in conto esercizio	3.722	1.023
		1.023
	655.873	822.210
Totale valore della produzione	4.384.529	4.082.451
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	156.671	670.310
7) Per servizi	1.852.463	1.779.834
8) Per godimento di beni di terzi	3.288	2.665
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	447.321	435.132

b) Oneri sociali	150.960		148.357
c) Trattamento di fine rapporto	38.129		36.456
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	11.536		
		647.946	619.945

10) Ammortamenti e svalutazioni

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.193		2.364
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	108.351		163.782
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	54.423		2.695
		166.967	168.841
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(120.290)	(620.302)
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		909.509	769.148

Totale costi della produzione		3.616.554	3.390.441
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		767.975	692.010
--	--	----------------	----------------

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni

da imprese controllate			
da imprese collegate			
da imprese controllanti			
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
altri			

16) Altri proventi finanziari

a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
da imprese controllate			
da imprese collegate			
da controllanti			
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
altri ...			

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
---	--	--	--

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
---	--	--	--

d) Proventi diversi dai precedenti			
------------------------------------	--	--	--

da imprese controllate			
------------------------	--	--	--

da imprese collegate			
----------------------	--	--	--

da controllanti			
-----------------	--	--	--

da imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
---	--	--	--

altri			
-------	--	--	--

	100		170
		100	170
		100	170

17) Interessi e altri oneri finanziari

verso imprese controllate			
---------------------------	--	--	--

verso imprese collegate			
-------------------------	--	--	--

verso imprese controllanti			
----------------------------	--	--	--

verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
--	--	--	--

altri			
-------	--	--	--

	423.433		436.490
--	---------	--	---------

	423.433	436.490
17 bis) Utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari	(423.333)	(436.320)

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

18) Rivalutazioni

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie (che non costituiscono partecipazioni)
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante (che non costituiscono partecipazioni)
- d) di strumenti finanziari derivati
- e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

19) Svalutazioni

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante (che non costituiscono partecipazioni)
- d) di strumenti finanziari derivati
- e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	344.642	255.690
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	360.885	224.014
b) Imposte di esercizi precedenti		
c) Imposte differite e anticipate		
imposte differite		(1.353)
imposte anticipate	(46.200)	19.173
		(46.200)
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		17.820
	314.685	241.834

21) Utile (Perdita) dell'esercizio	29.957	13.856
---	---------------	---------------

Il presente bilancio è conforme alle scritture contabili.

Roma, lì 10 aprile 2019

p. il Consiglio di Amministrazione
Il presidente

(Dott. Erino Colombi)

SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO IND.LE ROMANO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	00131 ROMA (RM) VIA ARDITO DESIO 60
Codice Fiscale	04976231003
Numero Rea	RM 823027
P.I.	04976231003
Capitale Sociale Euro	85955518.88 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI (681000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO DI ROMA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO DI ROMA
Paese della capogruppo	ITALIA (I)

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	888	1.184
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.621	4.213
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	680	-
Totale immobilizzazioni immateriali	4.189	5.397
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.335.764	1.387.967
2) impianti e macchinario	121.433	129.924
3) attrezzature industriali e commerciali	5.857	13.530
4) altri beni	9.347	20.857
Totale immobilizzazioni materiali	1.472.401	1.552.278
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	339.516	339.516
Totale partecipazioni	339.516	339.516
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.009	5.009
esigibili oltre l'esercizio successivo	436	436
Totale crediti verso altri	5.445	5.445
Totale crediti	5.445	5.445
Totale immobilizzazioni finanziarie	344.961	344.961
Totale immobilizzazioni (B)	1.821.551	1.902.636
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.502.799	1.502.799
4) prodotti finiti e merci	91.748.040	91.608.663
5) acconti	98.033	120.140
Totale rimanenze	93.348.872	93.231.602
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.426.801	2.250.228
Totale crediti verso clienti	2.426.801	2.250.228
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.220	5.220
Totale crediti verso controllanti	5.220	5.220
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	26	111.658
Totale crediti tributari	26	111.658
5-ter) imposte anticipate	925.397	879.197
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.118	12.134
Totale crediti verso altri	23.118	12.134
Totale crediti	3.380.562	3.258.437

IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	908.508	918.583
3) danaro e valori in cassa	1.610	1.346
Totale disponibilità liquide	910.118	919.929
Totale attivo circolante (C)	97.639.552	97.409.968
D) Ratei e risconti	70.193	77.815
Totale attivo	99.531.296	99.390.419
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	85.955.519	85.955.519
IV - Riserva legale	118.399	104.543
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-	(1)
Totale altre riserve	-	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(7.166.824)	(7.166.824)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	29.957	13.856
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	(5.084)
Totale patrimonio netto	78.931.967	78.902.009
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	100.000	130.000
Totale fondi per rischi ed oneri	100.000	130.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	326.833	313.149
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	708.786	707.498
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.193.952	13.887.145
Totale debiti verso banche	13.902.738	14.594.643
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.164.681	1.271.980
Totale debiti verso fornitori	1.164.681	1.271.980
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.779	12.916
Totale debiti verso controllanti	8.779	12.916
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	463.419	247.373
Totale debiti tributari	463.419	247.373
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.652	40.082
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.652	40.082
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.918.637	1.127.582
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.627.913	1.564.771
Totale altri debiti	3.546.550	2.692.353
Totale debiti	19.126.819	18.859.347
E) Ratei e risconti	1.045.677	1.185.914
Totale passivo	99.531.296	99.390.419

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.709.569	3.233.005
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	19.087	27.236
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	3.722	1.023
altri	652.151	821.187
Totale altri ricavi e proventi	655.873	822.210
Totale valore della produzione	4.384.529	4.082.451
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	156.671	670.310
7) per servizi	1.852.463	1.779.834
8) per godimento di beni di terzi	3.288	2.665
9) per il personale		
a) salari e stipendi	447.321	435.132
b) oneri sociali	150.960	148.357
c) trattamento di fine rapporto	38.129	36.456
e) altri costi	11.536	-
Totale costi per il personale	647.946	619.945
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.193	2.364
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	108.351	163.782
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	54.423	2.695
Totale ammortamenti e svalutazioni	166.967	168.841
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(120.290)	(620.302)
14) oneri diversi di gestione	909.509	769.148
Totale costi della produzione	3.616.554	3.390.441
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	767.975	692.010
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	100	170
Totale proventi diversi dai precedenti	100	170
Totale altri proventi finanziari	100	170
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	423.433	436.490
Totale interessi e altri oneri finanziari	423.433	436.490
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(423.333)	(436.320)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	344.642	255.690
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	360.885	224.014
imposte differite e anticipate	(46.200)	17.820
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	314.685	241.834
21) Utile (perdita) dell'esercizio	29.957	13.856

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2018 31-12-2017

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	29.957	13.856
Imposte sul reddito	314.685	241.834
Interessi passivi/(attivi)	423.333	436.320
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	767.975	692.010
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	38.129	36.456
Ammortamenti delle immobilizzazioni	112.544	166.146
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(14.805)	1.353
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	135.868	203.955
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	903.843	895.965
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(117.270)	(656.743)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(176.573)	576.912
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(107.299)	(435.491)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	7.622	168
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(140.237)	(113.721)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	944.677	380.606
Totale variazioni del capitale circolante netto	410.920	(248.269)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.314.763	647.696
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(423.333)	(436.320)
(Imposte sul reddito pagate)	(138.238)	(154.441)
(Utilizzo dei fondi)	(54.445)	(2.359)
Totale altre rettifiche	(616.016)	(593.120)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	698.747	54.576
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(28.474)	(10.296)
Disinvestimenti	9.852	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.251)	(4.179)
Disinvestimenti	4.219	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(1.182)
Disinvestimenti	-	80.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(16.654)	64.343
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.288	350.355
(Rimborso finanziamenti)	(693.193)	(685.515)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	1
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(691.904)	(335.159)

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(9.811)	(216.240)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	918.583	1.135.137
Danaro e valori in cassa	1.346	1.032
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	919.929	1.136.169
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	908.508	918.583
Danaro e valori in cassa	1.610	1.346
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	910.118	919.929

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile pari a Euro 29.957.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, ha come scopo la realizzazione e la gestione del sistema dei poli tecnologici e 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.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso del 2018, l'attività si è svolta regolarmente e non si segnalano fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale. Per una più completa esposizione della stessa, si rinvia a quanto contenuto nella relazione sulla gestione.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da Arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste del Patrimonio Netto e "arrotondamento da Euro" alla voce "Altri ricavi e proventi" o "Oneri diversi di gestione" del Conto Economico. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.c.e art. 2423-bis C.c)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha effettuato alcun cambiamento dei principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati in cinque anni.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono ammortizzati con aliquota annua del 20%, mentre le licenze e le concessioni sono ammortizzati in funzione della durata del loro utilizzo.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	3%; 7,5%; 12%; 15%; 25%
Attrezzature	15%
Altri beni	12%; 15%; 20%; 100%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Le immobilizzazioni materiali non sono state mai oggetto di rivalutazione in base alle leggi speciali, generali o di settore. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società non ha in corso operazioni di locazione finanziaria.

Crediti

I "crediti", nella loro differente articolazione, sono iscritti al nominale, che corrisponde al presumibile valore di realizzazione, ad eccezione dei crediti verso i clienti, verso imprese collegate e di alcuni crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie per i quali è stata effettuata una svalutazione diretta, tenuto conto del rischio del mancato incasso, che è stato prudenzialmente stimato considerando le singole posizioni.

Non è stato applicato, invece, il criterio del costo ammortizzato, essendo gli effetti di tale criterio irrilevanti al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta. Inoltre, non è stata effettuata l'attualizzazione dei crediti per quelli con scadenza inferiore ai 12 mesi e quando gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Con riferimento ai crediti esposti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Debiti

I debiti verso banche sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Nella rilevazione iniziale dei debiti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.

Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

Per tutti gli altri debiti il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi e quando gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Con riferimento ai debiti esposti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

I debiti sono suddivisi in funzione delle rispettive scadenze.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Le rimanenze sono valutate a costi specifici, nel rispetto della vigente disciplina in materia.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione e svalutate qualora il loro valore risulti durevolmente inferiore al costo.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Azioni proprie

L'acquisto di azioni proprie comporta una riduzione del patrimonio netto di eguale importo, tramite l'iscrizione nel passivo del bilancio di una specifica voce con segno negativo.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Non è stato erogato alcun anticipo ai dipendenti.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Non sussistono ricavi e proventi, costi e oneri relativi ad operazioni in valuta.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
4.189	5.397	(1.208)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	5.698	76.336	170	82.204
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.514	72.123	170	76.807
Valore di bilancio	1.184	4.213	-	5.397
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	(1.224)	3.475	2.251
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	612	-	612
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	4.219	-	-	4.219
Ammortamento dell'esercizio	296	1.102	2.795	4.193
Altre variazioni	4.219	122	-	4.341
Totale variazioni	(296)	(1.592)	680	(1.208)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.480	75.724	3.645	80.849
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	592	73.103	2.965	76.660
Valore di bilancio	888	2.621	680	4.189

Spostamenti da una ad altra voce

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nel bilancio al 31/12/2018 si è ritenuto opportuno effettuare una riclassificazione (per €. 612) delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio, al fine di fornire una più trasparente e corretta rappresentazione contabile.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di nonché le ragioni della loro iscrizione.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2017	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2018
Costituzione					
Trasformazione					
Fusione					
Aumento capitale sociale					
Altre variazioni atto costitutivo	1.184			296	888
Totale	1.184			296	888

I costi di impianto e ampliamento rappresentano gli oneri sostenuti nel 2017 per la modifica dello statuto sociale ai sensi del d.lgs. 2016 n. 175. Tali costi, alla data di chiusura del bilancio 2018, presentano un valore residuo di €. 888.

Costi di sviluppo

La società non ha sostenuto costi di sviluppo.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.472.401	1.552.278	(79.877)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	2.113.448	734.971	444.873	559.722	3.853.014
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	725.481	605.047	431.343	538.865	2.300.736
Valore di bilancio	1.387.967	129.924	13.530	20.857	1.552.278
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	20.690	2.142	5.642	28.474
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	9.852	-	-	9.852
Ammortamento dell'esercizio	52.203	29.181	9.815	17.152	108.351
Altre variazioni	-	9.852	-	-	9.852
Totale variazioni	(52.203)	(8.491)	(7.673)	(11.510)	(79.877)
Valore di fine esercizio					
Costo	2.113.449	745.810	447.015	565.365	3.871.639
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	777.685	624.377	441.158	556.018	2.399.238
Valore di bilancio	1.335.764	121.433	5.857	9.347	1.472.401

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16 e, a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, la società ha provveduto, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile, al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

A partire dall'esercizio 2014 non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
344.961	344.961	

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

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	5.000	339.516	344.516
Svalutazioni	5.000	-	5.000
Valore di bilancio	-	339.516	339.516
Valore di fine esercizio			
Costo	5.000	339.516	344.516
Svalutazioni	5.000	-	5.000
Valore di bilancio	-	339.516	339.516

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione ed hanno subito, negli esercizi precedenti, svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore", non ricorrendone i presupposti.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	5.445	5.445	5.009	436
Totale crediti immobilizzati	5.445	5.445	5.009	436

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %
Consorzio TECNO.TIB.E.R.I. S.	Roma	08047101004	5.000	(407.777)	(242.147)	2.500	50,00%

Il consorzio TECNO TIB.E.R.I.S., con sede in Roma, 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 2016, quale risulta dall'ultimo bilancio approvato, ammonta ad €. – 407.777, di cui perdita dell'esercizio 2016 €. 242.147.

Tale partecipazione è stata completamente svalutata già nel bilancio al 31 dicembre 2013 poiché durevolmente di valore inferiore al costo di acquisto, così come si evince anche dal valore negativo del patrimonio netto.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	5.445	5.445
Totale	5.445	5.445

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	339.516	339.516
Crediti verso altri	5.445	5.445

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
TECNOSERVICECAMERE S.C.p.A:	516	516
GALA LAB s.r.l.	339.000	339.000
Totale	339.516	339.516

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Finanziamento consorzio TECNO TIB.E.R.I.S.	48.280	0
Svalutazione	(48.280)	-

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altri crediti	5.445	5.445
Totale	5.445	5.445

Per quanto riguarda la partecipazione nella GALA LAB s.r.l. con sede in Roma, capitale sociale €. 2.000.000, questa svolge l'attività principale di prestazione di servizi di assistenza e consulenza finalizzate alla nascita ed allo sviluppo delle Imprese Innovative prevalentemente nella Regione Lazio. La vostra società, che ha sottoscritto la partecipazione nel 2015, in sede di costituzione, possiede, al 31 dicembre 2018, una quota di €. 88.000, pari al 4,4% del capitale sociale. Tale partecipazione è stata iscritta al costo di sottoscrizione (€. 88.000) aumentato del sopraprezzo pari ad €. 251.000, complessivamente €. 339.000.

La società partecipata ha chiuso il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 con un patrimonio netto di €. 3.409.269, di cui perdita €. -66.671.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
93.348.872	93.231.602	117.270

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo			
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.502.799		1.502.799
Lavori in corso su ordinazione			
Prodotti finiti e merci	91.608.663	139.377	91.748.040
Acconti	120.140	(22.107)	98.033
Totale rimanenze	93.231.602	117.270	93.348.872

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
3.380.562	3.258.437	122.125

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.250.228	176.573	2.426.801	2.426.801
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	5.220	-	5.220	5.220
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	111.658	(111.632)	26	26
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	879.197	46.200	925.397	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.134	10.984	23.118	23.118
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.258.437	122.125	3.380.562	2.455.165

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti per le ragioni esposte nella parte introduttiva della presente Nota Integrativa. I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2018 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Clients	1.958.093
Clients per fatture da emettere	757.963

Le imposte anticipate per Euro 925.397 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.426.801	2.426.801
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	5.220	5.220
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	26	26
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	925.397	925.397
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.118	23.118
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.380.562	3.380.562

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2017	264.903		264.903
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio	54.422		54.422
Saldo al 31/12/2018	319.325		319.325

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
910.118	919.929	(9.811)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	918.583	(10.075)	908.508
Denaro e altri valori in cassa	1.346	264	1.610
Totale disponibilità liquide	919.929	(9.811)	910.118

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
70.193	77.815	(7.622)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa. Sussistono, al 31/12/2018, risconti aventi durata superiore a cinque anni per €. 13.193.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	470	8.056	8.526
Risconti attivi	77.345	(15.678)	61.667
Totale ratei e risconti attivi	77.815	(7.622)	70.193

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
RISCONTI ATTIVI	
Provvigioni	3.133
Manutenzioni	4.896
Assicurazioni	24.309
Servizi	1.403
Vari	5.136
RISCONTI ATTIVI PLURIENNALI	
Provvigioni	3.820
Vari	18.970
RATEI ATTIVI	
Canoni fibra ottica	7.138
Affitti	706
Vari	682
	70.193

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
78.931.967	78.902.009	29.958

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni		
Capitale	85.955.519	-			85.955.519
Riserva legale	104.543	13.856			118.399
Altre riserve					
Varie altre riserve	(1)	1			-
Totale altre riserve	(1)	1			-
Utili (perdite) portati a nuovo	(7.166.824)	-			(7.166.824)
Utile (perdita) dell'esercizio	13.856	16.101	29.957	29.957	29.957
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	-			(5.084)
Totale patrimonio netto	78.902.009	29.958	29.957	29.957	78.931.967

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	85.955.519	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	-	A,B
Riserva legale	118.399	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	(7.166.824)	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	A,B,C,D
Totale	78.902.010	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Possibilità di utilizzazioni
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D
A,B,C,D

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	85.955.519	102.047	(7.171.910)	2.496	78.888.152
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni			1		1
Altre variazioni					
incrementi		2.496		13.856	16.352
decrementi				2.496	2.496
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				13.856	

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
Alla chiusura dell'esercizio precedente	85.955.519	104.543	(7.171.909)	13.856	78.902.009
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni		13.856	1	16.101	29.958
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				29.957	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	85.955.519	118.399	(7.171.908)	29.957	78.931.967

In ordine al capitale sociale, si evidenzia che l'Assemblea degli Azionisti del 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 nominale di €. 508,42 ciascuna da offrire in opzione ai soci.

Poiché nessun azionista ha sottoscritto il deliberato aumento, nel termine fissato per l'esercizio del diritto di opzione, 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).

Per quanto riguarda la riserva legale, questa è composta solo con utili.

Riserve negativa per acquisto di azioni proprie

La movimentazione delle azioni proprie è la seguente:

Descrizione	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO IND.LE ROMANO SPA	5.084			5.084

Per quanto riguarda la riserva negativa per azioni proprie in portafoglio, si ricorda che, a seguito di delibera dell'assemblea ordinaria del 2010, sono state acquistate n. 10 azioni proprie al valore di Euro 5.084,20 pari al valore nominale. In conformità alle disposizioni di legge, la percentuale è nel limite fissato dagli articoli 2357 e 2357 bis del Codice civile ed è stata costituita apposita riserva indisponibile di pari importo.

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
100.000	130.000	(30.000)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	130.000	130.000
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	30.000	30.000

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Totale variazioni	(30.000)	(30.000)
Valore di fine esercizio	100.000	100.000

La voce "Altri fondi", al 31/12/2017, pari a Euro 130.000, risultava composta (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.) da un accantonamento per rischi legali, effettuato nel 2015. Detto accantonamento era stato effettuato a fronte di rischi connessi a richieste di risarcimento danni collegati a vizi di alcuni immobili venduti relativi ai complessi del Tecnopolo Tiburtino.

Nel corso del 2018, tale riserva ha subito una riduzione di €. 30.000, in quanto è stata utilizzata a fronte della condanna della società al pagamento del risarcimento danni, così come determinato dalla sentenza del Tribunale Civile di Roma n. 533/2018 pubblicata a gennaio 2018.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
326.833	313.149	13.684

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	313.149
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	38.129
Utilizzo nell'esercizio	24.445
Totale variazioni	13.684
Valore di fine esercizio	326.833

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'ammontare di trattamento di fine rapporto, relativo a un contratto di lavoro cessato, il cui pagamento è scaduto prima del 31/12/2018 è stato iscritto nella voce D.14 dello stato patrimoniale fra gli altri debiti.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
19.126.819	18.859.347	267.472

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	14.594.643	(691.905)	13.902.738	708.786	13.193.952	362.136
Debiti verso fornitori	1.271.980	(107.299)	1.164.681	1.164.681	-	-
Debiti verso controllanti	12.916	(4.137)	8.779	8.779	-	-
Debiti tributari	247.373	216.046	463.419	463.419	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.082	570	40.652	40.652	-	-
Altri debiti	2.692.353	854.197	3.546.550	1.918.637	1.627.913	468.070
Totale debiti	18.859.347	267.472	19.126.819	4.304.954	14.821.865	830.206

I debiti più rilevanti al 31/12/2018 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito verso banche	13.902.738
Debiti verso fornitori	1.164.681
Debiti tributari	463.419
Altri debiti	3.546.550

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2018, pari a Euro 13.902.738, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Tale esposizione nei confronti del sistema creditizio deriva dalla sottoscrizione, in data 23 febbraio 2016, con le banche BNL S.p.A. e BCC di Roma di un accordo finanziario avente ad oggetto il riscadenzamento delle esposizioni in essere con le medesime e pari ad un importo complessivo originario di 15 milioni di euro.

I debiti verso banche sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.). Per il dettaglio di tale garanzia si rinvia al successivo paragrafo della presente Nota Integrativa.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari, complessivamente €. 463.419, i principali debiti sono costituiti da quelli per imposta IRES, pari a €. 278.124, per imposta IRAP pari a €. 82.761 e per IVA (€. 74.953).

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	13.902.738	13.902.738
Debiti verso fornitori	1.164.681	1.164.681
Debiti verso imprese controllanti	8.779	8.779
Debiti tributari	463.419	463.419
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.652	40.652
Altri debiti	3.546.550	3.546.550
Debiti	19.126.819	19.126.819

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	13.902.738	13.902.738	-	13.902.738
Debiti verso fornitori	-	-	1.164.681	1.164.681
Debiti verso controllanti	-	-	8.779	8.779
Debiti tributari	-	-	463.419	463.419
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	40.652	40.652
Altri debiti	-	-	3.546.550	3.546.550
Totale debiti	13.902.738	13.902.738	5.224.081	19.126.819

Le garanzie sono costituite dall'ipoteca di €. 30.000.000 su alcuni immobili del Tecnopolo Tiburtino e su terreni del complesso di Castel Romano a favore del pool costituito da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e da Banca di Credito Cooperativo di Roma soc. coop. a garanzia dell'accordo finanziario stipulato con quest'ultimo in data 23 febbraio 2016 di rimodulazione e di riscadenzamento dell'esposizione originaria di 15 milioni di euro nei confronti dell'anzidetto Pool.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.045.677	1.185.914	(140.237)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	238.647	4.577	243.224
Risconti passivi	947.267	(144.815)	802.452
Totale ratei e risconti passivi	1.185.914	(140.237)	1.045.677

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.):

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	
Interessi passivi	139.008
Personale dipendente	100.893
Assicurazioni	2.797
Servizi	496
Utenze	30
RISCONTI PASSIVI	
Diritto superficie	49.048
Diritto godimento	67.689
Fitti attivi	6.527
Servizi	51.563
RISCONTI PASSIVI PLURIENNALI	
Diritto superficie	539.794
Diritto godimento	37.831
Servizi	50.000
	1.045.677

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
 Al 31/12/2018, sussistono risconti passivi, aventi durata superiore a cinque anni, per €. 343.469, relativi ai diritti di superficie.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
4.384.529	4.082.451	302.078

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.709.569	3.233.005	476.564
Variazioni rimanenze prodotti	19.087	27.236	(8.149)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	655.873	822.210	(166.337)
Totale	4.384.529	4.082.451	302.078

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.
I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	633.760
Fitti attivi	3.075.809
Totale	3.709.569

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	3.709.569
Totale	3.709.569

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
3.616.554	3.390.441	226.113

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	156.671	670.310	(513.639)
Servizi	1.852.463	1.779.834	72.629
Godimento di beni di terzi	3.288	2.665	623
Salari e stipendi	447.321	435.132	12.189
Oneri sociali	150.960	148.357	2.603
Trattamento di fine rapporto	38.129	36.456	1.673
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	11.536		11.536
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	4.193	2.364	1.829
Ammortamento immobilizzazioni materiali	108.351	163.782	(55.431)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	54.423	2.695	51.728
Variazione rimanenze materie prime	(120.290)	(620.302)	500.012
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	909.509	769.148	140.361
Totale	3.616.554	3.390.441	226.113

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Per quanto riguarda la svalutazione dei crediti, è stata operata nella misura di €. 54.423, per tener conto del possibile rischio di mancato incasso degli stessi.

Oneri diversi di gestione

Si precisa che tra gli oneri diversi di gestione sono esposti l'IMU per €. 683.573, nonché la TASI per €. 65.438.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(423.333)	(436.320)	12.987

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	100	170	(70)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(423.433)	(436.490)	13.057
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(423.333)	(436.320)	12.987

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	4.165
Altri	419.268
Totale	423.433

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					418.713	418.713
Interessi fornitori					555	555
Interessi medio credito						
Sconti o oneri finanziari					4.165	4.165
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Totale					423.433	423.433

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					100	100
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi						
Arrotondamento						
Totale					100	100

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
314.685	241.834	72.851

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Imposte correnti:	360.885	224.014	136.871
IRES	278.124	163.503	114.621
IRAP	82.761	60.511	22.250
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	(46.200)	17.820	(64.020)
IRES	(46.200)	16.962	(63.162)
IRAP		858	(858)
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	314.685	241.834	72.851

Fiscalità differita / anticipata

Nell'esercizio 2018 non sono state accantonate imposte differite.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE**ANNI PRECEDENTI**

	2019	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	15.336	15.336
IRES 24%	3.681	3.681

ANNO 2011

	2019	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	123.539	123.539
IRES 24%	29.649	29.649
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	67.745	67.745
IRES 24%	16.259	16.259

ANNO 2012

	2019	2020	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	4.050		4.050
IRES 24%	972		972
PLUSVALENZA FISCALE CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE	49.048	29.078	78.126
IRES 24%	11.772	6.979	18.751
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	606.14		606.141
IRES 24%	145.474		145.474
SVALUTAZIONE CREDITI IMMOBILIZZATI	48.280		48.280
IRES 24%	11.587		11.587

ANNO 2013

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	69.749					69.749
IRES 24%	16.740					16.740

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTALE
PLUSVALENZA FISCALE CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		20.103	49.048	49.048	9.513	127.712
IRES 24%		4.825	11.771	11.771	2.283	30.651
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	14.140					14.140
IRES 24%	3.394					3.394
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	527.526					527.526
IRES 24%	126.606					126.606

ANNO 2014

	2019	2023	Oltre 5 anni	TOTALE
PLUSVALENZA FISCALE CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		39.533	88.179	127.712
IRES 24%		9.488	21.163	30.651
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	381.802			381.802
IRES 24%	91.632			91.632
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	16.058			16.058
IRES 24%	3.854			3.854

ANNO 2015

	2019	Oltre 5 anni	TOTALE
PLUSVALENZA FISCALE CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		127.712	127.712
IRES 24%		30.651	30.651
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	330.727		330.727
IRES 24%	79.374		79.374
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	107.006		107.006
IRES 24%	25.681		25.681
ACCANTONAMENTO RISCHI DIVERSI	100.000		100.000
IRES 24%	24.000		24.000

ANNO 2016

	2019	Oltre 5 anni	TOTALE
INTERESSI MORATORI PASSIVI NON PAGATI	348		348
IRES 24%	84		84
PLUSVALENZA FISCALE CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		127.578	127.578
IRES 24%		30.619	30.619
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	255.525		255.525
IRES 24%	61.326		61.326
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	104.337		104.337
IRES 24%	25.041		25.041

ANNO 2017

	2019	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	33.592	33.592
IRES 24%	8.062	8.062
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	178.083	178.083
IRES 24%	42.740	42.740
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	2.695	2.695
IRES 24%	647	647

ANNO 2018

	2019	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	68.415	68.415
IRES 24%	16.420	16.420
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	157.357	157.357
IRES 24%	37.766	37.766
ACCANTONAMENTO RISCHI SU CREDITI	54.423	54.423
IRES 24%	13.062	13.062
INTERESSI MORATORI PASSIVI NON PAGATI	98	98
IRES 24%	23	23

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha subito, rispetto al precedente esercizio, alcuna variazione:

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	2	2	
Impiegati	5	5	
Operai	2	2	
Altri			
Totale	10	10	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio per i dipendenti delle aziende del terziario, distribuzione e servizi; per il dirigente, il contratto nazionale di lavoro applicato è quello delle aziende del terziario, distribuzione e servizi.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	5
Operai	2
Totale Dipendenti	10

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	76.516	57.832

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal collegio sindacale, che esercita, ai sensi di legge e di statuto, anche la funzione di revisore legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.822
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	11.822

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	169.064	508,42
Azioni Privilegiate		
Azioni A Voto limitato		
Azioni Prest. Accessorie		
Azioni Godimento		
Azioni A Favore prestatori di lavoro		
Azioni senza diritto di voto		
ALTRE		
Quote		
Totale	169.064	508,42

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	100.179.304
di cui reali	30.000.000

	Importo
Garanzie	100.082.323
di cui reali	30.000.000

Si espone di seguito la composizione delle garanzie al 31 dicembre 2018:

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. 360790086 Generali Italia di € 39.430.000, a garanzia dei finanziamenti del 23.02.2016, vincolata a favore di BNL S.p.A. e BCC di Roma.

FIDEJUSSIONI RICEVUTE:

- 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 € 4.040.000, 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. 3;
- ETA DISTRIBUZIONE CARBURANTI s.r.l. di € 24.000, a titolo di deposito cauzionale rilasciata dalla B.N.L.;
- PROGETTI SPECIALI ITALIANI s.r.l. di € 16.982 a titolo di deposito cauzionale rilasciata da Deutsche Bank;
- ARJOHUNTLEIG S.p.A. di € 106.672 a titolo di deposito cauzionale rilasciata da BNL;
 - MITECO S.r.l. di € 6954 a titolo di deposito cauzionale rilasciata da INTESA SAN PAOLO;
- BELOTTI SISTEMI s.a.s. di € 10.248 a titolo di deposito cauzionale rilasciata da INTESA SANPAOLO;
- N.V.L. LAB s.r.l. di € 21.960 a titolo di deposito cauzionale rilasciata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
- GRENKE LOCAZIONE s.r.l. di € 20.877 a titolo di deposito cauzionale rilasciata da Banca Popolare di Milano.

GARANZIE IPOTECARIE RILASCIATE:

Ipotecche di € 30.000.000 su alcuni immobili del Tecnopolo Tiburtino e su terreni del complesso di Castel Romano a favore del pool costituito da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e da Banca di Credito Cooperativo di Roma soc. coop. a garanzia dell'accordo finanziario stipulato con quest'ultima in data 23 febbraio 2016 di rimodulazione e di riscadenamento dell'esposizione di 15 milioni di euro nei confronti dell'anzidetto Pool.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non sussistono patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha realizzato operazioni rilevanti con parti correlate. In particolare, non sono state poste in essere transazioni con i membri degli organi di amministrazione e di controllo ad eccezione dei compensi indicati nello specifico paragrafo; con la CCIAA di Roma, controllante della società, sono iscritte solo partite di debito e credito relative a operazioni poste in essere, in esercizi precedenti, a condizioni normali di mercato e di importo non rilevante.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

Di seguito sono indicati la natura e l'obbiettivo economico degli accordi esistenti al 31 dicembre 2017, non risultanti dallo stato patrimoniale, da cui derivano rischi e/o benefici significativi e la cui indicazione è necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società:

CONTRATTI DI NOLEGGIO

Contratto di noleggio n. 456333 X.I.R.E.S. s.r.l. anno 2017:

- durata del contratto: 36 mesi, decorrenti dal 1° aprile 2017;
- beni: Konica C458-A79M021007551;
- importo unitario rata trimestrale: €.829,98, oltre IVA.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Tra i fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala che, nel corso del mese di aprile, dovrebbe concludersi la vendita di una unità immobiliare sita nel complesso PMI del Tecnopolo Tiburtino, per il prezzo di €. 500.000 oltre IVA.

La stima dell'effetto di tale operazione sulla situazione prospettica della società, sebbene non determinabile nel dettaglio, può ritenersi sicuramente positiva.

Tale circostanza, congiuntamente alla ragionevole prospettiva attuale di un regolare svolgimento dell'attività di gestione ordinaria e agli sforzi posti in essere per valorizzare il patrimonio immobiliare, nonché alla ragionevole aspettativa di accoglimento della proposta di riscadenzamento di 12 mesi della rata di bullet di 5 milioni di euro, scaduta a febbraio 2019, richiesta al pool bancario composto da BNL e BCC, costituisce il fondamento della valutazione prospettica della continuazione aziendale.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 quinquies e sexies), C.c..

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	cciaa roma
Città (se in Italia) o stato estero	roma
Codice fiscale (per imprese italiane)	80099790588

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Non sussistono strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis Cod.civ.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La vostra società è soggetta a direzione e coordinamento di CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO I

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali (in migliaia di euro) dell'ultimo bilancio approvato dal suddetto Ente di direzione e coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.), confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

Si evidenzia, peraltro, che il riferimento al capitale sociale si intende al patrimonio netto dell'Ente e che nel valore della produzione sono esposti, rispettivamente, i proventi e gli oneri straordinari, sia per il 2016 sia per il 2017.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	232.130	235.969
C) Attivo circolante	140.396	143.137
D) Ratei e risconti attivi	137	134
Totale attivo	372.663	379.240
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	237.814	292.374
Totale patrimonio netto	237.814	292.374
B) Fondi per rischi e oneri	81.737	24.873
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	17.199	17.506
D) Debiti	35.780	44.454
E) Ratei e risconti passivi	133	33
Totale passivo	372.663	379.240

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	100.881	129.112
B) Costi della produzione	146.028	116.618
C) Proventi e oneri finanziari	899	2.267
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(10.499)	(42.526)
Utile (perdita) dell'esercizio	(54.747)	(27.765)

Altre informazioni

Ai sensi dell'art. 2427 Cod.civ. nn. 5, 6 ter, 8, 11, 19 e 19 bis, si fa presente quanto segue:

- la Società non possiede, al 31 dicembre 2018, partecipazioni in imprese controllate;
- la Società non ha posto in essere operazioni che prevedono per l'acquirente l'obbligo di retrocessione a termine;
- nessun onere finanziario è stato imputato 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, né titoli o valori simili;
- la Società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Non si forniscono le relative informazioni perché la società non rientra né tra le start up né tra le PMI innovative.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Come è noto, l'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, impone alle imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni o da società controllate, di diritto o di fatto, direttamente o indirettamente, da pubbliche amministrazioni, comprese le società con azioni quotate e le loro partecipate, di indicare detti importi nella nota integrativa del bilancio di esercizio.

Pur non ritenendo applicabile lo specifico obbligo alla società, in via prudenziale si indica quanto segue:

Soggetto erogante	Importo	Causale
ISPRA	1.142.689	Affitto spazi e servizi aziendali
GSE S.p.A.	2.800	Convenzione G04A00038006
GSE S.p.A.	258	Delibera AEEG n. 74/08 Convenzione SSP 00006540

L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 1.145.747.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio di € 29.957 (in cifra esatta € 29.956,53) a ripianamento delle perdite degli esercizi precedenti riportate a nuovo.

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

Roma, lì 10 aprile 2019

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Dott. Erino Colombi

Dichiarazione di conformità del bilancio

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra Adiutori iscritta all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma al n. AA_004632 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, 10 aprile 2019

SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO IND.LE ROMANO SPA

Società soggetta a direzione e coordinamento di CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO DI ROMA

Sede in VIA ARDITO DESIO 60 - 00131 ROMA (RM) Capitale sociale Euro 85.955.518,88 I.V.

Rendiconto finanziario al 31/12/2018

Descrizione	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2017
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	29.957	13.856
Imposte sul reddito	314.685	241.834
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	423.333	436.320
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
di cui immobilizzazioni materiali		
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto	767.975	692.010
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	38.129	36.456
Ammortamenti delle immobilizzazioni	112.544	166.146
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(14.805)	1.353
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	135.868	203.955
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	903.843	895.965
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(117.270)	(656.743)
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(176.573)	576.912
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(107.299)	(435.491)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	7.622	168
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(140.237)	(113.721)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	944.677	380.606
Totale variazioni del capitale circolante netto	410.920	(248.269)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.314.763	647.696
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(423.333)	(436.320)
(Imposte sul reddito pagate)	(138.238)	(154.441)

Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)	(54.445)	(2.359)
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(616.016)	(593.120)
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	698.747	54.576
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(18.622)	(10.296)
Disinvestimenti	(28.474)	(10.296)
	9.852	
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	1.968	(4.179)
Disinvestimenti	(2.251)	(4.179)
	4.219	
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)		78.818
Disinvestimenti		(1.182)
		80.000
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(16.654)	64.343
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	1.288	350.355
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	(693.193)	(685.515)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento (Rimborso di capitale)	1	1
Cessione (acquisto) di azioni proprie (Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(691.904)	(335.159)
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	(9.811)	(216.240)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	918.583	1.135.137
Assegni		
Danaro e valori in cassa	1.346	1.032
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	919.929	1.136.169
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	908.508	918.583
Assegni		
Danaro e valori in cassa	1.610	1.346
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	910.118	919.929

Roma, li 10 aprile 2019

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

(Dott. Erino Colombi)

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

Soggetto che esercita direzione e coordinamento,
ai sensi dell'art. 2497-*bis* Cod.civ.:
C.C.I.A.A. di Roma

Sede in Roma, Via Ardito Desio, 60

Codice fiscale: 04976231003

N. iscrizione Registro Imprese di Roma: 04976231003

Repertorio Economico Amministrativo: 823027

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(Bilancio chiuso al 31 dicembre 2018)

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 2018.

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.

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

Il bilancio si è chiuso con un utile di esercizio di circa 30 mila euro (345 mila euro circa prima delle imposte), rispetto all'utile dell'esercizio precedente di circa 14 mila euro.

Abbiamo assistito ad una buona ripresa del mercato immobiliare, trainata, oltre che da fattori esterni, soprattutto dagli ingressi, operativi dal 2019, di nuovi investitori operanti su scala internazionale.

I ricavi da locazione e servizi si sono attestati a fine anno sul valore di 3,7 milioni di euro, mentre il valore complessivo della produzione ammonta a circa 4,3 milioni di euro.

Nel 2018, inoltre, è stato sottoscritto un importante contratto preliminare di compravendita con primaria società operante nella gestione dei data center, avente per oggetto un terreno sito nel

Tecnopolo Tiburtino. E' stata inoltre concessa una opzione di acquisto ad altro operatore operante nel settore dell'audiovisivo, per l'acquisto di 4 unità immobiliari site nel comparto PMI del Tecnopolo Tiburtino.

Gli investimenti, anche nel corso del 2018, sono stati limitati agli interventi volti alla messa in sicurezza degli ambienti e ad alcuni lavori di ristrutturazione di laboratori a Castel Romano, al fine di incrementare l'attività produttiva.

Il personale dipendente, alla chiusura dell'esercizio, è pari a 9 unità, di cui due operai. A fine 2018 si è dimessa una dipendente e nel corso dello stesso anno è stato stipulato un contratto di somministrazione di una persona addetta prevalentemente a mansioni di web marketing e segreteria. Per quanto riguarda l'esposizione nei confronti del sistema creditizio, sono state regolarmente rimborsate le 2 rate di mutuo semestrale e sono stati avviati contatti per il riscadenzamento della rata di bullet di 5 milioni di euro scaduta nel mese di febbraio 2019.

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

SITUAZIONE RELATIVA AI TECNOPOLI E ATTIVITA' DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

TECNOPOLO TIBURTINO

Nel corso dell'esercizio 2018 gli investimenti sono stati poco significativi e hanno riguardato prevalentemente interventi di messa a norma, di sicurezza e di decoro urbano.

Sul fronte prettamente commerciale, il 2018 ha confermato una buona ripresa sul versante locativo. Sono stati infatti stipulati nuovi contratti che hanno interessato prevalentemente i due complessi immobiliari denominati "Technology" e "PMI", permettendo l'insediamento nei due Tecnopoli di realtà imprenditoriali di eccellenza ed il consolidamento, in definitiva, dei sistemi imprenditoriali

presenti nei due Tecnopoli, unitamente all'aumento della visibilità e riconoscibilità degli stessi quali punti di riferimento a forte connotazione tecnologica nel territorio di Roma e Lazio.

Per quanto riguarda le vendite, si rinvia a quanto sopra esposto.

TECNOPOLO DI CASTEL ROMANO

Nell'anno 2018 si sono registrati nel comprensorio alcuni nuovi ingressi che hanno praticamente quasi esaurito gli spazi per laboratori di ricerca a disposizione per le imprese.

Il comprensorio si sta pertanto sempre più connotando quale uno dei principali poli di ricerca del Lazio. E' evidente che, in un'ottica futura, al fine di valorizzare tutto il potenziale dell'area, occorrerà intraprendere nuove iniziative volte alla costruzione di nuovi edifici e/o alla vendita delle aree rimaste inedificate.

Per quanto riguarda le **attività di supporto alle imprese**, nel corso del 2018 Tecnopolo ha consolidato l'attività di sviluppo e realizzazione di iniziative - Attività, Progetti e Servizi - a sostegno delle imprese dei Tecnopoli e del territorio, sulla linea di impostazione seguita anche negli anni precedenti, rafforzando nel contempo la collaborazione con enti e soggetti pubblici e privati e puntando anche sulla proposta alle imprese di attività progettuali finalizzate all'offerta di servizi di consulenza e supporto operativo.

L'ideazione, la progettazione e la realizzazione delle iniziative menzionate è stata direttamente curata dalla società del Tecnopolo, focalizzando l'attenzione sull'organizzazione di eventi di informazione, formazione e networking per le imprese nonché su attività progettuali costruite ad hoc e basate sull'offerta di specializzazioni e competenze specifiche utili per il sistema imprenditoriale.

Le stesse iniziative, realizzate anche attraverso il rafforzamento delle collaborazioni in sinergia con altre organizzazioni pubbliche e private e anche e soprattutto con imprese localizzate nel Tecnopolo Tiburtino, hanno posto in risalto ed evidenza:

- la partecipazione sempre crescente alle stesse iniziative da parte delle imprese del territorio di Roma e del Lazio;
- le specializzazioni e le competenze delle imprese presenti nel Tecnopolo Tiburtino, messe a disposizione del sistema imprenditoriale del territorio;
- il consolidamento del sistema imprenditoriale dell'area del Polo Tecnologico Tiburtino e l'aumento della visibilità e riconoscibilità dello stesso quale punto di riferimento nel territorio di Roma e Lazio, in termini di organizzazione e offerta di iniziative a supporto del sistema imprenditoriale locale.

Tra le **Attività** di informazione, formazione e networking per le imprese organizzate nel 2018, si menzionano: workshop su tematiche di grande interesse attuale del mondo imprenditoriale (realtà aumentata e nuovi modelli di business, blockchain e applicazioni aziendali, e-commerce e nuove soluzioni marketing per le imprese, strumenti e strategie di digital marketing per le micro e piccole imprese, etc.); incontri di assistenza e orientamento sulla proprietà industriale e intellettuale, in tema di GDPR-General Data Protection Regulation e su normativa vigente e trend riguardanti il lavoro e l'occupazione; seminari di utilità gestionale aziendale focalizzati sull'utilizzo del portale Registroimprese.it, sui servizi digitali per le imprese e sulla fiscalità riguardante la penetrazione nei mercati esteri; presentazioni delle competenze e specializzazioni tecnologiche imprenditoriali presenti nell'area del Polo Tecnologico Tiburtino, etc.

Nel corso del 2018 Tecnopolo ha inoltre notevolmente rafforzato l'ideazione e la realizzazione di attività di tipo progettuale, basate sull'ideazione e offerta alle imprese di percorsi specifici di intervento e supporto. In particolare, Tecnopolo ha ideato e realizzato i Progetti: "Valorizzazione del Polo Tecnologico Tiburtino e delle aree limitrofe" - Avviso Pubblico Regione Lazio per il

finanziamento regionale a favore delle Reti d'Imprese tra attività economiche su strada (creazione di una Rete di imprese per la condivisione di un programma comune di interventi volti a migliorare la vivibilità e le funzionalità dell'area del Tecnopolo Tiburtino); "Tecnopolo-Cyber" - Progetto Aggregato Misura A Bando CCIAA Roma voucher digitali 4.0 2017-2018 (erogazione alle imprese partecipanti di servizi specifici di consulenza e formazione in ambito Cybersecurity); "Atenis to the World – A2W" – Avviso Pubblico Regione Lazio "Internazionalizzazione PMI"-POR Lazio 2014-2020" (progettazione, promozione e marketing relativi all'organizzazione di un evento di incoming di operatori esteri al Tecnopolo Tiburtino); "ClinAIR"-ClinAIR Tech-Clean Indoor Air Technologies – Avviso Pubblico Regione Lazio "LIFE 2020"- POR FESR Lazio 2014-2020 (sperimentazione di un servizio innovativo di monitoraggio della qualità dell'aria, testato sugli impianti di climatizzazione del Complesso Technology del Tecnopolo Tiburtino).

In affiancamento ai progetti e alle attività di informazione, formazione e networking a supporto delle imprese, Tecnopolo ha altresì proposto a queste ultime e a tutti coloro che lavorano all'interno del sistema imprenditoriale del Polo Tecnologico Tiburtino, **Servizi** anche socialmente utili riguardanti in particolare: la mobilità elettrica, attraverso l'introduzione dei servizi car sharing elettrico sharengo e ricarica delle auto elettriche per il tramite di wall-box collocate nell'area del Tecnopolo Tiburtino; la donazione e la raccolta di sangue, in collaborazione con Ad Spem-Università La Sapienza; l'offerta di un corso di primo soccorso, in collaborazione con l'Associazione "Soccorso7"-

Per presentare inoltre alle imprese e ai lavoratori dei Tecnopoli, alle istituzioni ed organizzazioni pubbliche e private, alle imprese e ai cittadini del territorio, le specializzazioni tecnologiche, le competenze imprenditoriali e le best practices presenti nel Tecnopolo Tiburtino, è stato organizzato l'evento "Tecnopolo Tiburtino Open Days" (26-28 settembre 2018), con la collaborazione anche delle Aziende Speciali Forma Camera e Agro Camera della C.C.I.A.A. Roma.

Nel corso dell'evento (oltre 250 partecipanti), grazie al contributo e alla collaborazione offerti da istituzioni territoriali ed esperti, si è discusso di temi, progetti e strumenti innovativi di interesse per lo sviluppo imprenditoriale e per il territorio in generale. Nelle tre giornate si è trattato di: progetti attuali e futuri, nuovi servizi e specializzazioni tecnologiche settoriali (progetto Aruba Hyper Cloud Data Center, sistema imprese e start up del Tecnopolo Tiburtino, mobilità sostenibile nel territorio di Roma Capitale, etc.); evoluzione ed innovazione dei servizi alle imprese (Incoming "Aten Is to the world-A2W" per Aerospazio&Space Economy del territorio, finanza agevolata e innovativa, blockchain e applicazioni aziendali, crowdfunding, etc.); economia tradizionale e innovativa, occupazione e rapporti con il territorio (nuove specialità alimentari, orientamento e prospettive future per lavoro e occupazione, progetti socialmente utili promossi per il Tecnopolo Tiburtino).

In parallelo alla realizzazione delle attività direttamente ideate e realizzate, Tecnopolo ha proseguito nella promozione e comunicazione di iniziative ed eventi organizzati da imprese, reti di imprese e incubatori del Tecnopolo Tiburtino nonché da enti e istituzioni del territorio, sempre con l'obiettivo di promuovere, far conoscere, sostenere e comunicare le iniziative realizzate dalle realtà presenti nell'area e nel territorio di Roma e del Lazio.

PARTECIPAZIONI

La Società detiene, al 31.12.2018, le seguenti partecipazioni:

- 50% del Consorzio TecnoTiberis;
- 4,4% della GALALAB s.r.l.

La Società detiene inoltre una quota di partecipazione in Tecnoservicecamere S.C.p.A., di cui si è data evidenza nella nota integrativa.

SOCI

Nel corso del 2018, il capitale sociale della Vostra Società è rimasto invariato.

Esso risulta pari, pertanto, alla data del 31.12.2018, 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:

- C.C.I.A.A. di Roma, titolare di n. 161.677 azioni, corrispondenti al 95,631% del capitale sociale;
- A.C.E.A. S.p.A., titolare di n.5.000 azioni, corrispondenti al 2,957% del capitale sociale;
- Lazio Innova S.p.A., titolare di n. 2.171 azioni, corrispondenti al 1,28% del capitale sociale;
- A.M.A. S.p.A, titolare di n.122 azioni, corrispondenti allo 0,0722% del capitale sociale;
- ATAC S.p.A, titolare di n.50 azioni, corrispondenti allo 0,030% del capitale sociale;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, 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

Principali dati economici

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	3.709.569	3.233.005	476.564
Costi esterni	2.836.977	2.577.114	259.863
Valore Aggiunto	872.592	655.891	216.701
Costo del lavoro	647.946	619.945	28.001
Margine Operativo Lordo	224.646	35.946	188.700
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	112.544	166.146	(53.602)
Risultato Operativo	112.102	(130.200)	242.302
Proventi non caratteristici	655.873	822.210	(166.337)
Proventi e oneri finanziari	(423.333)	(436.320)	12.987
Risultato Ordinario	344.642	255.690	88.952
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	344.642	255.690	88.952
Imposte sul reddito	314.685	241.834	72.851
Risultato netto	29.957	13.856	16.101

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	4.189	5.397	(1.208)
Immobilizzazioni materiali nette	1.472.401	1.552.278	(79.877)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	469.067	480.839	(11.772)
Capitale immobilizzato	1.945.657	2.038.514	(92.857)
Rimanenze di magazzino	93.348.872	93.231.602	117.270
Crediti verso Clienti	2.426.801	2.250.228	176.573
Altri crediti	824.210	866.886	(42.676)
Ratei e risconti attivi	70.193	77.815	(7.622)
Attività d'esercizio a breve termine	96.670.076	96.426.531	243.545
Debiti verso fornitori	1.164.681	1.271.980	(107.299)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	504.071	287.455	216.616
Altri debiti	1.927.416	1.140.498	786.918
Ratei e risconti passivi	1.045.677	1.185.914	(140.237)
Passività d'esercizio a breve termine	4.641.845	3.885.847	755.998
Capitale d'esercizio netto	92.028.231	92.540.684	(512.453)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	326.833	313.149	13.684
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	1.727.913	1.694.771	33.142
Passività a medio lungo termine	2.054.746	2.007.920	46.826
Capitale investito	91.919.142	92.571.278	(652.136)
Patrimonio netto	(78.931.967)	(78.902.009)	(29.958)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(13.193.516)	(13.886.709)	693.193
Posizione finanziaria netta a breve termine	206.341	217.440	(11.099)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(91.919.142)	(92.571.278)	652.136

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità potenziale 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 (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo

termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti:

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Margine primario di struttura	77.115.425	77.004.382	76.838.854
Quoziente primario di struttura	43,45	41,58	38,50
Margine secondario di struttura	92.364.123	92.899.447	92.975.481
Quoziente secondario di struttura	51,85	49,96	46,37

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2018, era la seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	908.508	918.583	(10.075)
Denaro e altri valori in cassa	1.610	1.346	264
Disponibilità liquide	910.118	919.929	(9.811)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	708.786	707.498	1.288
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari	(5.009)	(5.009)	
Debiti finanziari a breve termine	703.777	702.489	1.288
Posizione finanziaria netta a breve termine	206.341	217.440	(11.099)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	13.193.952	13.887.145	(693.193)
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(436)	(436)	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(13.193.516)	(13.886.709)	693.193
Posizione finanziaria netta	(12.987.175)	(13.669.269)	682.094

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:

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Liquidità primaria	0,73	0,88	1,07
Liquidità secondaria	20,49	25,10	24,32
Indebitamento	0,25	0,24	0,25
Tasso di copertura degli immobilizzi	51,65	49,76	44,49

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il 2019 vedrà ancora la Società impegnata nelle attività di promozione e sviluppo degli insediamenti imprenditoriali nelle aree dei Tecnopoli e nella conseguente locazione degli immobili e vendita del patrimonio immobiliare aziendale, al fine di ridurre l'esposizione nei confronti del sistema creditizio e di poter riavviare un'effettiva politica di investimenti volti alla valorizzazione delle aree di proprietà.

Si continuerà in parallelo a progettare e realizzare iniziative (attività, progetti e servizi), anche in collaborazione con altre organizzazioni e imprese pubbliche e private, finalizzate ad offrire al sistema delle aziende dei Tecnopoli e del territorio opportunità a carattere informativo, formativo e finanziario-progettuale

Di estrema importanza, per concludere, anche ai fini della continuità aziendale, appare l'accettazione, da parte del pool costituito da BNL e BCC, della proposta di riscadenzamento della rata di bullet di 5 milioni di euro scaduta nel mese di febbraio 2019, allo stato in fase di istruttoria.

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 ed 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.

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'indebitamento bancario, sul quale si sono fornite notizie nella parte iniziale della presente relazione sulla gestione. La relativa 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 anche alla solidità patrimoniale della società, ha continuato a garantire sostegno ai piani operativi della stessa. Nel corso dell'anno 2018, la società ha

soddisfatto i fabbisogni derivanti dalle attività di gestione del capitale circolante, di investimento e di rimborso dei debiti ed ha avviato trattative commerciali che, una volta concluse, saranno in grado di consentire l'adempimento di tutte le obbligazioni in essere.

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 2018, 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.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSORELLE

In ordine ai rapporti esistenti con la C.C.I.A.A. di Roma, che esercita l'attività di direzione e coordinamento, si fa presente che non sussistono relazioni di natura commerciale.

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

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Ai sensi dell'art. 2428 comma 3 n. 1 Cod. civ., si rinvia, per quanto riguarda l'attività di ricerca e sviluppo, alle osservazioni in precedenza svolte.

RIVALUTAZIONE DEI BENI DELL'IMPRESA

La Vostra società non si è mai avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni di impresa.

SEDI SECONDARIE

La Società non ha sedi secondarie.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Roma, lì 10 aprile 2019

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

Dott. Erino Colombi