

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

BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2025
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 € 93.956.016,00 int. vers. – P. Iva 04976231003

SOMMARIO

- **CARICHE SOCIALI**
- **BILANCIO AL 31.12.2025**
 - Stato Patrimoniale
 - Conto Economico
 - Rendiconto finanziario
 - Nota integrativa
- **RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2025**
- **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**
- **RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI**
- **RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**

CARICHE SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Giuseppe Gori	Presidente
Erino Colombi	Amministratore Delegato
Maria Fermanelli	Consigliere
Marco Marcocci	Consigliere
Luciano Mocci	Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Pierluigi Pace	Presidente
Caterina Giomi	Sindaco Effettivo
Giovanni Sapia	Sindaco Effettivo

REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Mauro Grimani	Revisore Legale dei Conti
---------------	---------------------------

SOCIETA'PER IL POLO TECNOLOGICO INDUSTRIALE ROMANO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	Via ARDITO DESIO 60 ROMA 00131 RM Italia
Codice Fiscale	04976231003
Numero Rea	RM 823027
P.I.	04976231003
Capitale Sociale Euro	93.956.016 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	681100
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI ROMA

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	6.247	2.696
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.090	7.613
Totale immobilizzazioni immateriali	12.337	10.309
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.521.892	1.545.101
2) impianti e macchinario	1.188.236	220.743
3) attrezzature industriali e commerciali	45.711	27.586
4) altri beni	113.103	134.633
5) immobilizzazioni in corso e acconti	14.935	44.692
Totale immobilizzazioni materiali	2.883.877	1.972.755
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	516	516
Totale partecipazioni	516	516
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.159	6.577
Totale crediti verso altri	8.159	6.577
Totale crediti	8.159	6.577
Totale immobilizzazioni finanziarie	8.675	7.093
Totale immobilizzazioni (B)	2.904.889	1.990.157
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.022.469	2.022.469
4) prodotti finiti e merci	76.155.093	74.684.896
5) acconti	1.491.057	1.171.697
Totale rimanenze	79.668.619	77.879.062
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.856.628	2.019.108
Totale crediti verso clienti	1.856.628	2.019.108
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.220	5.220
Totale crediti verso controllanti	5.220	5.220
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	294.991	261.440
Totale crediti tributari	294.991	261.440
5-ter) imposte anticipate	227.573	282.350
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	438.256	334.527
Totale crediti verso altri	438.256	334.527
Totale crediti	2.822.668	2.902.645

IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.114.581	9.470.175
3) danaro e valori in cassa	1.229	1.165
Totale disponibilità liquide	7.115.810	9.471.340
Totale attivo circolante (C)	89.607.097	90.253.047
D) Ratei e risconti	140.187	58.497
Totale attivo	92.652.173	92.301.701
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	93.956.016	93.956.016
IV - Riserva legale	118.399	118.399
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(1)	2
Totale altre riserve	(1)	2
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(7.054.442)	(7.415.153)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	284.027	360.711
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	(5.084)
Totale patrimonio netto	87.298.915	87.014.891
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	345.859	281.612
Totale fondi per rischi ed oneri	345.859	281.612
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	610.701	564.201
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.152	1.210
Totale debiti verso banche	10.152	1.210
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
Totale acconti	-	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.131.601	1.128.952
Totale debiti verso fornitori	1.131.601	1.128.952
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.779	8.779
Totale debiti verso controllanti	8.779	8.779
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	448.126	349.771
Totale debiti tributari	448.126	349.771
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.815	24.827
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.815	24.827
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	705.327	780.850
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.623.994	1.596.391
Totale altri debiti	2.329.321	2.377.241
Totale debiti	3.956.794	3.890.780
E) Ratei e risconti	439.904	550.217
Totale passivo	92.652.173	92.301.701

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.210.084	4.717.110
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	151.136	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	3.140	3.689
altri	365.850	272.890
Totale altri ricavi e proventi	368.990	276.579
Totale valore della produzione	5.730.210	4.993.689
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.466.521	161.369
7) per servizi	2.797.419	2.306.277
8) per godimento di beni di terzi	2.642	4.800
9) per il personale		
a) salari e stipendi	545.463	527.046
b) oneri sociali	172.507	172.123
c) trattamento di fine rapporto	48.750	47.542
Totale costi per il personale	766.720	746.711
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.682	7.986
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	227.783	136.161
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	7.960
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	66.060	119.665
Totale ammortamenti e svalutazioni	303.525	271.772
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.319.061)	(123.096)
12) accantonamenti per rischi	122.577	123.282
14) oneri diversi di gestione	978.075	897.257
Totale costi della produzione	5.118.418	4.388.372
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	611.792	605.317
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	161.675	235.280
Totale proventi diversi dai precedenti	161.675	235.280
Totale altri proventi finanziari	161.675	235.280
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	25.438	18.966
Totale interessi e altri oneri finanziari	25.438	18.966
17-bis) utili e perdite su cambi	34	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	136.271	216.314
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	748.063	821.631
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	409.702	310.985
imposte relative a esercizi precedenti	4.907	-
imposte differite e anticipate	49.427	149.935
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	464.036	460.920
21) Utile (perdita) dell'esercizio	284.027	360.711

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	284.027	360.711
Imposte sul reddito	464.036	460.920
Interessi passivi/(attivi)	(149.189)	(220.598)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	615.830	601.033
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	122.577	123.282
Ammortamenti delle immobilizzazioni	237.465	144.147
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	7.960
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	54.100	47.703
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	414.142	323.092
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.029.972	924.125
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.789.557)	(394.774)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	162.480	329.980
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	2.649	68.399
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(81.690)	80.548
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(110.313)	23.311
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(398.801)	70.045
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.215.232)	177.509
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.185.260)	1.101.634
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	149.189	220.598
(Imposte sul reddito pagate)	(115.622)	(303.847)
(Utilizzo dei fondi)	(58.330)	(11.670)
Altri incassi/(pagamenti)	(2.250)	(3.693)
Totale altre rettifiche	(27.013)	(98.612)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.212.273)	1.003.022
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.138.905)	(132.668)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(11.710)	(5.605)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.582)	-
Disinvestimenti	-	270
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.152.197)	(138.003)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	8.942	259
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	2
(Rimborso di capitale)	(2)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	8.940	261

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.355.530)	865.280
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	9.470.175	8.604.827
Danaro e valori in cassa	1.165	1.233
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.471.340	8.606.060
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.114.581	9.470.175
Danaro e valori in cassa	1.229	1.165
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.115.810	9.471.340

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Al 31 dicembre 2025, la Società ha costituito vincoli sul conto deposito di €. 4.583.789 presso la BCC Roma per 6 mesi, per finalità di investimento temporaneo di liquidità.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2025, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del Codice Civile.

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del Codice Civile e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 "Rendiconto finanziario".

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge. In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter sesto comma del Codice Civile, si precisa che non sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge.

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività e, quindi, tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione del reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, nè sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

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

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

Cambiamenti di principi contabili

Cambiamento dei criteri di valutazione

Non è stato operato alcun cambiamento dei criteri di valutazione.

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C..

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Altre informazioni

Nota integrativa, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Nessun importo è iscritto in tale posta.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- beni immateriali (diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno; concessioni, licenze, marchi e diritti simili).

Esse risultano iscritte al costo di acquisto, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 12.337.

I **beni immateriali**, ossia quei beni non monetari che di norma rappresentano diritti giuridicamente tutelati, sono iscritti nell'attivo patrimoniale in quanto:

- risultano individualmente identificabili (ossia scorporati dalla società e trasferibili) o derivano da diritti contrattuali o da altri diritti legali;
- il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità;
- la società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dal bene stesso e può limitarne l'accesso da parte di terzi.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Svalutazioni e ripristini

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

Costi d'impianto e di ampliamento

La voce accoglieva gli oneri, sostenuti nel 2020 per l'aumento del capitale sociale, che si sono azzerati al 31 dicembre 2024 con l'imputazione dell'ultima delle cinque quote di ammortamento. Pertanto, al 31 dicembre 2025, non sono più iscritti importi a tale titolo.

Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno

Sono iscritti in questa voce dell'attivo i costi sostenuti per le creazioni intellettuali alle quali la legislazione riconosce una particolare tutela e per i quali si attendono benefici economici futuri per la società.

I costi patrimonializzati sono rappresentati da costi di acquisizione esterna e dai relativi costi accessori. Detti costi sono capitalizzati nel limite del valore recuperabile del bene.

I diritti di brevetto e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, alla voce B.I.3, per euro 6.247 e si riferiscono ai costi di acquisizione a titolo di licenza d'uso a tempo determinato di software applicativo, che sono ammortizzati in funzione del periodo di vita utile degli stessi.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

In tale posta, sono stati iscritti, nel 2020, soltanto i "Marchi", per i quali sono stati patrimonializzati i costi sostenuti per l'acquisizione a titolo oneroso.

Sono esposti nell'attivo dello Stato patrimoniale, alla voce B.I.4, per euro 6.090 e sono ammortizzati in quote costanti in 10 anni, che rappresenta il periodo di tutela degli stessi.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2025	12.337
Saldo al 31/12/2024	10.309
Variazioni	2.028

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.942	62.640	15.225	81.807
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.942	59.944	7.613	71.498
Valore di bilancio	0	2.696	7.613	10.309
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	11.710	-	11.710
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	3.942	5.924	-	9.866
Ammortamento dell'esercizio	0	8.160	1.523	9.682
Altre variazioni	3.942	5.924	-	9.866
Totale variazioni	0	3.550	(1.523)	2.028
Valore di fine esercizio				
Costo	0	68.426	15.225	83.651
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	62.179	9.135	71.314
Valore di bilancio	0	6.247	6.090	12.337

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-

bis C.C.)

Si precisa che, in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali, non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile. Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Immobilizzazioni materiali**CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 2.883.877, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati;
- 2) impianti e macchinario;
- 3) attrezzature industriali e commerciali;
- 4) altri beni;
- 5) immobilizzazioni in corso.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2025 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc.

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti, ridotti alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Descrizione	Coefficienti ammortamento
Terreni e fabbricati Terreni e aree edificabili/edificate Fabbricati industriali e commerciali	Non ammortizzati 3%
Impianti e macchinari Impianti e macchinari	3%; 7,5%; 12%; 15%; 20%; 25%; 30%
Attrezzature industriali e commerciali Attrezzatura varia e minuta	15%
Altri beni Altri beni	10%; 12%; 15%; 20%; 25%; 100%

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Ammortamento fabbricati

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.

Si è quindi proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore degli edifici sulla base di un criterio forfettario 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.

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.

Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione materiale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2025	2.883.877
Saldo al 31/12/2024	1.972.755
Variazioni	911.124

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali iscritte nella voce B. II dell'attivo.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	2.685.279	992.811	486.088	749.138	44.692	4.958.008
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.132.218	772.068	458.502	614.505	-	2.977.293
Svalutazioni	7.960	-	-	-	-	7.960
Valore di bilancio	1.545.101	220.743	27.586	134.633	44.692	1.972.755
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	43.525	1.081.615	26.496	17.027	14.135	1.182.798
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	(43.892)	(43.892)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	795	-	795
Ammortamento dell'esercizio	66.734	114.121	8.370	38.557	-	227.782
Altre variazioni	0	0	-	795	-	795
Totale variazioni	(23.209)	967.494	18.126	(21.530)	(29.757)	911.124
Valore di fine esercizio						
Costo	2.728.804	2.074.425	512.584	775.516	-	6.091.329

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.198.952	886.190	464.137	662.412	-	3.211.691
Svalutazioni	7.960	-	-	-	-	7.960
Valore di bilancio	1.521.892	1.188.236	45.711	113.103	14.935	2.883.877

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Poiché la società ha valutato, nel bilancio al 31 dicembre 2024, che esisteva un indicatore di perdita di valore dei terreni il cui *fair value* e valore d'uso risultava inferiore al valore netto contabile, si è proceduto, in detto esercizio, ad effettuarne la conseguente svalutazione, sulla base delle disposizioni dell'OIC 9.

Di seguito si riepilogano le svalutazioni effettuate sulle immobilizzazioni materiali al 31/12/2024 .

	Valore netto contabile ante svalutazione	Valore fair value	Valore d'uso	Svalutazione applicabile	Valore bilancio post svalutazione
Imm.ne terreni	7.960	0	0	7.960	0

Si precisa che tale svalutazione è stata confermata nel bilancio al 31 dicembre 2025 in quanto non sono venuti meno i motivi che l'avevano giustificata.

Rivalutazioni immobilizzazioni materiali

Si precisa che la società non ha effettuato rivalutazioni di beni iscritti fra le immobilizzazioni materiali, a nessun titolo.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2025	8.675
Saldo al 31/12/2024	7.093
Variazioni	1.582

Esse risultano composte da partecipazioni e da crediti immobilizzati, destinati a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa.

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1 dell'Attivo, per euro 516, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori, ossia quei costi direttamente imputabili all'operazione. Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

Crediti vs. imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte al controllo delle controllanti e altri

I crediti in esame, classificati nelle immobilizzazioni finanziarie, sono iscritti alla voce B.III.2 per euro 8.159 e rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la società.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti immobilizzati al costo ammortizzato, nonché all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i crediti rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi. A fine esercizio, tali crediti sono esposti al nominale, che corrisponde al valore presumibile di realizzo.

In questa voce sono iscritti solo i crediti per depositi cauzionali relativi ad utenze.

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

Per quanto riguarda la partecipazione iscritta nella voce B.III dell'attivo punto 1) si rileva che si tratta di partecipazione in altre imprese (Tecnoservice Camere S.C.p.A.), invariata rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nel seguente prospetto della tassonomia XBRL sono indicati i totali dei crediti immobilizzati nonché l'eventuale ammontare scadente oltre i cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	6.577	1.582	8.159	8.159
Totale crediti immobilizzati	6.577	1.582	8.159	8.159

Come si evince dal prospetto, non esistono crediti immobilizzati di durata residua superiore a cinque anni.

Detti crediti rappresentano esclusivamente depositi cauzionali.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La Società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti immobilizzati presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	516	516
Crediti verso altri	8.159	8.159

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
depositi cauzionali	8.159	8.159
Totale	8.159	8.159

Attivo circolante

Voce C – Variazioni dell'Attivo Circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2025 è pari a euro 89.607.097. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 645.950.

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

Rimanenze

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze di magazzino

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività della società e sono valutate in bilancio, in costanza di applicazione dei metodi di valutazione, a costi specifici, nel rispetto della vigente disciplina in materia.

Rimanenze valutate al costo

Ai sensi del c. 1 n. 9 dell'art. 2426 C.C., sono state valutate al costo di acquisto o di produzione.

Le rimanenze espongono aree edificabili e fabbricati. In particolare, la società, al fine di raggiungere i propri fini istituzionali ed accogliere attività produttive e di servizio ad alta tecnologia, ha edificato e/o acquistato più beni immobili iscritti in bilancio come segue:

	2025	2024
Terreni Castel Romano	17.823.933	17.741.347
Terreni Tecnopolo Tiburtino	10.274.149	9.814.408
Fabbricati Castel Romano	8.300.043	8.300.043
Fabbricati Tecnopolo Tiburtino	41.779.437	40.851.567
Acconti rimanenze	1.491.057	1.171.697
TOTALE	79.668.619	77.879.062

I terreni presso Castel Romano riguardano aree destinate a edificazione, in parte per “completamento industriale” e, in parte, per “servizi”; quelli presso il Tecnopolo Tiburtino, sempre destinati a essere edificati, hanno più articolate destinazioni d'uso, tra cui “albergo”, “centro sportivo”, “industria leggera a tecnologia avanzata”, “servizi ed attività di supporto alle attività produttive”, ecc..

Per quanto riguarda i fabbricati, quelli di Castel Romano sono prevalentemente laboratori di ricerca mentre quelli del Tecnopolo Tiburtino comprendono diversi complessi immobiliari, tra cui “Technology”, “Software House”, “PMI”, accatastati, prevalentemente, in categoria D7 e il complesso denominato “Capannacce”, destinato ad uffici.

Voce CI - Variazioni delle Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono iscritte nella sezione “attivo” dello Stato patrimoniale alla sottoclasse “C.I” per un importo complessivo di 79.668.619.

Il prospetto che segue espone il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio chiuso al 31/12/2025 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze, variazioni dovute a lavori eseguiti nel 2025 e ad acconti corrisposti nello stesso anno.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.022.469	0	2.022.469
Prodotti finiti e merci	74.684.896	1.470.197	76.155.093
Acconti	1.171.697	319.360	1.491.057
Totale rimanenze	77.879.062	1.789.557	79.668.619

Crediti iscritti nell'attivo circolante

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti
- 4) verso controllanti
- 5-bis) crediti tributari
- 5-ter) imposte anticipate
- 5-quater) verso altri

La classificazione dei crediti nell'Attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Crediti commerciali

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'attualizzazione degli stessi in quanto tutti i crediti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Pertanto i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1), sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite attribuibili a singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato iscritto un fondo svalutazione crediti, che ammonta, al 31 dicembre 2025, a €. 301.253.

Il fondo svalutazione crediti presenta la seguente movimentazione:

Saldo al 31.12.2024	245.193
Accantonamento 2025	66.060
Utilizzo 2025	10.000
Saldo al 31.12.2025	301.253

Crediti verso imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte al controllo delle controllanti

Per tali crediti la società non ha proceduto alla valutazione al costo ammortizzato, né all'attualizzazione in quanto tutti i crediti rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi; pertanto la rilevazione iniziale dei crediti in esame è stata effettuata al valore nominale. A fine esercizio, detti crediti sono valutati al nominale, che corrisponde al valore di presumibile realizzo.

In particolare in bilancio sono stati iscritti:

- alla voce C.II.4 Crediti v/controlanti per euro 5.220

Attività per imposte anticipate

Nella voce C.II 5-ter dell'attivo di Stato patrimoniale risulta imputato l'ammontare delle cosiddette "imposte prepagate" (imposte differite "attive"), pari a 227.573, sulla base di quanto disposto dal documento n.25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte "correnti" (IRES e IRAP) relative al periodo in commento, connesse a "variazioni temporanee deducibili", il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza, sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

I crediti per imposte anticipate sono stati iscritti in bilancio, nel rispetto dei principi generali della competenza, correttezza e prudenza, nonché del principio relativo agli accantonamenti ai fondi rischi e oneri (art. 2424-bis, 3° comma Cod.civ.) e del principio relativo alla distribuzione di utili (art. 2433, 2° comma, Cod.civ.).

Crediti v/altri

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 2.822.668.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono i 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	2.019.108	(162.480)	1.856.628	1.856.628
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	5.220	0	5.220	5.220
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	261.440	33.551	294.991	294.991
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	282.350	(54.777)	227.573	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	334.527	103.729	438.256	438.256
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.902.645	(79.977)	2.822.668	2.595.095

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

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

Non sussistono crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retro cessione a termine

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427 n. 6-ter C. C.)

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	9.470.175	(2.355.594)	7.114.581
Denaro e altri valori in cassa	1.165	64	1.229
Totale disponibilità liquide	9.471.340	(2.355.530)	7.115.810

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

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano a euro 140.187.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni espone nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	12.001	5.903	17.904
Risconti attivi	46.496	75.786	122.282
Totale ratei e risconti attivi	58.497	81.690	140.187

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

Composizione della voce Ratei e risconti attivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione delle voci "Ratei e risconti attivi" risulta essere la seguente:

Risconti attivi	31/12/2025	31/12/2024
Risconti attivi su assicurazioni	98.850	22.232

Risconti attivi su provvigioni	0	256
Risconti attivi su manutenzioni	6.179	6.466
Risconti attivi su servizi	1.917	3.292
Risconti attivi vari	15.336	14.250
TOTALE	122.282	46.496

Ratei attivi	31/12/2025	31/12/2024
Ratei attivi su fitti	10.409	1.899
Ratei attivi vari	7.495	10.102
Totale	17.904	12.001

Durata ratei e risconti attivi

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti attivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei attivi	17.904		
Risconti attivi	111.943	7.127	3.212

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

- I – Capitale
- II – Riserva da soprapprezzo delle azioni
- III – Riserve di rivalutazione
- IV – Riserva legale
- V – Riserve statutarie
- VI – Altre riserve, distintamente indicate
- VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
- VIII – Utili (perdite) portati a nuovo
- IX – Utile (perdita) dell'esercizio
- Perdita ripianata
- X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 87.298.915 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 284.024.

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 4 C.C., nonché la composizione della voce "Varie Altre riserve".

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	93.956.016	-	-	-		93.956.016
Riserva legale	118.399	-	-	-		118.399
Altre riserve						
Varie altre riserve	2	-	-	-		(1)
Totale altre riserve	2	-	-	-		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(7.415.153)	-	360.711	-		(7.054.442)
Utile (perdita) dell'esercizio	360.711	360.711	0	360.711	284.027	284.027
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	-	-	-		(5.084)
Totale patrimonio netto	87.014.891	360.711	360.711	360.711	284.027	87.298.915

Acquisizione azioni proprie

Le azioni proprie acquisite nel corso dell'esercizio 2010 sono state iscritte in bilancio al costo d'acquisto a diretta riduzione del patrimonio netto tramite l'iscrizione della riserva negativa "A.X - Riserva negativa azioni proprie in portafoglio".

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità

riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno. L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel prospetto seguente.

	Importo	Origine / natura
Capitale	93.956.016	B
Riserva legale	118.399	A-B
Altre riserve		
Varie altre riserve	(1)	
Totale altre riserve	(1)	
Utili portati a nuovo	(7.054.442)	
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.084)	

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

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.

Nel corso dell'esercizio 2020, è stato deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale. Infatti, l'assemblea degli azionisti, in data 30 gennaio 2020, ha deliberato di aumentare a pagamento il capitale sociale, in forma scindibile, di €. 8.365.542,68, mediante emissione alla pari di 16.454 nuove azioni del valore nominale di €. 508,42 ciascuna, da offrire in opzione ai soci, fissando il termine per l'esercizio del diritto di opzione da parte dei soci entro il 31 dicembre 2020.

Tale deliberato aumento di capitale è stato sottoscritto e interamente versato per €. 8.000.497,12 solamente dalla C.C.I. A.A. di Roma, in data 10 novembre 2020.

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.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

La voce "Altri fondi", pari a Euro 345.859, espone, innanzitutto, (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.) un accantonamento effettuato nel 2015 (Euro 100.000), a fronte di rischi connessi a una richiesta di risarcimento danni collegati a presunti vizi di un immobile venduto, sito nel comprensorio del Tecnopolo Tiburtino.

In data 25 maggio 2021, è stata depositata in cancelleria la sentenza con la quale il Tribunale di Roma ha respinto tutte le domande della parte attrice, che è stata anche condannata al pagamento delle spese di lite.

Tuttavia, in via prudenziale, si ritiene opportuno mantenere invariato l'accantonamento al fondo, in quanto la parte attrice ha presentato appello contro la sentenza, con rinvio al 2026, per la precisazione delle conclusioni.

Negli "Altri fondi", al 31 dicembre 2024, era esposto per €. 58.331 anche il fondo residuo, a fronte del rischio di accertamento per tributi comunali anni pregressi.

L'importo di detto fondo è stato azzerato al 31 dicembre 2025, in quanto nel corso del detto esercizio la questione si è risolta con il pagamento delle somme dovute. Nel corso dell'esercizio 2025, è stato effettuato un nuovo

accantonamento di €. 122.577 per rischi legati al mancato rimborso da parte del MIMIT delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025 nell'ambito del progetto R.O.M.E. Digital Hub, in corso di rendicontazione.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	281.612	281.612
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	122.577	122.577
Utilizzo nell'esercizio	58.330	58.330
Totale variazioni	64.247	64.247
Valore di fine esercizio	345.859	345.859

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 48.750.

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel Trattamento di fine rapporto nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	564.201
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	48.750
Altre variazioni	(2.250)
Totale variazioni	46.500
Valore di fine esercizio	610.701

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Debiti di natura finanziaria

In particolare, in bilancio sono stati iscritti i seguenti debiti di natura finanziaria:

- alla voce D 4) per euro 10.152

aventi scadenza inferiore a 12 mesi.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione di detti debiti al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi in quanto hanno scadenza inferiore a 12 mesi; sono pertanto stati valutati al loro valore nominale.

Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 1.131.601, è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti.

Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo, sono evidenziati al valore nominale. In tali debiti sono compresi anche quelli per depositi cauzionali e relativi interessi (€ 704.344) e oneri di urbanizzazione (€ 1.190.808) relativi a terreni e immobili ceduti.

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 3.956.794.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe Debiti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.210	8.942	10.152	10.152	-	-
Acconti	0	0	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	1.128.952	2.649	1.131.601	1.131.601	-	-
Debiti verso controllanti	8.779	0	8.779	8.779	-	-
Debiti tributari	349.771	98.355	448.126	448.126	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.827	3.988	28.815	28.815	-	-
Altri debiti	2.377.241	(47.920)	2.329.321	705.327	1.623.994	219.894
Totale debiti	3.890.780	66.014	3.956.794	2.332.800	1.623.994	-

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che i debiti oltre 12 mesi sono costituiti da oneri di urbanizzazione (€ 1.190.808) e depositi cauzionali (€ 433.186), dei quali ultimi € 219.894 con durata residua superiore a cinque anni.

Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

Le variazioni rappresentano la differenza tra incrementi e decrementi dell'esercizio. Si precisa che la Società, grazie alla solida situazione finanziaria, adempie regolarmente alle sue obbligazioni, in coerenza con gli accordi intercorsi tra le parti.

Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso banche	10.152	10.152
Debiti verso fornitori	1.131.601	1.131.601
Debiti verso imprese controllanti	8.779	8.779
Debiti tributari	448.126	448.126
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.815	28.815
Altri debiti	2.329.321	2.329.321
Debiti	3.956.794	3.956.794

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe E."Ratei e risconti" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano a euro 439.904.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni espone nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	117.916	9.161	127.077
Risconti passivi	432.301	(119.475)	312.826
Totale ratei e risconti passivi	550.217	(110.313)	439.904

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

Composizione della voce Ratei e risconti passivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione della voce "Ratei e risconti passivi" è analizzata mediante i seguenti prospetti:

Risconti passivi	31/12/2025	31/12/2024
Risconti passivi su diritti superficie	264.547	314.794
Risconti passivi su fitti attivi	2.851	41.156
Risconti passivi su servizi	39.015	37.911
Risconti passivi diversi	6.413	38.440

Totale	312.826	432.301
Ratei passivi	31/12/2025	31/12/2024
Ratei passivi su costo personale dipendente	126.805	116.739
Ratei passivi su manutenzione	128	317
Ratei passivi su servizi	27	779
Ratei passivi su utenze	117	81
Totale	127.077	117.916

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti passivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	127.077		
Risconti passivi	98.526	200.991	13.309

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono il Conto economico.

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 5.210.084.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 368.989.

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

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., la ripartizione dei ricavi per categorie di attività è evidenziata nel seguente prospetto.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Fitti attivi	3.756.541
Prestazioni di servizi	1.453.543
Totale	5.210.084

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si precisa che tutti i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	5.210.084
Totale	5.210.084

Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 5.118.418.

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

La sotto-voce C.16 d) "Proventi finanziari diversi dai precedenti" comprende:

- interessi attivi bancari, rilevati nell'esercizio secondo il criterio del tasso effettivo di interesse, per euro 161.675

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio.

La voce C.17 comprende:

- oneri bancari per euro 12.918;
- altri interessi passivi per euro 12.520.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	12.918
Altri	12.520
Totale	25.438

Si fornisce il dettaglio degli utili/perdite netti/e iscritti/e alla voce C.17-bis di Conto economico per euro 34.

DESCRIZIONE	31/12/2025	31/12/2024
Utili commerciali realizzati nell'esercizio	37	0
Utili su finanziamenti realizzati nell'esercizio	0	0
Perdite commerciali realizzate nell'esercizio	3	0
Perdite su finanziamenti realizzate nell'esercizio	0	0
Utili "presunti" da valutazione	0	0
Perdite "presunte" da valutazione	0	0
Acc.to a f.do rischi su cambi	0	0
Totale Utili e Perdite su cambi	34	0

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel bilancio al 31 dicembre 2025 non sussistono rettifiche di valore di attività e passività finanziarie.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato, nella voce A 5 del Conto economico, ricavi di entità o incidenza eccezionale.

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato costi di entità o incidenza eccezionale.

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento.

Imposte dirette

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

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio o in esercizi precedenti.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto sussiste 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 differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Le imposte differite passive non sono state rilevate nell'esercizio 2024 in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili.

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno. Tali aliquote sono quelle previste dalla normativa fiscale in vigore alla data di riferimento del presente bilancio.

Di conseguenza:

- nell'attivo dello Stato patrimoniale, nella sottoclasse "CII – Crediti", alla voce "5 ter - imposte anticipate" (senza alcuna separazione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio successivo) si sono iscritti gli importi delle imposte differite attive e sono state riassorbite le imposte anticipate stanziare in esercizi precedenti relative a quelle differenze che si sono annullate nel corso dell'esercizio in commento;
- nel Conto economico alla voce "20 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziare e riassorbite le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi importi:

Imposte correnti	409.702
Imposte relative a esercizi precedenti	4.907
Imposte differite: IRES	0
Imposte differite: IRAP	0
Riassorbimento Imposte differite IRES	0
Riassorbimento Imposte differite IRAP	0
Totale imposte differite	0
Imposte anticipate: IRES	53.039
Imposte anticipate: IRAP	33
Riassorbimento Imposte anticipate IRES	102.499

Riassorbimento Imposte anticipate IRAP	0
Totale imposte anticipate	49.427
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0
Totale imposte (20)	464.036

Nel prospetto che segue si evidenziano i valori assunti dalle attività per imposte anticipate.

ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE ANNO 2014

	2026	TOTALE
Accantonamento rischi su crediti	16.058	16.058
Ires 24%	3.854	3.854

ANNO 2015

	2026	2027	2028	TOTALE
Plusvalenza fiscale cessione diritto di superficie	49.048	49.048	19.566	117.662
Ires 24%	11.771	11.771	4.696	28.238
Accantonamento rischi	100.000			100.000
Ires 24%	24.000			24.000

ANNO 2016

	2028	2029	2030	TOTALE
Plusvalenza fiscale cessione diritto di superficie	29.617	49.048	48.913	127.578
Ires 24%	7.108	11.711	11.739	30.619

ANNO 2018

	2026	TOTALE
Accantonamento rischi su crediti	12.762	12.762
Ires 24%	3.063	3.063

ANNO 2019

	2026	TOTALE
Accantonamento rischi su crediti	57.790	57.790
Ires 24%	13.870	13.870

ANNO 2020

	2030	TOTALE
Marchi	677	677
Ires 24%	162	162
Irap 4,82%	33	33

ANNO 2021

	Oltre 5 anni	TOTALE
Marchi	677	677
Ires 24%	162	162
Irap 4,82%	33	33

ANNO 2022

	2026	2027	2028	2029	2030	Oltre 5 anni	TOTALE
Marchi						677	677
Ires 24%						162	162
Irap 4,82%						33	33
Cessione diritti di superficie	1.199	1.199	1.202	1.199	1.199	13.309	19.307
Ires 24%	288	288	289	288	288	3.194	4.635
Accantonamento rischi su crediti	10.442						10.442
Ires 24%	2.506						2.506

ANNO 2023

	2026	Oltre 5 anni	TOTALE
Marchi		677	677
Ires 24%		162	162
Irap 4,82%		33	33
Accantonamento rischi su crediti	28.476		28.476
Ires 24%	6.834		6.834

ANNO 2024

	2026	Oltre 5 anni	TOTALE
Marchi		677	677
Ires 24%		162	162
Irap 4,82%		33	33
Accantonamento rischi su crediti	109.665		109.665
Ires 24%	26.320		26.320
Accantonamento rischi diversi	123.282		123.282
Ires 24%	29.588		29.588

ANNO 2025

	2026	Oltre 5 anni	TOTALE
Costi deducibili per cassa non corrisposti	31.686		31.686
Ires 24%	7.605		7.605
Marchi		677	677
Ires 24%		162	162
Irap 4,82%		33	33
Accantonamento rischi su crediti	66.060		66.060
Ires 24%	15.854		15.854
Accantonamento rischi diversi	122.577		122.571
Ires 24%	29.418		29.418

Totale IRES anticipata esercizio 2025	53.039
Totale IRAP anticipata esercizio 2024	33

UTILIZZO IMPOSTE ANTICIPATE**ANNO 2025**

Interessi passivi	229.002
IRES 24%	54.960
Costi deducibili per cassa	79.504
IRES 24%	19.081
Plusvalenza diritto di superficie	49.047
IRES 24%	11.771
Cessione diritto di superficie	1.199
IRES 24%	288
Utilizzo f.do rischi diversi	58.331
IRES 24%	13.999
Utilizzo f.do svalutazione crediti	10.000
IRES 24%	2.400
Totale utilizzo IRES anticipata	102.499

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

- a. le disponibilità liquide prodotte dall'attività operativa e le modalità di impiego;
- b. la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- c. la capacità della società di autofinanziarsi.

I flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento. La somma algebrica dei suddetti flussi finanziari rappresenta l'incremento o il decremento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.

I flussi finanziari dall'attività operativa comprendono i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di investimento e di finanziamento.

Il flusso finanziario derivante dall'**attività operativa** è determinato con il metodo indiretto, mediante il quale l'utile dell'esercizio è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).

I flussi finanziari dell'**attività di investimento** comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).

I flussi finanziari dell'**attività di finanziamento** comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

Nota integrativa, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2025, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto
- Compensi revisore legale o società di revisione
- Categorie di azioni emesse dalla società
- Titoli emessi dalla società
- Informazioni sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale
- Informazioni sui patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare
- Informazioni sulle operazioni con parti correlate
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento
- Informazioni relative a start-up, anche a vocazione sociale, e PMI innovative
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

Organico	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	2	2	
Impiegati	5	5	
Operai	2	2	
Altri			
Totale	10	10	

Il contratto nazionale di lavoro applicato per tutti i dipendenti è quello del settore del terziario, distribuzione e servizi.

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

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

I compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci nel corso dell'esercizio in commento, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	91.800	32.853

I compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea degli azionisti in sede di nomina.

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e a sindaci, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi amministratori e dei sindaci.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)

I corrispettivi corrisposti al revisore legale per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C.C. risultano dal seguente prospetto:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.280
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.280

Categorie di azioni emesse dalla società

Numero e valore nominale di ciascuna categoria di azioni della società e delle nuove azioni sottoscritte (art. 2427 c. 1 n. 17 C.C.)

Il capitale sociale, pari a euro 93.565.016, è rappresentato da numero 184.800 azioni ordinarie di nominali euro 508,42 cadauna. Si precisa che al 31.12.2025 non sono presenti azioni di categorie diverse da quelle ordinarie e che nel corso dell'esercizio non sono state emesse nuove azioni da offrire in opzione agli azionisti né da collocare sul mercato.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, valore nominale
azioni ordinarie	184.800	508	508
Totale	184.800	508	508

Titoli emessi dalla società

Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 18 C.C.)

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili, titoli o altri valori simili.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 19 C.C.)

La società non ha emesso alcun tipo di strumento finanziario.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Garanzie

Si espone di seguito la composizione delle garanzie al 31 dicembre 2025:

FIDEJUSSIONI RILASCIATE:

- Comune di Roma (polizza fidejussoria Assicurazioni Generali S.p.A.) per €. 2.256.285, 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;
- Comune di Roma (polizza fidejussoria S2C S.p.A.) per complessivi €. 28.783, a garanzia degli obblighi assunti con il contratto di occupazione di spazio pubblico per lo spostamento di tubazione del gas.

FIDEJUSSIONI RICEVUTE:

- ETA DISTRIBUZIONE CARBURANTI s.r.l. di €. 24.000, a titolo di deposito cauzionale rilasciata dalla B.N.L.;
- BELOTTI SISTEMI s.a.s. di €. 10.248 a titolo di deposito cauzionale rilasciata da INTESA SANPAOLO;
- RUFINI s.r.l. di €. 26.500, a copertura dei rischi di danni derivanti dai lavori eseguiti per rifacimento impermeabilizzazione del locale ex Mensa Castel Romano;
- RINA S.p.A. di €. 15.870, a titolo di deposito cauzionale rilasciata da B.N.L. Gruppo B.N.P. Paribas;
- ARJOHUNTLEIGH S.p.A. di €. 106.672 a titolo di deposito cauzionale rilasciata da B.N.L. Gruppo B.N.P. Paribas.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 20 C.C.)

La società non ha costituito patrimoni destinati a uno specifico affare.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 21 C.C.)

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, contratti di finanziamento destinati a uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle 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 C.C.I.A.A. di Roma, controllante della società, sono iscritte solo partite di debito e credito relative a operazioni poste in essere, in esercizi precedenti, a condizioni normali di mercato e di importo non rilevante.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Di seguito sono indicati la natura e l'obiettivo economico degli accordi 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. 954904 XEROX ITALIA RENTAL SERVICES s.r.l., anno 2025:

- . durata del contratto: 36 mesi, decorrenti dal 1° ottobre 2025;
- . beni: Xerox Altalink C8145 V-F;
- . importo unitario rata trimestrale: €. 615 oltre IVA.

Contratto di noleggio n. 14280495 Banca IFIS, anno 2026, sottoscritto nel 2025:

- . durata del contratto: 36 mesi a partire dal 1° gennaio 2026;
- . beni: Xerox Versalink C7025;
- . importo unitario rata trimestrale: €. 196 oltre IVA.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Per una descrizione dei fatti di rilievo, verificatisi successivamente alla chiusura dell'esercizio, si rinvia alla parte introduttiva della Relazione sulla gestione.

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

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati incorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società è soggetta alla direzione e al coordinamento da parte della CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI ROMA in forza del controllo della società ai sensi dell'articolo 2359 C.C., mediante il possesso di una partecipazione al capitale sociale della medesima pari al 96,003% circa.

Ai fini di una maggiore trasparenza in merito all'entità del patrimonio posto a tutela dei creditori e degli altri soci della società, nell'eventualità che dall'attività di direzione e coordinamento derivi un pregiudizio all'integrità del patrimonio della società, ovvero alla redditività e al valore della partecipazione sociale, si riportano i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dal suddetto Ente che esercita la direzione e il 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 e nei costi della produzione sono esposti, rispettivamente, i proventi e gli oneri straordinari, sia per il 2023 sia per il 2024.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
B) Immobilizzazioni	247.183.552	246.889.409
C) Attivo circolante	210.679.223	202.287.652
D) Ratei e risconti attivi	358.391	182.978
Totale attivo	458.221.166	449.360.039
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	248.737.189	247.640.894
Utile (perdita) dell'esercizio	791.384	754.647
Totale patrimonio netto	249.528.573	248.395.541
B) Fondi per rischi e oneri	122.961.328	118.924.652
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	18.197.771	18.186.156
D) Debiti	67.533.494	63.852.363
E) Ratei e risconti passivi	-	1.327
Totale passivo	458.221.166	449.360.039

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	98.746.033	112.727.470
B) Costi della produzione	100.107.929	113.313.177
C) Proventi e oneri finanziari	2.153.280	1.340.354
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	0
Utile (perdita) dell'esercizio	791.384	754.647

Si evidenzia che la CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI ROMA che esercita l'attività di direzione e coordinamento non redige il bilancio consolidato.

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 1 c. 125-bis della L. 4/8/2017 n. 124, si indica, in via prudenziale, quanto segue:

Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
GSE S.p.A.	€. 3.140	Convenzione G04a00038006
ISTITUTI FISIOTERAPICI OSPITALIERI	€. 11.436	Utilizzo spazi
VISURA S.p.A.	€. 9.360	Affitto spazi
LEONARDO S.p.A.	€. 7.200	Utilizzo sala conferenze
ISIN	€. 155.739	Affitto spazi
Lazio Innova	€.7.903	Prestazioni servizi

Si rinvia, inoltre, al Registro Nazionale degli Aiuti di Stato per ulteriori dettagli relativi agli esercizi precedenti.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 284.027 (in cifra esatta €. 284.026,73), al ripianamento delle perdite degli esercizi precedenti riportate a nuovo.

Roma, lì 31 marzo 2026

p. Il Consiglio di Amministrazione

Arch. Giuseppe Gori

Dichiarazione di conformità del bilancio

La sottoscritta Dott. Anna Rosa Adiutori, iscritta all'albo dei Dottori Commerciali ed Esperti Contabili di Roma al n. AA_002399, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

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 2025)

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 2025.

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 2025, innanzitutto, si caratterizza ancora per un risultato positivo, in linea con quanto accaduto negli ultimi anni, in particolare a partire dal 2015.

La Società presenta inoltre una solidità patrimoniale e dimostra di essere in grado di mantenere un equilibrio finanziario sia nel breve che nel medio-lungo termine.

Il valore della produzione del 2025 è stato pari ad euro 5,7 milioni circa, rispetto ai 4,9 milioni dell'esercizio 2024.

Il bilancio si è chiuso con un utile di esercizio pari a circa 748 mila euro prima delle imposte (821 mila euro nel 2024) e a circa 284 mila euro dopo le imposte (360 mila euro nel 2024).

La differenza tra valore della produzione e costi della produzione ammonta invece a 612 mila euro contro i 605 dell'anno precedente.

La liquidità, a fine anno, ammonta a circa 7,1 milioni di euro contro i 9,4 milioni di euro dell'esercizio precedente, per effetto degli investimenti effettuati in entrambi i Tecnopoli.

Il saldo della gestione finanziaria, per effetto, oltre che della liquidità investita, anche dei tassi di interessi più bassi, ha subito una diminuzione (136 mila nel 2025 contro 216 mila euro del 2024).

Nel corso dell'anno non si sono verificate cessioni di terreni o di altre unità immobiliari.

Sono state invece acquistate due unità immobiliari nel comparto PMI per un valore complessivo di circa 540 mila euro.

Il personale dipendente, alla chiusura dell'esercizio, è pari a 10 unità, esattamente come alla fine dell'esercizio precedente.

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

SITUAZIONE RELATIVA AI TECNOPOLI E ATTIVITA' DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

TECNOPOLO TIBURTINO

Nel corso dell'anno, nel Tecnopolo Tiburtino, sono stati effettuati interventi di natura immobiliare come meglio di seguito precisato.

Nel complesso “Capannacce” sono stati valorizzati i Casali attraverso la posa di betonelle sul percorso circolare e la ristrutturazione della sala convegni, rendendola ancor più rispondente ad ospitare eventi aziendali.

Nel complesso PMI, sono state acquistate 2 unità immobiliari di complessivi 1.000 mq circa, ad un valore di 540 mila euro, tali unità erano state vendute dal Tecnopolo nel 2008 a terzi per un importo di 1.160 mila euro; inoltre sono stati quasi ultimati i lavori di adeguamento di un laboratorio che sarà utilizzato da ISIN per attività di ricerca.

Risultano, inoltre, essere stati completati gli interventi nel complesso “Technology” ai fini della certificazione antincendio e alcuni interventi in altri laboratori del complesso PMI destinati ad ospitare, nel 2026, laboratori universitari in collaborazione con l’Università La Sapienza.

Sono stati, infine, eseguiti i lavori per lo spostamento della rete gas ed idrica nelle aree adiacenti al complesso realizzato da Thales Alenia Space.

Quest’ultima società, nel mese di ottobre 2025, ha inaugurato, alla presenza del Presidente della Repubblica, Sergio Matterella, la sua Space Smart Factory, una fabbrica intelligente, digitale e configurabile tra le più grandi d’Europa.

La Space Smart Factory implementerà sistemi flessibili di automazione e digitalizzazione dei processi per una elevata capacità produttiva degli assetti spaziali di nuova generazione e con particolare focus al segmento di micro e piccoli satelliti. E’ plausibile che tale insediamento genererà un importante indotto di PMI, siano esse insediate o meno nel Tecnopolo, che ne ricaveranno benefici sia nel volume della produzione che nella crescita culturale e imprenditoriale.

L’inaugurazione suddetta segue quella effettuata nel 2024 da parte di Aruba per il suo Data Center.

Le operazioni degli ultimi anni hanno contribuito notevolmente ad accrescere l’immagine del Tecnopolo Tiburtino nel suo complesso, oggi configurabile come un polo di eccellenza nazionale.

TECNOPOLO DI CASTEL ROMANO

Nel corso dell'anno 2025 nel Tecnopolo di Castel Romano è stato effettuato un importante investimento riguardante interventi di riqualificazione energetica e funzionale degli impianti di climatizzazione a servizio dei fabbricati A e B.

E' stata inoltre avviata e quasi ultimata la progettazione di un ambiente volto a realizzare una sala convegni e aule di formazione al piano terra dell'edificio A la cui realizzazione avverrà nel corso del 2026.

Sono stati, infine, ristrutturati alcuni laboratori volti a favorire nuovi insediamenti e a permettere l'espansione da parte dei soggetti già in locazione.

Nuovi contratti di locazione sono stati stipulati sia con soggetti già operanti da tempo nell'area e che possono così avviare progetti di espansione, sia con nuove realtà.

Il comprensorio, oggi, può considerarsi un vero e proprio Distretto delle Bioscienze e a tal fine sono state avviate, congiuntamente alle aziende insediate nello stesso, iniziative volte a pubblicizzare le potenzialità del Distretto e iniziative congiunte con il socio Lazio Innova per permettere la valorizzazione del comprensorio e delle aziende insediate e per attrarre nuovi investitori.

ATTIVITA' DI SUPPORTO

Il 2025 ha segnato un evidente rafforzamento delle iniziative e delle attività rivolte alle imprese del Tecnopolo e del territorio, focalizzate in particolare sugli ambiti seguenti: *Trasformazione digitale, Collegamento Ricerca-Impresa, Networking, Progetti europei, Informazione per le imprese, Relazioni internazionali.*

I servizi focalizzati sui temi della *Trasformazione digitale*, con particolare riferimento agli ambiti che vedono l'impiego dell'Intelligenza Artificiale, della cybersicurezza e delle competenze digitali avanzate in generale, sono stati progettati e realizzati nel quadro del progetto di Polo Europeo di Innovazione Digitale "R.O.M.E. Digital Hub", di cui Tecnopolo è coordinatore e partner.

L'obiettivo principale del progetto R.O.M.E. Digital Hub è quello di accelerare la trasformazione digitale delle imprese e delle Organizzazioni del Settore Pubblico (OSP), offrendo loro servizi innovativi e coprendo un'area geografica che può ricomprendere in prima battuta la Regione Lazio, con un focus anche su Nord e Centro Italia. Le principali categorie di servizi che i partner di R.O.M.E. Digital Hub forniscono ai target imprese e PA, riguardano:

- Test before Invest
- Training and skills development
- Support to find investments services
- Networking & access to innovation ecosystems services

Il progetto è, come noto, cofinanziato dal MIMIT-P.N.R.R.-Misura Missione 4 “Istruzione e ricerca” – Componente 2 “Dalla ricerca all’impresa”, a seguito del riconoscimento ottenuto come Seal of Excellence da parte della Commissione europea. Riunisce 25 Partner, tra Università, centri di ricerca, imprese, associazioni di categoria e aziende speciali e nel 2025 è entrato nel vivo delle attività operative sviluppate e offerte a supporto delle imprese, attività coordinate interamente dal team di collaboratori, interni ed esterni, istituito da Tecnopolo.

A supporto delle imprese, la stessa società del Tecnopolo ha continuato nell’anno in esame a proporre e offrire servizi di formazione su diversi temi sempre collegati all’I.A e alle competenze digitali avanzate in particolare, tra cui ad esempio: Innovazione e Human Factor nella trasformazione digitale, A.I. e automazione operativa per la crescita aziendale, A.I. per la gestione delle risorse umane e dell’assistenza clienti, A.I. generativa per il digital content, Excel con A.I. integrata e diversi altri.

Il *Collegamento Ricerca-Impresa* si è concretizzato nel corso del 2025 nelle importanti seguenti iniziative:

- Evento “Materiali Innovativi e Sostenibili”, organizzato da Tecnopolo e CNR-Consiglio Nazionale delle Ricerche, presso il Tecnopolo Tiburtino il 29 ottobre;

- Prosecuzione della collaborazione Tecnopolo-Università La Sapienza DIET-Dipartimento di Ingegneria dell'Informazione, Elettronica e Telecomunicazioni, per l'organizzazione di lezioni-seminari agli studenti da parte di imprese del territorio.

Si è inoltre operato per la conclusione, che avverrà nel corso del 2026, di un accordo con il Dipartimento di Ingegneria Meccanica e Aerospaziale e Tecnopolo S.p.A., finalizzato allo sviluppo della collaborazione tecnico-scientifica sui temi connessi all'innovazione tecnologica nel settore della meccanica avanzata e dell'aerospazio, attraverso la localizzazione nel Tecnopolo dei laboratori congiunti nei locali di proprietà del Tecnopolo.

L'Evento "Materiali Innovativi e Sostenibili", con oltre 85 presenze e online, è stato invece organizzato per presentare alcune delle molteplici tecnologie sviluppate dal CNR sul tema del dell'evento, per introdurre progetti e attività svolti in collaborazione con la ricerca pubblica da parte di centri di ricerca (Rina Consulting-Centro Sviluppo Materiali) e di diverse imprese del Tecnopolo e non solo, e per trattare di fonti e strumenti di Networking e Finanziamento a sostegno delle attività di R&S e della collaborazione Ricerca-Impresa.

Organizzato nell'ambito della collaborazione Tecnopolo-CNR consolidata fin dal 2020 nel quadro del progetto Promo-TT-Trasferimento Tecnologico, l'evento ha rappresentato la giusta premessa per un accordo di più estesa collaborazione da mettere a punto nel corso dell'anno successivo 2026.

Con La Sapienza-DIET è anche proseguita la collaborazione in termini di segnalazione di aziende del Tecnopolo interessate a offrire un supporto specifico agli studenti in occasione di lezioni-seminari specificamente organizzate e coinvolgenti per questi ultimi (simulazione di colloqui di lavoro, lavori in gruppo su problemi o casi di studio aziendali, redazione di documenti quali stesura di rapporti tecnici, seminari su specifiche tecnologie e/o sistemi, etc.).

Nel Collegamento Ricerca-Impresa è possibile citare anche l'impegno di Tecnopolo nell'ambito della Fondazione Rome Technopole, attraverso la partecipazione alle assemblee e ad eventi specifici organizzati dalla stessa Fondazione.

Il *Networking* ha rappresentato inoltre l'elemento distintivo e caratterizzante di alcune diverse iniziative promosse da Tecnopolo nel corso dell'anno, tra cui:

- Tecnopolo Job Day – aprile 2025
- Tecnopolo STEM Day – giugno 2025
- Maker Faire Rome – ottobre 2025

Job Day e STEM Day, organizzate per favorire l'incontro tra aziende e giovani candidati qualificati, hanno costituito un'opportunità importante per le aziende, per entrare in contatto diretto con giovani motivati, in un contesto che è andato oltre il tradizionale stand fieristico, con il coinvolgimento di più di 30 imprese del Tecnopolo e non solo, e con la partecipazione anche di realtà visibili quali Aruba, Ferrovie dello Stato, Poste Italiane, Thales Alenia Space.

Maker Faire Rome ha visto, anche nel 2025, la partecipazione di Tecnopolo, con uno spazio dedicato all'interno del Gazometro, strutturato per presentare e raccontare le imprese operative nei due grandi Tecnopoli Castel Romano e Tiburtino e per illustrare il menzionato progetto R.O.M.E. Digital Hub, a supporto delle imprese e della P.A.

Alle iniziative citate di Networking si aggiungono anche le azioni promosse da Tecnopolo e specificamente dedicate alle aziende del Tecnopolo di Castel Romano, per agevolare la conoscenza delle eccellenze presenti nello stesso comprensorio e per approfondire bandi e iniziative regionali a supporto del settore bio-scienze. Azioni realizzate in stretta collaborazione con le stesse imprese e con Lazio Innova e Invitalia.

Con riferimento allo sviluppo di specifici *Progetti europei per le imprese*, nel 2025 Tecnopolo ha curato e perfezionato la candidatura per la partnership nell'ambito dei seguenti progetti:

- European CoVE for Urban Regeneration – Programma Erasmus - Centro di eccellenza vocazionale per la rigenerazione urbana, per promuovere la cooperazione transnazionale mirata a sviluppare, testare e trasferire modelli innovativi e formazione integrata nel campo

della rigenerazione sociale urbana; la proposta è stata approvata dalla Commissione europea nel dicembre 2025, pronta per essere sviluppata e realizzata a partire dal 2026;

- C.L.E.A.R. EU – Communicating Local Engagement and Awareness on Regional EU Policies
 - Programma IMREG-2024-INFOME-Information measures for the EU Cohesion policy, per informare e sensibilizzare cittadini, ricercatori, imprese e istituzioni sull'impatto positivo delle politiche di coesione dell'Ue nel campo della ricerca e sviluppo;
- GreenSkills4SME-Enhancing Green Skills for SMEs to Drive Sustainable Business Transformation - Programma Erasmus+, per fornire alle PMI le competenze ecologiche essenziali, gli strumenti digitali e le conoscenze finanziarie necessarie per sostenere la loro transizione verso modelli di business sostenibili.

Le attività previste dai progetti europei menzionati dovranno essere tutte svolte in cooperazione con altri partner europei e mirate a supportare le imprese negli ambiti e sulle tematiche individuati dagli stessi progetti.

L'Informazione per le imprese, intesa quale attività volta a promuovere la visibilità e la conoscenza delle imprese del Tecnopolo e del territorio, si è sostanziata, secondo l'impostazione da tempo seguita da Tecnopolo, in eventi ideati da Tecnopolo, partner istituzionali e altre organizzazioni, tra cui menzionano:

- *Inaugurazione ITS Meccatronico del Lazio Academy;*
- *Interviste alle imprese del Tecnopolo per un dossier speciale pubblicato sul settimanale francese "Le Point";*
- *"L'Intelligenza Artificiale e iperconnettività delle Reti di Telecomunicazioni Architetture e Servizi", a cura dell'Ordine Ingegneri di Roma;*
- *Servizi "Export Front Desk Lazio, a cura di Italian Trade Agency, per supportare le imprese nei percorsi di internazionalizzazione e penetrazione dei mercati esteri.*

Si menzionano ancora, tra le iniziative riferite al contesto *Relazioni internazionali 2025*, le attività di accoglienza delle richieste di collaborazione provenienti da organizzazioni pubbliche e private di altri paesi. In collaborazione in particolare con Sviluppo e Territorio Azienda Speciale CIAA Roma e Lazio Innova, Tecnopolo ha organizzato incontri, visite, partecipazione ad eventi di networking, con il coinvolgimento attivo di diverse aziende del Tecnopolo, in collaborazione con le seguenti organizzazioni: OCCI-Osaka Chamber of Commerce and Industry, Flander Trade&Investment-Ambasciata del Belgio, Ambasciata Ungheria in Italia, Ministero dell'Industria e Tecnologia dell'Informazione di Bejing-PRC, Municipalità di Denver-Colorado USA, DeepCytes di Mumbai-India, Durana Tech Park di Tirana-Albania, Katowice Gaming and Technology Park (Polonia), etc. Dal punto di vista degli strumenti di comunicazione, Tecnopolo nel 2025 ha continuato a consolidare l'utilizzo dei canali Linkedin, Sito web della società, email marketing, progettando anche una specifica piattaforma destinata alla diffusione dei contenuti dei servizi offerti tramite il progetto ROME Digital Hub.

In conclusione, per riassumere feedback e risultati provenienti dalle imprese, è possibile affermare che nel 2025 sono aumentati:

- le richieste di contatto e collaborazione con Tecnopolo e con le imprese del Tecnopolo, da parte di partner istituzionali;
- le richieste, da parte delle imprese del Tecnopolo e del territorio locale e nazionale, di servizi di networking e formazione offerti da Tecnopolo;
- l'interesse nei riguardi del cluster imprese del Tecnopolo da parte di grandi imprese, enti di ricerca, atenei, istituzioni, paesi esteri;
- l'immagine e la riconoscibilità del Tecnopolo e delle specializzazioni tecnologiche delle imprese operative nei due poli tecnologici Tiburtino e Castel Romano.

PARTECIPAZIONI

La Società detiene, al 31.12.2025, solamente una quota di partecipazione in TecnoServiceCamere S.C.p.A., di cui si è data evidenza nella nota integrativa. Tale partecipazione è esposta nelle immobilizzazioni finanziarie tra le “altre imprese”.

SOCI

Il capitale sociale della Vostra Società è rimasto, nel corso del 2025, invariato ed è pari ad €. 93.956.016, suddiviso in n. 184.800 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. 177.413 azioni, corrispondenti al 96,003% circa del capitale sociale;
- A.C.E.A. S.p.A., titolare di n.5.000 azioni, corrispondenti al 2,706% del capitale sociale;
- Lazio Innova S.p.A., titolare di n. 2.171 azioni, corrispondenti al 1,175% del capitale sociale;
- A.M.A. S.p.A, titolare di n.122 azioni, corrispondenti allo 0,066% del capitale sociale;
- ATAC S.p.A, titolare di n.50 azioni, corrispondenti allo 0,027% del capitale sociale;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, titolare di n.24 azioni, corrispondenti allo 0,013% del capitale sociale;
- E.N.E.A., titolare di n.10 azioni, corrispondenti allo 0,005% del capitale sociale;
- Tecnopolo S.p.A., titolare di n.10 azioni, corrispondenti allo 0,005% del capitale sociale.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

La tabella che segue propone il Conto economico riclassificato secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni margini e risultati intermedi di reddito.

Principali dati economici

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Ricavi delle vendite	5.210.084
Produzione interna	151.136

Altri ricavi e proventi	368.989
Valore della produzione operativa	5.730.209
Costi esterni operativi	(2.947.521)
Valore aggiunto	2.782.688
Costi del personale	(766.720)
Oneri diversi di gestione tipici	(978.075)
Costo della produzione operativa	(4.692.316)
Margine operativo lordo	1.037.893
Ammortamenti e accantonamenti	(426.102)
Margine operativo netto	611.791
Risultato dell'area finanziaria	136.271
Risultato corrente	748.062
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(0)
Componenti straordinari	(0)
Risultato ante imposte	748.063
Imposte sul reddito	(464.036)
Risultato netto	284.026

Principali dati patrimoniali

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità e solvibilità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo “finanziaria”. Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri finanziari:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

Imm. immateriali	12.337	Capitale sociale	93.956.016
Imm. materiali	2.883.877	Riserve	(6.657.101)
Imm. finanziarie	516		
Attivo fisso	2.896.730	Mezzi propri	87.298.915
Magazzino	79.790.901		
Liquidità differite	2.848.731		
Liquidità immediate	7.115.810		
Attivo corrente	89.755.442	Passività consolidate	2.580.554
		Passività correnti	2.772.704
Capitale investito	92.652.172	Capitale di finanziamento	92.652.173

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 due tabelle.

La prima è volta a rappresentare la capacità della Società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine mediante le modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine.

La seconda è volta a rappresentare la capacità della Società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine mediante la composizione delle fonti di finanziamento.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine di struttura	84.402.185	85.031.311
Autocopertura del capitale fisso	30,14	43,87
Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	86.982.739	87.473.515
Indice di copertura del capitale fisso	31,03	45,10

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Quoziente di indebitamento complessivo	0,06	0,06
Quoziente di indebitamento finanziario	0,01	0,01

Ai fini della capacità della Società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite), gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità	86.982.738	87.473.515
Quoziente di disponibilità	32,37	31,75
Margine di tesoreria	7.191.837	9.547.957
Quoziente di tesoreria	3,59	4,36

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il 2026 vedrà ancora la Società impegnata nelle attività di promozione e sviluppo degli insediamenti imprenditoriali nelle aree dei Tecnopoli.

Si continuerà in parallelo a progettare e realizzare iniziative (attività, progetti e servizi), anche in collaborazione con altre organizzazioni e imprese pubbliche e private, finalizzate ad offrire al

sistema delle aziende dei Tecnopoli e del territorio opportunità a carattere informativo, formativo e finanziario-progettuale.

Nel corso dell'anno si concluderanno inoltre tutte le attività del R.O.M.E. Digital Hub.

È, inoltre, prevista, anche al fine di dare continuità alle attività già in corso, una riorganizzazione interna, volta a prevenire difficoltà legate al volume delle attività cresciute negli ultimi anni e a progettare un futuro che vedrà la Società impegnata maggiormente anche in attività “immateriali” e non solo di natura immobiliare.

Essendo l'organo amministrativo in scadenza, sarà comunque il nuovo Consiglio di Amministrazione a delineare meglio il percorso da intraprendere per i prossimi anni.

Infine, una attenzione particolare sarà anche rivolta allo scenario geopolitico attuale che potrebbe impattare su alcuni costi, in particolare quelli energetici, a causa dei conflitti attualmente in corso, in particolare in Ucraina e in Medio Oriente.

INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

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

Personale

Nel corso dell'esercizio 2025, 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.

In ottica di politica di incentivazione e welfare aziendale, nel mese dicembre 2025 sono stati corrisposti ai dipendenti buoni acquisto.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non 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 all'indebitamento bancario. Allo stato, a seguito dell'estinzione, nel gennaio 2021, di tutti i finanziamenti in essere a quella data, non risulta alcun rischio sotto questo profilo. La Società, comunque, monitora sistematicamente l'andamento dei mercati finanziari al fine di valutare l'opportunità di nuovi investimenti ricorrendo al sistema creditizio, se necessario.
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.

Considerate le operazioni effettuate negli ultimi anni (vendita del terreno ad Aruba S.p.A. nel 2020, aumento di capitale sociale nel 2020, vendita del terreno a TASI nel 2023) e considerato l'andamento della gestione negli ultimi anni, non risultano rischi sotto questo profilo.

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	0,0054
----------------	----	-------	--------

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 2025, quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, né ha provveduto all'acquisto o all'alienazione delle stesse nel corso dell'anno.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSORELLE

In ordine ai rapporti esistenti con la C.C.I.A.A. di Roma, che esercita l'attività di direzione e coordinamento, si fa presente che nel corso del 2025 non sono intercorse operazioni di natura commerciale e/o finanziaria.

In ordine ai rapporti con le società controllate e collegate, si precisa che la Società non possiede partecipazioni di tale natura.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Ai sensi dell'art. 2428 comma 3 n. 1 Cod. civ., la Società non svolge direttamente attività di ricerca e sviluppo.

RIVALUTAZIONE DEI BENI DELL'IMPRESA

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

SEDI SECONDARIE

La Società non ha sedi secondarie.

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

Roma, li 31 marzo 2026

 IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.
-BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025-

All'Assemblea degli Azionisti della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate, emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A., al 31/12/2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un **risultato positivo d'esercizio di euro 284.027.=**.

Il collegio Sindacale non essendo incaricato della Revisione legale, ha svolto sul Bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8 delle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il Bilancio sia stato correttamente redatto.

La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti al soggetto incaricato della revisione legale dei conti, Dott. Grimani Mauro.

Il soggetto incaricato della revisione contabile ha consegnato al Collegio Sindacale la propria relazione, datata, 14 Aprile 2026, contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31/12/2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, e, in particolare, sull'adequatezza dell'assetto organizzativo, del sistema amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni di 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 Consiglio di Amministrazione, con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società ed in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della Revisione Legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento 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 dagli azionisti ex art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2049 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri o osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'Organo di Amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-noviesd.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è approvato dall'organo di amministrazione, risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

L'organo di amministrazione ha inoltre predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 del c.c.. e la relazione sul governo societario di cui all'art. 6 del D.Lgs. 175/2016. Tali documenti sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della Società corredati della presente relazione.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31.12.2025 e 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"*.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

Ai sensi dell'art. 2426 n. 5 c.c., l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di impianto e di ampliamento.

Ai sensi dell'art. 2426 n. 6 c.c., l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di avviamento.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte degli azionisti del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Roma, 14 Aprile 2026.

Il Collegio Sindacale:

- Dott. Pierluigi **PACE**

Presidente;

- Dott.ssa Caterina **GIOMI**

Sindaco effettivo;

- Dott. Giovanni **Sapia**

Sindaco effettivo;

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

VIA ARDITO DESIO 60 ROMA 00131 RM

Capitale sociale € 93.956.016,00 i.v.

Registro Imprese di ROMA n. 04976231003

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

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. al 31/12/2025, 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

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie 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. Sono indipendente 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.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità dell'organo amministrativo e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L'organo amministrativo è responsabile 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.

L'organo amministrativo è responsabile 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. L'organo amministrativo utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia 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 miei 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 mio 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, ho esercitato il giudizio professionale e mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio 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;

- ho 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;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'organo amministrativo 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, sono tenuto 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 mio giudizio. Le mie 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;
- ho 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;
- ho 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.

Giudizio sulla coerenza e sulla conformità alle norme di legge della Relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio

L'organo amministrativo della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho 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 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. al 31/12/2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Roma, 14/04/2026

Il revisore

GRIMANI MAURO

• 

**RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO EX
ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016
Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC –
marzo 2019
(documento del 31 marzo 2026)**

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) d.lgs. 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio di crisi aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli eventuali strumenti integrativi di governo societario adottati (art. 6, co. 3); ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016

In conformità agli artt. 6 commi 2 e 14 d.lgs. 175/2016, l'Organo amministrativo della Società ha adottato strumenti di controllo di gestione al fine di monitorare l'andamento della stessa sotto il profilo patrimoniale, economico e finanziario e ai fini della valutazione del rischio di crisi aziendale. Il presente programma rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate esigenze della Società e dell'entrata in vigore della disciplina riguardante la crisi di impresa.

1. DEFINIZIONI

1.1 Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale, richiamato dall'art. 2423-*bis*, Cod. civ., indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani

aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

12 Crisi

L'art. 2, co.1, lett. a) d. lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, definisce la “crisi” come *“lo stato del debitore che rende probabile l'insolvenza e che si manifesta con l'inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte alle obbligazioni nei successivi dodici mesi”*;

La crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

La Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici di bilancio e monitoraggio del Patrimonio Netto;
- analisi prospettica.

21. Analisi di indici di bilancio e monitoraggio del Patrimonio Netto

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici di bilancio di seguito indicati:

Margine primario di struttura:	positivo
Margine secondario di struttura:	positivo
EBITDA:	maggiore di zero
EBIT:	maggiore di zero
Patrimonio Netto:	positivo

22 Indicatori prospettici

La Società ha individuato i seguenti documenti per l'analisi prospettica:

- Budget economico e finanziario dell'anno di riferimento.
- Piano industriale pluriennale.

3. MONITORAGGIO PERIODICO

L'organo amministrativo, fermo restando tutto quanto già fatto fino ad oggi per il monitoraggio dei rischi, provvede a redigere, a partire dal 2020, con cadenza annuale, un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Copia della relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'Assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei soci.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025

In adempimento alle attività nel 2025 si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2025, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ

La Società Tecnopolo è una società per azioni di emanazione della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, fondata nel 1995, con lo scopo di realizzare e gestire i poli tecnologici industriali di Roma ed ogni attività intesa come sistema organizzato per la ricerca ed il trasferimento tecnologico, al fine di concorrere all'innovazione tecnologica e produttiva delle imprese e dei beni e dei servizi da queste prodotti.

In particolare, la Società si occupa di realizzare e gestire parchi a carattere scientifico- tecnologico-produttivo, intesi come il complesso di aree ed immobili ubicati nel territorio della provincia di Roma, per accogliere attività produttive e di servizio ad alta tecnologia, centri di ricerca pubblici o privati e strutture ad essi connessi e comunque funzionali allo sviluppo tecnologico del sistema dell'economia provinciale e

per accompagnare il sistema imprenditoriale romano artigiano e di piccola impresa verso modelli di insediamento produttivo-innovativi, caratterizzati da forme gestionali tecnologicamente avanzate (*facility management*), da sostenibilità e da risparmio energetico.

Tecnopolo, ai sensi dell'art. 2497 e ss. c.c., è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma, la quale possiede circa il 96% delle azioni che compongono il capitale sociale.

2. LA COMPAGINE SOCIALE

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2025 è il seguente:

- C.C.I.A.A. di Roma, titolare di n. 177.413 azioni, corrispondenti al 96,003% circa del capitale sociale;
- A.C.E.A. S.p.A., titolare di n.5.000 azioni, corrispondenti al 2,706% del capitale sociale;
- Lazio Innova S.p.A., titolare di n. 2.171 azioni, corrispondenti al 1,175% del capitale sociale;
- A.M.A. S.p.A, titolare di n.122 azioni, corrispondenti allo 0,066% del capitale sociale;
- ATAC S.p.A, titolare di n.50 azioni, corrispondenti allo 0,027% del capitale sociale;
- Città metropolitana di Roma Capitale, titolare di n.24 azioni, corrispondenti allo 0,013% del capitale sociale;
- E.N.E.A., titolare di n.10 azioni, corrispondenti allo 0,005% del capitale sociale;
- Tecnopolo S.p.A., titolare di n.10 azioni, corrispondenti allo 0,005% del capitale sociale.

3. L'ORGANO AMMINISTRATIVO

Lo Statuto della Società Tecnopolo S.p.A., così come modificato in data 26 luglio 2017, nel rispetto dei termini dettati dalla normativa del d. lgs. 175/2016, prevede, all'art.12, che l'organo amministrativo della società è costituito, di norma, da un Amministratore Unico. L'Assemblea potrà disporre, tuttavia, che la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione, composto da tre o cinque membri, per specifiche ragioni di adeguatezza organizzativa e tenendo conto delle esigenze di contenimento dei costi.

Qualora sia nominato il Consiglio di Amministrazione, la sua composizione deve assicurare il rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia di equilibrio tra i generi.

L'Organo Amministrativo dura in carica per il periodo stabilito dall'Assemblea alla sua nomina e comunque non oltre tre esercizi. Esso scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della sua durata in carica. L'Organo Amministrativo è rieleggibile.

L'Amministratore Unico o il Consiglio di Amministrazione sono investiti dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e, più segnatamente, sono ad essi conferite tutte le facoltà per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali.

Qualora l'amministrazione della Società sia affidata ad un Amministratore Unico, al medesimo spettano, ove non espressamente indicati dallo statuto, i poteri e le facoltà che lo Statuto attribuisce al Consiglio di Amministrazione e al Presidente.

Ove la società sia amministrata dal Consiglio di Amministrazione, questo può nominare un Vicepresidente che avrà esclusivamente il compito di sostituire il Presidente nell'espletamento delle sue funzioni in tutti i casi di impedimento o assenza del Presidente stesso, senza riconoscimento di compensi aggiuntivi.

Il Consiglio di Amministrazione può delegare parte delle proprie competenze, salvo quelle espressamente escluse dalla legge o dallo Statuto, ad un solo componente che, conseguentemente, viene nominato Amministratore Delegato.

Il Consiglio di Amministrazione può, altresì, attribuire deleghe al Presidente, previa autorizzazione dell'Assemblea, determinandone in concreto il contenuto, fatti salvi i limiti di cui sopra.

Può nominare un Direttore Generale e vari procuratori, determinandone i poteri.

I componenti dell'Organo amministrativo devono possedere i requisiti di onorabilità, professionalità e autonomia previsti dalla normativa vigente in materia.

Attualmente, l'organo amministrativo è costituito da un Consiglio di Amministrazione, composto da 5 membri nominato con delibera assembleare in data 22 maggio 2025 e scadrà alla data di approvazione del bilancio al 31/12/2025.

L'Assemblea anzidetta ha nominato sia il Presidente che l'Amministratore Delegato ed ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione ad attribuire deleghe anche al Presidente, ai sensi degli articoli 9 e 13 dello Statuto.

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società, con facoltà di compiere tutti gli atti opportuni per il raggiungimento degli scopi sociali, ad esclusione degli atti riservati – dalla legge e dallo Statuto – all'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito, in data 17 giugno 2024, i seguenti poteri all'Amministratore Delegato:

- 1) curare le relazioni istituzionali della Società coordinandosi con il Presidente;
- 2) rappresentare la Società nei rapporti con il sistema Universitario nel suo complesso, gli Enti di ricerca nazionali e internazionali, che operano nel campo della tecnologia e della ricerca ed ogni altra Istituzione che si occupa di innovazione e ricerca;
- 3) coordinare tutte le attività di ricerca ed innovazione riguardanti il *core business* della Società;
- 4) definire accordi con Enti e Società che si occupano di ricerca e innovazione con l'obiettivo di favorire non solo il trasferimento tecnologico, ma anche il dialogo tra il sistema delle imprese e delle Università;
- 5) definire strategie per favorire la nascita e lo sviluppo di imprese innovative;
- 6) curare l'amministrazione e finanza della Società con il supporto del Direttore Generale.

4. L'ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 22 maggio 2025 e scadrà alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2027.

La revisione è affidata a un revisore legale dei conti, secondo quanto stabilito dall'art. 3, comma 2 del Testo Unico e dall'art. 17 dello Statuto, nominato dall'Assemblea in data 22 maggio 2025 e con scadenza alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2027.

5. IL PERSONALE

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2025 è la seguente:

- *N. 1 Dirigente;*
- *N. 2 Quadri, di cui 1 part-time al 75%;*
- *N. 5 Impiegati;*
- *N. 2 Operai.*

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo.

Ogni anno la società provvede a redigere un budget di esercizio. Con riferimento al 2025, detto budget è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nel mese di novembre 2024.

6.1 ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e quattro precedenti).

	2021	2022	2023	2024	Anno Corrente 2025
Stato Patrimoniale					
Margini					
Margine primario di struttura	84.474.614	84.479.639	84.656.764	85.031.311	84.402.185
Margine secondario di struttura	86.528.209	86.889.221	86.923.957	87.473.515	86.982.739
Indici					
Liquidità primaria	2,08	2,09	4,66	4,36	3,59
Liquidità secondaria	28,84	29,94	35,07	31,75	32,37
Indebitamento	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Tasso di copertura degli immobilizzi	54,06	43,34	44,52	45,10	31,03
PFN	3.522.555	2.500.152	8.611.956	9.465.973	7.113.817
Conto economico					
Margini					
Margine operativo lordo (MOL)	1.008.901	1.325.488	458.241	1.000.373	1.037.893
Risultato operativo (EBIT)	893.949	766.646	291.819	605.319	611.791

Il MOL e l'EBIT positivi dell'anno 2025 sono da ascrivere, essenzialmente, alla politica commerciale della società e, in particolare, ai ricavi derivanti da locazioni e servizi.

Tenuto conto, infine, che la Società, pur rimanendo una società di capitali, è stata costituita, in quanto a controllo pubblico, anche per lo svolgimento di attività di interesse generale, non viene posta attenzione particolare su altri indici quali ROE, ROI e ROL, utilizzati da aziende di natura esclusivamente commerciale.

È, in ogni caso, importante ricordare che la Società è focalizzata sul raggiungimento dell'utile di esercizio, anche per effetto di quanto disposto dall'art. 14, comma 5, d. lgs. 19 agosto 2016, n. 175 in tema di possibilità di procedere con aumenti di capitale sociale e dall'art. 20 dell'anzidetto decreto in materia di razionalizzazione periodica delle partecipazioni pubbliche ad opera del soggetto controllante.

7. CONCLUSIONI

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex artt. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 d.lgs. 175/2016:

“Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
- c) codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*
- d) programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea”.*

In base al co. 4:

“Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio”.

In base al co. 5:

“Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4”.

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato, con delibera del C.d.A. del 28 maggio 2020, un Regolamento sulle procedure di affidamento dei contratti	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo		La Società in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa e dell'attività svolta, non si è dotata di struttura di <i>internal audit</i>
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato il Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L.190/2012	La società, pur non essendo tenuta, in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa, all'adozione del Modello di organizzazione e gestione ex d.lgs. 231/2001, ha adottato lo stesso, dando seguito all'indicazione del socio C.C.I.A.A. di Roma e ha nominato l'OdV in composizione monocratica (durata in carica fino al 31.12.2026).
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		Non si ritiene necessario adottare ulteriori strumenti

Non si ritiene, infine, necessario adottare ulteriori strumenti integrativi di governo societario

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Arch. Giuseppe Gori