

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

**BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2017  
E RELAZIONE SULLA GESTIONE**

SEDE LEGALE: VIA ARDITO DESIO N. 60 – 00131 ROMA

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

## **SOMMARIO**

- **CARICHE SOCIALI**
- **BILANCIO AL 31.12.2017**
  - Stato patrimoniale
  - Conto economico
  - Rendiconto finanziario
  - Nota integrativa
- **RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2017**
- **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

## **CARICHE SOCIALI**

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Erino Colombi	Presidente
Clara Fraticelli	Consigliere
Vincenzo Mannino	Consigliere
Marcello Piacentini	Consigliere

### **COLLEGIO SINDACALE E REVISIONE LEGALE DEI CONTI**

Pierluigi Pace	Presidente
Antonella Greco	Sindaco Effettivo
Francesco Murdocca	Sindaco Effettivo

# SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO IND.LE ROMANO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.184	844
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.213	2.739
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>5.397</b>	<b>3.583</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	1.387.967	1.440.170
2) impianti e macchinario	129.924	155.071
3) attrezzature industriali e commerciali	13.530	62.776
4) altri beni	20.857	47.746
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.552.278</b>	<b>1.705.763</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	339.516	339.516
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>339.516</b>	<b>339.516</b>
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.009	83.827
esigibili oltre l'esercizio successivo	436	436
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>5.445</b>	<b>84.263</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>5.445</b>	<b>84.263</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>344.961</b>	<b>423.779</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.902.636</b>	<b>2.133.125</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.502.799	4.997.771
4) prodotti finiti e merci	91.608.663	87.466.152
5) acconti	120.140	110.936
<b>Totale rimanenze</b>	<b>93.231.602</b>	<b>92.574.859</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.250.228	2.827.140
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>2.250.228</b>	<b>2.827.140</b>
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.220	138.554
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>5.220</b>	<b>138.554</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	111.658	59.469
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>111.658</b>	<b>59.469</b>
5-ter) imposte anticipate	879.197	898.370
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.134	25.194
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>12.134</b>	<b>25.194</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>3.258.437</b>	<b>3.948.727</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		

1) depositi bancari e postali	918.583	1.135.137
3) danaro e valori in cassa	1.346	1.032
Totale disponibilità liquide	919.929	1.136.169
Totale attivo circolante (C)	97.409.968	97.659.755
D) Ratei e risconti	77.815	77.983
Totale attivo	99.390.419	99.870.863
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	85.955.519	85.955.519
IV - Riserva legale	104.543	102.047
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(1) <sup>(1)</sup>	(2)
Totale altre riserve	(1)	(2)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(7.166.824)	(7.166.824)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	13.856	2.496
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	(5.084)
Totale patrimonio netto	78.902.009	78.888.152
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	-	1.353
4) altri	130.000	130.000
Totale fondi per rischi ed oneri	130.000	131.353
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	313.149	277.699
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	707.498	357.143
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.887.145	14.572.660
Totale debiti verso banche	14.594.643	14.929.803
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.271.980	1.707.471
Totale debiti verso fornitori	1.271.980	1.707.471
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.916	12.916
Totale debiti verso controllanti	12.916	12.916
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	247.373	159.649
Totale debiti tributari	247.373	159.649
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.082	46.583
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.082	46.583
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.127.582	1.262.687
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.564.771	1.154.915
Totale altri debiti	2.692.353	2.417.602
Totale debiti	18.859.347	19.274.024
E) Ratei e risconti	1.185.914	1.299.635
Totale passivo	99.390.419	99.870.863

(1)

Varie altre riserve	31/12/2017	31/12/2016
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(2)

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.233.005	3.289.932
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	27.236	54.242
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	1.023	5.192
altri	821.187	925.561
Totale altri ricavi e proventi	822.210	930.753
Totale valore della produzione	4.082.451	4.274.927
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	670.310	117.113
7) per servizi	1.779.834	1.951.933
8) per godimento di beni di terzi	2.665	7.583
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	435.132	439.295
b) oneri sociali	148.357	143.166
c) trattamento di fine rapporto	36.456	35.547
Totale costi per il personale	619.945	618.008
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.364	41.494
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	163.782	174.216
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.695	104.337
Totale ammortamenti e svalutazioni	168.841	320.047
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(620.302)	(37.224)
14) oneri diversi di gestione	769.148	747.026
Totale costi della produzione	3.390.441	3.724.486
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	692.010	550.441
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	170	177.486
Totale proventi diversi dai precedenti	170	177.486
Totale altri proventi finanziari	170	177.486
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	436.490	545.035
Totale interessi e altri oneri finanziari	436.490	545.035
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(436.320)	(367.549)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	255.690	182.892
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	224.014	128.108
imposte relative a esercizi precedenti	-	1.868
imposte differite e anticipate	17.820	50.420
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	241.834	180.396
21) Utile (perdita) dell'esercizio	13.856	2.496

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	13.856	2.496
Imposte sul reddito	241.834	180.396
Interessi passivi/(attivi)	436.320	367.549
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	56.761
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	692.010	607.202
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	36.456	35.547
Ammortamenti delle immobilizzazioni	166.146	215.710
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	57.186
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	1.353	14.571
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	203.955	323.014
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	895.965	930.216
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(656.743)	(106.202)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	576.912	1.102.153
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(435.491)	(248.973)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	168	(7.452)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(113.721)	(99.175)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	380.606	(1.085.761)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(248.269)	(445.410)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	647.696	484.806
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(436.320)	(367.549)
(Imposte sul reddito pagate)	(154.441)	(96.816)
(Utilizzo dei fondi)	(2.359)	(207.730)
Totale altre rettifiche	(593.120)	(672.095)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	54.576	(187.289)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(10.296)	(7.436)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(4.179)	(3.424)
Disinvestimenti	-	36.000
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.182)	(80.000)
Disinvestimenti	80.000	(56.761)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	64.343	(111.621)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	350.355	(14.064.321)
Accensione finanziamenti	-	13.772.660
(Rimborso finanziamenti)	(685.515)	-
Mezzi propri		



Aumento di capitale a pagamento	1	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(335.159)	(291.661)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(216.240)	(590.571)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.135.137	1.723.775
Assegni	-	2.200
Danaro e valori in cassa	1.032	765
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.136.169	1.726.740
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	918.583	1.135.137
Danaro e valori in cassa	1.346	1.032
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	919.929	1.136.169

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 13.856.

### **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 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 31/12/2017 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 presente 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 di Patrimonio Netto. 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.

### **Criteri di valutazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

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.

## Deroghe

(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.

## 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 entro un periodo di cinque anni.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

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 rettifiche 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 di 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	10%;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 ratei e 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.

### **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.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali**

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali sia le garanzie reali. Per il dettaglio delle stesse si rinvia al successivo paragrafo della presente nota integrativa.

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
5.397	3.583	1.814

#### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	44.411	73.638	170	118.219
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	43.567	70.899	170	114.636
<b>Valore di bilancio</b>	844	2.739	-	3.583
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	1.480	2.699	-	4.179
Ammortamento dell'esercizio	1.140	1.225	-	2.364
<b>Totale variazioni</b>	340	1.474	-	1.814
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	5.698	76.336	170	82.204
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.514	72.123	170	76.807
<b>Valore di bilancio</b>	1.184	4.213	-	5.397

#### 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 sviluppo nonché le ragioni della loro iscrizione:

#### Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12 /2016	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12 /2017
Altre variazioni atto costitutivo	844	1.480		1.140	1.184
<b>Totale</b>	<b>844</b>	<b>1.480</b>		<b>1.140</b>	<b>1.184</b>

I costi di impianto e ampliamento rappresentano gli oneri sostenuti nel 2013 per l'aumento del capitale sociale e nel 2017 per la modifica dello statuto sociale ai sensi del d.lgs. 2016 n. 175. Tali costi, alla data di chiusura del bilancio, presentano un valore residuo di €. 1.184.

### Costi di sviluppo

La società non ha sostenuto costi di sviluppo.

### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.552.278	1.705.763	(153.485)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	2.113.448	733.819	441.479	556.238	3.844.984
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	673.278	578.748	378.703	508.492	2.139.221
<b>Valore di bilancio</b>	1.440.170	155.071	62.776	47.746	1.705.763
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	3.417	3.394	3.485	10.296
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	52.203	28.564	52.640	30.374	163.782
<b>Totale variazioni</b>	(52.203)	(25.147)	(49.246)	(26.889)	(153.485)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	2.113.448	734.971	444.873	559.722	3.853.014
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	725.481	605.047	431.343	538.865	2.300.736
<b>Valore di bilancio</b>	1.387.967	129.924	13.530	20.857	1.552.278

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
344.961	423.779	(78.818)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	339.516	339.516
<b>Valore di bilancio</b>	339.516	339.516
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	339.516	339.516
<b>Valore di bilancio</b>	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".

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

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	84.263	(78.818)	5.445	5.009	436
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	84.263	(78.818)	5.445	5.009	436

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

Descrizione	31/12/2016	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2017
Altri	84.263	1.182			80.000		5.445
<b>Totale</b>	<b>84.263</b>	<b>1.182</b>			<b>80.000</b>		<b>5.445</b>

### 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 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 31/12/2017 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
<b>Totale</b>	<b>5.445</b>	<b>5.445</b>

### 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
<b>Totale</b>	<b>339.516</b>	<b>339.516</b>

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
depositi cauzionali	5.445	5.445
<b>Totale</b>	<b>5.445</b>	<b>5.445</b>

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 2016, 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 soprapprezzo pari ad €. 251.000, complessivamente €. 339.000.

La società partecipata ha chiuso il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 con un patrimonio netto di €. 3.475.941, di cui utile €. 15.891.

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
93.231.602	92.574.859	656.743

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
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.997.771	(3.494.972)	1.502.799
Prodotti finiti e merci	87.466.152	4.142.511	91.608.663
Acconti	110.936	9.204	120.140
<b>Totale rimanenze</b>	<b>92.574.859</b>	<b>656.743</b>	<b>93.231.602</b>

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.258.437	3.948.727	(690.290)

### 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	2.827.140	(576.912)	2.250.228	2.250.228
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	138.554	(133.334)	5.220	5.220
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	59.469	52.189	111.658	111.658
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	898.370	(19.173)	879.197	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	25.194	(13.060)	12.134	12.134
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.948.727</b>	<b>(690.290)</b>	<b>3.258.437</b>	<b>2.379.240</b>

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non aggiornare i crediti per le ragioni esposte nella parte introduttiva della presente Nota Integrativa.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2017 sono così costituiti:

<b>Clienti</b>	<b>1.672.992</b>
Clienti per fatture da emettere	812.070

Le imposte anticipate per Euro 879.197 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 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.250.228	2.250.228
<b>Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	5.220	5.220
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	111.658	111.658
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	879.197	879.197
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	12.134	12.134
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.258.437</b>	<b>3.258.437</b>

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	Totale
Saldo al 31/12/2016	569.734	569.734
Utilizzo nell'esercizio	307.526	307.526
Accantonamento esercizio	2.695	2.695
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>264.903</b>	<b>264.903</b>

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
919.929	1.136.169	(216.240)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	1.135.137	(216.554)	918.583
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.032	314	1.346
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.136.169</b>	<b>(216.240)</b>	<b>919.929</b>

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

## Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
77.815	77.983	(168)

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. Al 31/12/2017, sussistono risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni per €. 14.619.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	3.334	(2.864)	470
<b>Risconti attivi</b>	74.649	2.696	77.345
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	77.983	(168)	77.815

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

Descrizione	Importo
Provvigioni	4.201
Manutenzioni	5.529
Assicurazioni	38.379
Servizi	3.130
Vari	1.158
Provvigioni e servizi	24.780
Manutenzioni	70
Vari	98
Canoni fibra ottica	232
Affitti	238
	<b>77.815</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
78.902.009	78.888.152	13.857

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	85.955.519	-	-	-		85.955.519
Riserva legale	102.047	-	2.496	-		104.543
Altre riserve						
Varie altre riserve	(2)	1	-	-		(1)
Totale altre riserve	(2)	1	-	-		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(7.166.824)	-	-	-		(7.166.824)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.496	-	13.856	2.496	13.856	13.856
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	-	-	-		(5.084)
Totale patrimonio netto	78.888.152	1	16.352	2.496	13.856	78.902.009

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale	(1)

### 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 legale	104.543	A,B
Altre riserve		
Varie altre riserve	(1)	
Totale altre riserve	(1)	
Utili portati a nuovo	(7.166.824)	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	A,B,C,D

	Importo	Possibilità di utilizzazione
<b>Totale</b>	78.888.153	

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	A,B,C,D
<b>Totale</b>	(1)	

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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	85.955.519	102.047	(6.642.056)	(529.854)	78.885.656
- altre destinazioni			(529.854)	529.854	
- Incrementi				2.496	2.496
Risultato dell'esercizio precedente				2.496	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	85.955.519	102.047	(7.171.910)	2.496	78.888.152
- altre destinazioni			1		1
- Incrementi		2.496		13.856	16.352
- Decrementi				2.496	2.496
Risultato dell'esercizio corrente				13.856	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	85.955.519	104.543	(7.171.909)	13.856	78.902.009

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 /2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
130.000	131.353	(1.353)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.353	130.000	131.353
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	1.353	-	1.353
Totale variazioni	(1.353)	-	(1.353)
Valore di fine esercizio	-	130.000	130.000

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2017, pari a Euro 130.000, risulta composta (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.) da un accantonamento per rischi legali, effettuato nel 2015. Detto accantonamento è 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.

Tale fondo non ha subito alcuna variazione perché non si sono verificate novità in ordine ai detti rischi.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
313.149	277.699	35.450

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	277.699

<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	36.456
Utilizzo nell'esercizio	1.006
<b>Totale variazioni</b>	<b>35.450</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>313.149</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data.

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
18.859.347	19.274.024	(414.677)

## 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
<b>Debiti verso banche</b>	14.929.803	(335.160)	14.594.643	707.498	13.887.145	1.075.163
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.707.471	(435.491)	1.271.980	1.271.980	-	-
<b>Debiti verso controllanti</b>	12.916	-	12.916	12.916	-	-
<b>Debiti tributari</b>	159.649	87.724	247.373	247.373	-	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	46.583	(6.501)	40.082	40.082	-	-
<b>Altri debiti</b>	2.417.602	274.751	2.692.353	1.127.582	1.564.771	483.489
<b>Totale debiti</b>	<b>19.274.024</b>	<b>(414.677)</b>	<b>18.859.347</b>	<b>3.407.431</b>	<b>15.451.916</b>	<b>1.558.652</b>

I debiti più rilevanti al 31/12/2017 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti verso banche	14.594.643
Debiti verso fornitori	1.271.980
Debiti tributari	247.373
Altri debiti	2.692.353

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2017, pari a Euro 14.594.643, 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 a breve e medio/lungo termine in essere con le medesime e pari ad un importo complessivo 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 di Euro 247.373, i principali debiti sono costituiti da quello per IRES (Euro 163.503) e per IRAP (Euro 60.511).

La posta "Altri debiti" espone, tra l'altro, il debito per IMU (Euro 333.883), per TASI (Euro 34.853), per depositi cauzionali (Euro 439.273) e per oneri di urbanizzazione (Euro 900.694).

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

Area geografica	Italia	Totale
<b>Debiti verso banche</b>	14.594.643	14.594.643
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.271.980	1.271.980
<b>Debiti verso imprese controllanti</b>	12.916	12.916
<b>Debiti tributari</b>	247.373	247.373
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	40.082	40.082
<b>Altri debiti</b>	2.692.353	2.692.353
<b>Debiti</b>	18.859.347	18.859.347

### 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		
<b>Debiti verso banche</b>	14.594.643	-	-	14.594.643
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	1.271.980	1.271.980
<b>Debiti verso controllanti</b>	-	-	12.916	12.916
<b>Debiti tributari</b>	-	-	247.373	247.373
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	-	-	40.082	40.082
<b>Altri debiti</b>	-	-	2.692.353	2.692.353
<b>Totale debiti</b>	14.594.643	14.594.643	4.264.704	18.859.347

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'ultime in data 23 febbraio 2016 di rimodulazione e di riscadenzamento dell'esposizione di 15 milioni di euro nei confronti dell'anzidetto Pool.

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.185.914	1.299.635	(113.721)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	248.340	(9.693)	238.647
<b>Risconti passivi</b>	1.051.295	(104.028)	947.267
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	1.299.635	(113.721)	1.185.914

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

Descrizione	Importo
Interessi passivi	144.196
Personale dipendente	93.040
Servizi	1.385
Utenze	26
Diritto superficie	49.048
Diritto godimento	67.689
Fitti attivi	19.464
Servizi	66.348
Diritti superficie	588.842
Diritto godimento	105.520
Servizi	50.356
	<b>1.185.914</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31/12/2017, sussistono risconti passivi aventi durata superiore a cinque anni per €. 392.516, relativi ai diritti di superficie.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
4.082.451	4.274.927	(192.476)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.233.005	3.289.932	(56.927)
Variazioni rimanenze prodotti	27.236	54.242	(27.006)
Altri ricavi e proventi	822.210	930.753	(108.543)
<b>Totale</b>	<b>4.082.451</b>	<b>4.274.927</b>	<b>(192.476)</b>

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	560.133
Fitti attivi	2.672.872
<b>Totale</b>	<b>3.233.005</b>

### 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	3.233.005
<b>Totale</b>	<b>3.233.005</b>

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.390.441	3.724.486	(334.045)

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	670.310	117.113	553.197
Servizi	1.779.834	1.951.933	(172.099)
Godimento di beni di terzi	2.665	7.583	(4.918)
Salari e stipendi	435.132	439.295	(4.163)
Oneri sociali	148.357	143.166	5.191
Trattamento di fine rapporto	36.456	35.547	909
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.364	41.494	(39.130)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	163.782	174.216	(10.434)
Svalutazioni crediti attivo circolante	2.695	104.337	(101.642)
Variazione rimanenze materie prime	(620.302)	(37.224)	(583.078)
Oneri diversi di gestione	769.148	747.026	22.122
<b>Totale</b>	<b>3.390.441</b>	<b>3.724.486</b>	<b>(334.045)</b>

### 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 compreso il costo delle ferie non godute.

### 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

Per quanto riguarda la svalutazione dei crediti, è stata operata nella misura di €. 2.695, 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 €. 613.275, nonché la TASI per €. 67.180.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(436.320)	(367.549)	(68.771)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	170	177.486	(177.316)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(436.490)	(545.035)	108.545
<b>Totale</b>	<b>(436.320)</b>	<b>(367.549)</b>	<b>(68.771)</b>

### 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
<b>Debiti verso banche</b>	435.695
<b>Altri</b>	795
<b>Totale</b>	436.490

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari					431.636	431.636
Interessi fornitori					472	472
Oneri finanziari					4.059	4.059
Interessi su dep.cauz.					323	323
<b>Totale</b>					<b>436.490</b>	<b>436.490</b>

### **Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

Non esistono rettifiche di valore di attività finanziarie

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
241.834	180.396	61.438

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	224.014	128.108	95.906
IRES	163.503	70.146	93.357
IRAP	60.511	57.962	2.549
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>		1.868	(1.868)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	17.820	50.420	(32.600)

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
IRES	16.962	51.278	(34.316)
IRAP	858	(858)	1.716
<b>Totale</b>	<b>241.834</b>	<b>180.396</b>	<b>61.438</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	255.690	
Onere fiscale teorico (%)	24	61.366
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
variazioni in aumento	219.066	
Totale	219.066	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>	0	0
altre variazioni in aumento	656.051	
altre variazioni in diminuzione	(289.430)	
acc	(160.114)	
Totale	206.507	
Imponibile fiscale	681.263	

### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.314.650	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	760.748	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	(182.236)	
	(17.800)	
deduzione	(619.945)	
Totale	<b>1.255.417</b>	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	60.511
<b>Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:</b>	0	
Imponibile Irap	1.255.417	

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

#### Fiscalità differita / anticipata

Nell'esercizio 2017 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 differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti:

### ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE

#### ANNI PRECEDENTI

	2018	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	19.386	19.386
IRES 24%	4.653	4.653

#### ANNO 2011

	2018	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

	2018	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	49.048	29.078	127.174
IRES 24%	11.772	11.772	6.979	30.523
INTERESSI PASSIVI ECCEDENTI 30% ROL	606.141			606.141
IRES 24%	145.474			145.474
SVALUTAZIONE CREDITI IMMOBILIZZATI	48.280			48.280
IRES 24%	11.587			11.587

#### ANNO 2013

	2018	2020	2021	2022	Oltre 5 anni	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	69.749					69.749
IRES 24%	16.740					16.740
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

	2018	2020	2021	2022	Oltre 5 anni	TOTALE
IRES 24%	126.606					126.606

**ANNO 2014**

	2018	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	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**

	2018	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	130.000		130.000
IRES 24%	31.200		31.200

**ANNO 2016**

	2018	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

	2018	TOTALE
COSTI DEDUCIBILI PER CASSA NON CORRISPOSTI	38.272	38.272
IRES 24%	9.185	9.185
INTERESSI MORATORI PASSIVI NON PAGATI	16	16
IRES 24%	4	4
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

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	2	2	
Impiegati	5	5	
Operai	2	2	
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio, aziende del terziario, distribuzione e servizi.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	5
Operai	2
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>10</b>

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	76.030	57.812

### 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	15.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>15.000</b>

### 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
<b>Totale</b>	<b>169.064</b>	<b>508</b>

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
	169.064	508	169.064	508
<b>Totale</b>	<b>169.064</b>	<b>508</b>	<b>169.064</b>	<b>508</b>

Le azioni emesse sono le seguenti:

Azioni e titoli emessi dalla società	Numero	Tasso	Scadenza	Diritti attribuiti
Azioni ordinarie	169.064			

## 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
<b>Garanzie</b>	100.179.304
<b>di cui reali</b>	30.000.000

Si espone di seguito la composizione delle garanzie al 31 dicembre 2017:

### FIDEJUSSIONI RILASCIATE:

- Comune di Roma (polizza fidejussoria Assicurazioni Generali S.p.A.) per €. 7.769.421, in seguito alla stipula della Convenzione Edilizia avvenuta in data 27/12/2000, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione comprese nel programma degli interventi denominato "Parco Tecnologico Industriale";
- Comune di Roma (polizza fidejussoria Assicurazioni Generali S.p.A.) per complessivi €. 1.777.129, a garanzia del pagamento degli oneri da corrispondere per la realizzazione dell'asilo nido;
- Polizza fidejussoria n. 720360266 ALLIANZ S.p.A. di €. 6.500.000, a garanzia del finanziamento in pool, vincolata a favore di BNL S.p.A. e BCC di Roma;
- Polizza fidejussoria n. 60918455 Unipol S.p.A. di €. 3.820.000, a garanzia del finanziamento in pool, vincolata a favore di BNL S.p.A. e BCC di Roma;
- Polizza fidejussoria n. 720360270 ALLIANZ S.p.A. di €. 5.586.000, a garanzia del finanziamento in pool, vincolata a favore di BNL S.p.A. e BCC di Roma;
- Polizza fidejussoria n. 1961744 COFACE ASSICURAZIONI S.p.A. di €. 87.138 a favore di Acea Ato 2, per la realizzazione degli impianti idrici e potabili nel sub comprensorio 3 in località Capannacce;
- Polizza fidejussoria n. 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.;
- CR Recupero Crediti s.r.l. di €. 30.720, a titolo di deposito cauzionale rilasciata dalla Banca Popolare di Milano;
- 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 €. 6.954 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.

**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'ultime 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 state poste in essere operazioni 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'obiettivo 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: €. 788,44, 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 mese di marzo 2018 è pervenuta una proposta irrevocabile di acquisto relativamente ad un lotto di terreno di circa 70.000 mq all'interno del Tecnopolo Tiburtino.

Il rogito notarile, subordinato al verificarsi di alcune condizioni, è previsto per l'anno 2019.

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, 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

Si precisa che l'ente CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO DI ROMA di Roma non predispose il bilancio consolidato.

## 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 DI ROMA.

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali, (in migliaia di Euro), dell'ultimo bilancio approvato dal suddetto Ente che esercita la 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 e nei costi della produzione sono esposti, rispettivamente, i proventi e gli oneri straordinari, sia per il 2015 sia per il 2016.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
B) Immobilizzazioni	235.969	286.876
C) Attivo circolante	143.137	107.282
D) Ratei e risconti attivi	134	156
<b>Totale attivo</b>	<b>379.240</b>	<b>394.314</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	292.374	325.138
B) Fondi per rischi e oneri	24.873	13.449
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	17.506	17.596
D) Debiti	44.454	38.068
E) Ratei e risconti passivi	33	63
<b>Totale passivo</b>	<b>379.240</b>	<b>394.314</b>

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione	129.112	114.701
B) Costi della produzione	(116.618)	(115.573)
C) Proventi e oneri finanziari	2.267	2.139
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(42.526)	(39.928)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(27.765)</b>	<b>(38.661)</b>

### Informazioni di cui agli artt. 2513 e 2545-sexies del Codice Civile

Non si forniscono le relative informazioni perché la società non ha natura di cooperativa.

### Informazioni richieste dalla legge in merito a startup 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 relative ai certificati verdi

Ai sensi dell'OIC N. 7, si precisa che la società non ha certificati verdi.

#### Informazioni relative alle quote di emissione di gas a effetto serra

Ai sensi dell'OIC N. 8, si precisa che la società non ha maturato quote di emissione di gas a effetto serra.

#### 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 2017, 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 strumenti finanziari;
- non sussistono debiti verso soci per finanziamenti.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	Euro	13.856
a riserva legale	Euro	13.856
a riserva straordinaria	Euro	
a dividendo	Euro	

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, li 11 aprile 2018

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente

D. tt. Erino Colombi

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

La sottoscritta Dott. Alessandra Adiutori quale incaricata 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, 11 aprile 2018



**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 2017)**

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 2017.

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 14 mila euro (256 mila euro circa prima delle imposte), rispetto all'utile dell'esercizio precedente di circa 2 mila euro.

Il mercato di riferimento, quello immobiliare, ha mostrato leggeri segnali di ripresa rispetto agli anni precedenti, grazie anche alle azioni poste in essere ai fini commerciali. Al contempo, esigenze di contenimento dei costi e razionalizzazione dei servizi hanno reso necessari, da parte di enti pubblici utilizzatori di servizi offerti da Tecnopolo, chiudere rapporti commerciali in essere, che hanno di fatto sterilizzato la componente aggiuntiva di ricavi prodotta dai nuovi contratti stipulati nel 2017.

I ricavi da locazione e servizi si sono attestati a fine anno al valore di 3,2 milioni di euro, mentre il valore complessivo della produzione ammonta a circa 4,1 milioni di euro.

Non si sono registrati, invece, neanche nel 2017, ricavi da compravendite di beni immobili (terreni e fabbricati), anche se, rispetto al passato, sono state nel corso del 2017 avviate importanti trattative per la vendita di terreni siti nel Tecnopolo Tiburtino.

Gli investimenti, nel corso del 2017, sono stati limitati agli interventi volti alla messa in sicurezza degli ambienti ed alla conclusione dei lavori di ristrutturazione di un piano di laboratori a Castel Romano, al fine di incrementare l'attività produttiva.

Nell'ambito dei costi della produzione, sono state ulteriormente effettuate azioni di contenimento che hanno prodotto complessivamente un risparmio, rispetto al 2016, di circa 334 mila euro. Gli anzidetti costi sono passati infatti da 3,72 milioni di euro a circa 3,39 milioni di euro.

Il personale dipendente, alla chiusura dell'esercizio, è pari a 10 unità, di cui due operai, ed è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente.

Per quanto riguarda l'esposizione nei confronti del sistema creditizio, ricordiamo che in data 23/02/2016 è stato sottoscritto con le banche BNL e BCC un accordo finanziario avente ad oggetto il riscadenzamento delle esposizioni a BT e a M/LT in essere con le medesime e pari ad un importo complessivo di 15 milioni di euro.

Il rimborso del piano di riscadenzamento dovrà avvenire come segue:

- quanto ad euro 5 milioni, da rimborsarsi, dopo un periodo di preammortamento di 1 anno, in n. 14 rate semestrali. Nel 2017 sono state regolarmente pagate le rate di competenza;
- quanto ad euro 10 milioni, da rimborsarsi in due *tranche*, ciascuna dell'importo di 5 milioni di euro, rispettivamente nel mese di febbraio 2019 e nel mese di febbraio 2020.

L'accordo comprende vari negozi di garanzia in favore delle banche.

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

## **SITUAZIONE RELATIVA AI TECNOPOLI**

### **TECNOPOLO TIBURTINO**

Nel corso dell'esercizio 2017 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 2017 si è caratterizzato per una forte ripresa sul versante locativo. Sono stati infatti stipulati nuovi contratti che, su base annua, produrranno a regime ricavi per circa 480 mila euro. Anche sul versante delle vendite, si sono avuti segnali di ripresa di interesse verso il Tecnopolo Tiburtino, in particolar modo per quanto riguarda i terreni, su cui sono state avviate trattative importanti.

### **TECNOPOLO DI CASTEL ROMANO**

Nel 2017 si è proceduto a completare i lavori di ristrutturazione di una parte dei laboratori ancora disponibili.

Il 2017 si è caratterizzato, sul fronte commerciale, con il consolidamento delle strutture già operanti nel comprensorio e con l'ingresso di una nuova realtà scientifica.

Si rammenta poi che ReiThera, società operante nel settore biofarmaceutico e che utilizza uno spazio di circa 4.000 mq, nel corso del 2017 ha praticamente ultimato gli interventi di ristrutturazione dell'edificio C del complesso edilizio denominato "Y". I lavori di ristrutturazione hanno comportato l'esecuzione di interventi volti a far fronte alla vetustà dell'edificio, alla necessità di adeguarlo sotto il profilo della sicurezza degli impianti e della prevenzione incendi e a renderlo autonomo dal punto di vista funzionale ed impiantistico dagli altri edifici A e B.

L'avvio delle attività da parte di Reithera dovrebbe consentire di connotare ulteriormente il Tecnopolo di Castel Romano quale uno dei principali poli di ricerca del Lazio, percorso già avviato nel 2014 con l'espansione delle attività di Ispra.

### **ATTIVITA' DI SUPPORTO ALLE IMPRESE DEI TECNOPOLI**

L'esercizio 2017 ha evidenziato, sulla linea direttiva degli anni precedenti, il consolidamento e il proseguimento delle attività di supporto e accompagnamento delle imprese localizzate nell'area del Tecnopolo Tiburtino, estese alle realtà localizzate nel Tecnopolo di Castel Romano e nel territorio.

Le stesse attività, ideate e implementate direttamente da Tecnopolo, sono state focalizzate sull'informazione, sulla formazione e sul networking, attraverso l'organizzazione di iniziative diverse (workshop, seminari, presentazioni di soluzioni e servizi, etc.), finalizzate ad informare, formare e creare opportunità di collaborazione e scambio tra le imprese dei Tecnopoli e del territorio.

Le iniziative sono state realizzate in numerosi casi in collaborazione con altre realtà pubbliche e private del territorio, evidenziando, anche nell'anno in esame, una partecipazione e un interesse crescenti da parte delle imprese, così alimentando e incrementando la visibilità dell'area del Polo Tecnologico Tiburtino, punto di riferimento ormai nel territorio per la presenza di un cluster imprenditoriale visibile e riconosciuto a livello locale e per l'organizzazione in generale di iniziative a supporto del sistema imprenditoriale territoriale.

Quanto sopra grazie anche alla funzionalità aumentata del sito [www.tecnopolo.it](http://www.tecnopolo.it), riprogettato e rivisitato nell'anno di riferimento nella grafica e nei contenuti, per evidenziare e valorizzare in modo più incisivo il sistema dei Tecnopoli. Il 2017 ha visto infatti il rafforzamento generale delle attività e degli strumenti di comunicazione a supporto della Società, delle imprese e del territorio, attraverso la revisione del sito web, l'aggiornamento e la riformulazione del catalogo delle specializzazioni tecnologiche delle imprese del Tecnopolo Tiburtino e la realizzazione di attività specifiche quali: razionalizzazione delle mailing list delle imprese dei Tecnopoli e dei partecipanti alle iniziative organizzate da Tecnopolo e partner, ottimizzazione SEO dei contenuti presenti sul sito web, monitoraggio e tracciamento del traffico internet del sito web, finalizzate a migliorare la visibilità dei Tecnopoli sul web, sui motori di ricerca e sui social professionali.

Tra le iniziative di informazione, formazione e networking per le imprese organizzate nel 2017, in collaborazione anche con altre istituzioni, si menzionano:

- Presentazione del bando MISE “Reti di impresa per l’artigianato digitale”, in collaborazione e con la partecipazione del Ministero dello Sviluppo Economico/Invitalia;
- Incontri con lo Sportello Orientamento Proprietà Industriale e Intellettuale;
- Seminari AperiTech, in collaborazione con il CNR-Consiglio Nazionale delle Ricerche;
- Seminari sul “Lavoro Contemporaneo”, in collaborazione con Umana S.p.A.-Agenzia per il lavoro;
- Seminari su Protezione e Tutela del software e Tutela del design;
- Seminario AperiTech “Innovoice – La piattaforma on line per lo sviluppo collaborativo di idee innovative”, in collaborazione con Innova S.r.l.-azienda del Tecnopolo Tiburtino;
- Seminari Meetup WIX Roma su “La piattaforma per la costruzione di siti web in html5”, in collaborazione con Poshmap S.r.l. start up del Tecnopolo Tiburtino;
- Presentazione dei Progetti “ExSport: Sport&Innovation e “IN3-INvestment IN INnovation”, in collaborazione con Forma Camera Azienda Speciale CCIAA Roma;
- Workshop “Presentazione del Bando SMEs Instrument 2018-2020”;

- Seminario introduttivo al “Nuovo Regolamento europeo sulla Privacy”.

Le iniziative informative, formative e di networking sopra illustrate, hanno visto in parallelo nel 2017 la progettazione e l’avvio dei progetti e attività che seguono:

- Progetto “Tecnopolo Tiburtino - Valorizzazione del Polo Tecnologico Tiburtino e delle aree limitrofe”- Avviso Pubblico per il finanziamento regionale a favore delle Reti d’Imprese tra attività economiche su strada;
- Progetto “Atenis to the World – A2W” – Avviso Regione Lazio “Internazionalizzazione PMI” – POR Lazio 2014-2020;
- Progetto UE OPENMed4SMEs – Programma ENI CBC MED;
- Progetto per il Sostegno allo sviluppo della Mobilità: il Car Sharing elettrico Share’ngo;
- Attività di sviluppo e testing della piattaforma Innovoice-Progetto UE Voice;
- Attività per lo sviluppo di collaborazioni e progetti per le imprese a valere sui Bandi regionali: Prospex-Progetti di promozione dell’Export e Infrastrutture Aperte per la Ricerca;
- Sportello IPR di orientamento alla Proprietà Industriale e Intellettuale (giornate di assistenza alle imprese, con la collaborazione di uno studio professionale specializzato sulla tematica);
- Accoglienza di delegazioni estere e sviluppo di collaborazioni con le imprese.

Tecnopolo si è altresì impegnata, come di consueto, nella promozione e comunicazione di numerosi eventi e iniziative organizzati e realizzati da imprese, reti di imprese e incubatori del Tecnopolo Tiburtino - sempre con l’obiettivo di sostenere e comunicare l’attività e i progetti realizzati dalle realtà presenti nell’area - così come ha dato il suo fattivo contributo al sostegno di iniziative utili ai singoli lavoratori dell’area (organizzazione di tre giornate per la raccolta sangue, in collaborazione con Ad Spem-Associazione Donatori Sangue dell’Università La Sapienza).

## **PARTECIPAZIONI**

La Società detiene, al 31.12.2017, 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 2017, il capitale sociale della Vostra Società è rimasto invariato.

Esso risulta pari, pertanto, alla data del 31.12.2017, 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;
- Azienda per la Mobilità del Comune di Roma 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:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	3.233.005	3.289.932	(56.927)
Costi esterni	2.577.114	2.836.526	(259.412)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>655.891</b>	<b>453.406</b>	<b>202.485</b>
Costo del lavoro	619.945	618.008	1.937
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>35.946</b>	<b>(164.602)</b>	<b>200.548</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	166.146	215.710	(49.564)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(130.200)</b>	<b>(380.312)</b>	<b>250.112</b>

Proventi diversi	822.210	930.753	(108.543)
Proventi e oneri finanziari	(436.320)	(367.549)	(68.771)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>255.690</b>	<b>182.892</b>	<b>72.798</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>255.690</b>	<b>182.892</b>	<b>72.798</b>
Imposte sul reddito	241.834	180.396	61.438
<b>Risultato netto</b>	<b>13.856</b>	<b>2.496</b>	<b>11.360</b>

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	5.397	3.583	1.814
Immobilizzazioni materiali nette	1.552.278	1.705.763	(153.485)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	480.839	504.383	(23.544)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>2.038.514</b>	<b>2.213.729</b>	<b>(175.215)</b>
Rimanenze di magazzino	93.231.602	92.574.859	656.743
Crediti verso Clienti	2.250.228	2.827.140	(576.912)
Altri crediti	866.886	956.720	(89.834)
Ratei e risconti attivi	77.815	77.983	(168)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>96.426.531</b>	<b>96.436.702</b>	<b>(10.171)</b>
Debiti verso fornitori	1.271.980	1.707.471	(435.491)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	287.455	206.232	81.223
Altri debiti	1.140.498	1.275.603	(135.105)
Ratei e risconti passivi	1.185.914	1.299.635	(113.721)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>3.885.847</b>	<b>4.488.941</b>	<b>(603.094)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>92.540.684</b>	<b>91.947.761</b>	<b>592.923</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	313.149	277.699	35.450
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	1.694.771	1.286.268	408.503
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>2.007.920</b>	<b>1.563.967</b>	<b>443.953</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>92.571.278</b>	<b>92.597.523</b>	<b>(26.245)</b>
Patrimonio netto	(78.902.009)	(78.888.152)	(13.857)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(13.886.709)	(14.572.224)	685.515
Posizione finanziaria netta a breve termine	217.440	862.853	(645.413)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(92.571.278)</b>	<b>(92.597.523)</b>	<b>26.245</b>

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:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Margine primario di struttura	77.004.382	76.838.854	76.538.747
Quoziente primario di struttura	41,58	38,50	33,61
Margine secondario di struttura	92.899.447	92.975.481	78.980.125
Quoziente secondario di struttura	49,96	46,37	34,65

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	918.583	1.135.137	(216.554)
Denaro e altri valori in cassa	1.346	1.032	314
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>919.929</b>	<b>1.136.169</b>	<b>(216.240)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	707.498	357.143	350.355
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari	(5.009)	(83.827)	78.818
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>702.489</b>	<b>273.316</b>	<b>429.173</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>217.440</b>	<b>862.853</b>	<b>(645.413)</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	13.887.145	14.572.660	(685.515)
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(436)	(436)	
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(13.886.709)</b>	<b>(14.572.224)</b>	<b>685.515</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(13.669.269)</b>	<b>(13.709.371)</b>	<b>40.102</b>



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:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Liquidità primaria	0,88	1,07	0,31
Liquidità secondaria	25,10	24,32	5,07
Indebitamento	0,24	0,25	0,27
Tasso di copertura degli immobilizzi	49,76	44,49	34,45

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Il 2018 vedrà la Società ancora impegnata nelle attività volte alla locazione degli immobili e alla vendita del patrimonio immobiliare aziendale.

La Società inoltre, anche nel 2018, darà continuità a tutte le azioni necessarie nei confronti del Comune di Roma, tese alla valorizzazione dell'area del Tecnopolo Tiburtino ed al rinnovo della Convenzione Urbanistica.

All'interno del Tecnopolo Tiburtino è previsto inoltre l'avvio, in forma sperimentale, del servizio di Car Sharing, grazie all'accordo con operatori del settore, e l'installazione di dispositivi avanzati volti alla sicurezza del territorio, possibilmente con il supporto del Municipio.

Proseguirà poi tutta l'attività di coinvolgimento delle imprese per la partecipazione ad iniziative comuni e a bandi, anche attraverso la crescita e la nascita di nuove Reti di Impresa.

Con riguardo all'area di Castel Romano, si ipotizza la piena occupazione degli spazi ancora liberi ed il consolidamento, con il supporto della Società, delle attività già presenti nel comprensorio.

### **INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE**

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

#### **Personale**

Nel corso dell'esercizio, non si sono verificati infortuni sul lavoro al personale dipendente; non si sono

registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

### **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 2017, 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 2017, 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, Vi facciamo presente che, in ordine ai rapporti di natura commerciale, si è concluso in data 30 aprile 2017 il contratto di servizio con la stessa per il deposito, archiviazione e movimentazione, da parte di Tecnopolo S.p.A., di fascicoli del predetto ente all'interno di magazzini siti nel complesso "Software House" del Tecnopolo Tiburtino.

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

## 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 AI SENSI DEL D.L. 185/2008

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, li 11 aprile 2018

p. Il CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

Dott. Erino Colombi

**RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DELLA  
SOCIETA' PER IL POLO TECNOLOGICO INDUSTRIALE ROMANO S.p.A.**

Via Ardito Desio n. 60 Roma

C.F. / P.I. 04976231003

**Premessa**

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente Relazione Unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

**A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare

ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della Relazione sulla Gestione della stessa al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

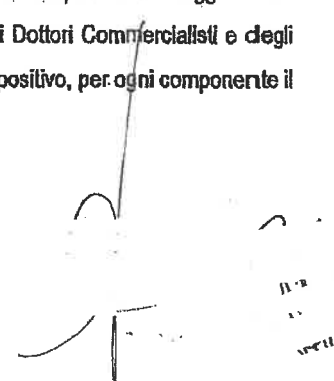
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della Relazione sulla Gestione con il bilancio d'esercizio della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la Relazione sulla Gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. alla data del 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

#### B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

A handwritten signature is visible at the bottom right of the page, along with a faint circular stamp or seal.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal direttore generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce da parte dei soci ex art. 2408 c.c..

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

#### **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c..

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per € 1.480,00.= (euro millequattrocentottantazerozero).

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Il Collegio esorta gli Amministratori a prestare massima attenzione circa la situazione finanziaria.



**B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione dell'Utile d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Roma, 13 Aprile 2018

**Il Collegio Sindacale**

Il Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Pierluigi PACE

Il Sindaco Effettivo del Collegio Sindacale

Dott.ssa Antonella GRECO

Il Sindaco Effettivo del Collegio Sindacale

Dott. Francesco MURDOCCA