

**BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI S.R.L. UNIPERSONALE**

Sede sociale: Napoli, Via S. Aspreno, n. 2  
Capitale Sociale: €. 200.000,00= interamente versato  
Registro delle Imprese n. 05263691213 - Napoli  
R.E.A. Napoli n. 742927  
Codice fiscale e partita Iva: 05263691213

**Bilancio al 31 Dicembre 2015**

SITUAZIONE PATRIMONIALE	Esercizio 2015	Esercizio 2014
<b>ATTIVO</b>		
<b>A) CREDITO \\\ SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I. Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	1.187	1.741
2) Diritti di brevetto ind.le e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegnere	67	133
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	131	141
7) Altre	260	690
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>1.645</b>	<b>2.705</b>
<i>II. Immobilizzazioni materiali</i>		
2) Impianti e macchinario	252	512
4) Altri beni	1.354	1.918
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>1.606</b>	<b>2.430</b>
<i>III. Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
d) altre imprese	5.000	5.000
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>8.251</b>	<b>10.135</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I. Rimanenze</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti (entro 12 mesi)	3.377	0
4) Verso controllanti (entro 12 mesi)	117.343	98.428
4-bis) Crediti tributari (entro 12 mesi)	37.881	10.985
5) Crediti verso altri (entro 12 mesi)	0	702
<b>TOTALE</b>	<b>158.601</b>	<b>110.115</b>
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari	180.251	227.974
3) danaro e valori in cassa	464	492
<b>TOTALE</b>	<b>180.715</b>	<b>228.466</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	<b>339.316</b>	<b>338.581</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>217</b>	<b>196</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (D)</b>	<b>217</b>	<b>196</b>
<b>TOTALE ATTIVO (A + B + C +D)</b>	<b>347.784</b>	<b>348.912</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>Esercizio 2015</b>	<b>Esercizio 2014</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
<i>I. Capitale</i>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<i>IV. Riserva legale</i>	<b>3.644</b>	<b>3.537</b>
<i>VII. Altre riserve</i>		
- <i>Riserva straordinaria</i>	<b>11.230</b>	<b>9.186</b>
<i>VIII. Utili (Perdite) portate a nuovo</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>IX. Utile (Perdita) dell'esercizio</i>	<b>27.465</b>	<b>2.152</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>242.339</b>	<b>214.875</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
3) Altri	0	27.500
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)</b>	<b>0</b>	<b>27.500</b>
<b>C) TRATT.TO DI FINE RAPP. LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>32.182</b>	<b>28.329</b>
<b>D) DEBITI</b>		
7) Debiti verso fornitori (entro 12 mesi)	48.266	49.026
12) Debiti tributari (entro 12 mesi)	3.909	3.993
13) Debiti v.ist.ti di previdenza e sicurezza sociale (entro 12 mesi)	6.461	6.410
14) Altri debiti (entro 12 mesi)	14.627	18.779
<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>73.263</b>	<b>78.208</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO (B + C + D + E)</b>	<b>105.445</b>	<b>134.037</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO (A + B + C + D + E)</b>	<b>347.784</b>	<b>348.912</b>

CONTO ECONOMICO	Esercizio 2015	Esercizio 2014
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
<i>1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	259.785	243.583
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>		
- vari	8	50
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>259.793</b>	<b>243.633</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
<i>7) Per servizi</i>	<b>181.964</b>	<b>159.421</b>
<i>8) Per godimento di beni di terzi</i>	<b>1.332</b>	<b>2.050</b>
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	51.227	51.943
b) Oneri sociali	15.437	15.552
c) Trattamento di fine rapporto	3.925	3.812
	<b>70.589</b>	<b>71.307</b>
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni:</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.061	1.061
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	825	1.241
	<b>1.886</b>	<b>2.302</b>
<i>13) Accantonamenti per rischi</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>14) Oneri diversi di gestione</i>	<b>2.347</b>	<b>5.498</b>
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>258.118</b>	<b>240.578</b>
<b>DIFF.ZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>1.675</b>	<b>3.055</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
<i>16) Altri proventi finanziari:</i>		
d) proventi diversi dai precedenti	550	1.199
	<b>550</b>	<b>1.199</b>
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- altri	1.457	1.863
	<b>1.457</b>	<b>1.863</b>
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)</b>	<b>907</b>	<b>664</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
<i>20) Proventi</i>	29.155	1.152
<i>21) Oneri:</i>		
- vari	890	1
	<b>890</b>	<b>1</b>
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (E)</b>	<b>28.265</b>	<b>1.151</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>	<b>29.033</b>	<b>3.542</b>
<i>22) Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	<b>1.568</b>	<b>1.390</b>
- imposte correnti	<b>1.568</b>	<b>1.390</b>
<b>23) RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>27.465</b>	<b>2.152</b>

## **Nota Integrativa al Bilancio al 31 Dicembre 2015**

### **1 - CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO**

1.1 Nella redazione del bilancio sono state rispettate le disposizioni contenute negli artt. 2423 e ss. del c.c., interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità e dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili. La valutazione delle voci è avvenuta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività; sono stati rispettati, inoltre, gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previsti rispettivamente dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, evitando l'esposizione di quelle poste precedute da numeri arabi, con saldo pari a zero, tanto per l'esercizio 2015 che per quello precedente.

Il bilancio in oggetto, nel rispetto dell'art. 2423 c.c., è stato redatto in unità di euro senza espressione di cifre decimali.

La continuità aziendale trova fondamento soprattutto in un adeguato sostegno da parte del socio unico Camera di Commercio di Napoli - concretizzatosi, come già segnalato nelle note integrative degli scorsi bilanci, mediante la stipula ed il rinnovo della Convenzione per l'affidamento dei servizi concernenti la regolamentazione e valorizzazione del mercato immobiliare - oltre che nel conseguimento congiunto dei proventi di gestione operativa promananti dall'attività di accreditamento e di valutazione immobiliare.

Per una migliore comprensione dell'attività della Società, nonché dei rapporti con il socio unico, si rinvia a quanto più ampiamente descritto nella relazione sulla gestione.

1.2 Le **immobilizzazioni immateriali** sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo di ogni altro costo accessorio ai sensi dell'art. 2426 c.c..

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato calcolato tenuto conto della residua possibilità di utilizzazione delle medesime.

Il coefficiente di ammortamento impiegato per il computo della relativa quota di competenza dell'esercizio, espressivo della predetta residua possibilità di utilizzo delle immobilizzazioni, non eccede, peraltro, quello previsto dalla normativa fiscale.

La durata media approssimata del processo di ammortamento prevista per i costi di impianto e di ampliamento è determinata in anni 5 (giusta il disposto di cui all' art. 2426 punto 5 c.c.), per il software in anni 3, per il marchio in anni 18, per gli oneri pluriennali in anni 5.

1.3 Le **immobilizzazioni materiali** sono state valutate ai costi di acquisto ed iscritte al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento sono state stanziare applicando ai cespiti aliquote determinate secondo un piano di ammortamento che tiene conto della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti.

Il coefficiente di ammortamento impiegato per il computo della relativa quota di competenza dell'esercizio, espressivo della predetta residua possibilità di utilizzo delle immobilizzazioni, non eccede, peraltro, quello previsto dalla normativa fiscale.

La durata media approssimata del processo di ammortamento prevista per gli impianti generici in anni 8, per i mobili d'ufficio è determinata in anni 9 e per le macchine d'ufficio elettroniche in anni 6.

I beni di valore unitario inferiore ad Euro 516 risultano integralmente ammortizzati in assenza di residua possibilità di utilizzazione.

1.4 Le immobilizzazioni finanziarie sono valutate al costo di acquisto eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

1.5 I crediti sono stati iscritti nell'attivo patrimoniale secondo il loro presumibile valore di realizzazione, corrispondente al valore nominale degli stessi.

1.6 Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

1.7 I debiti sono iscritti al valore nominale.

1.8 Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stanziato per competenza durante il periodo di rapporto di lavoro dei dipendenti in conformità alla legislazione e ai contratti di lavoro. L'ammontare iscritto in bilancio riflette il debito maturato nei confronti dei dipendenti a tutto il 31 dicembre 2015.

1.9 I costi ed i ricavi sono iscritti sulla base del principio della competenza economica.

1.10 I ratei ed i risconti sono determinati in modo da imputare all'esercizio la quota di competenza dei costi e dei proventi comuni a due o più esercizi.

## 2 MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Di seguito si riportano analitici prospetti recanti le movimentazioni delle immobilizzazioni.

### 2.1 BI - Immobilizzazioni immateriali

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI				
	Saldo al 31/12/14	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/15
<b>1) Costi di impianto e di ampliamento</b>				
-- Spese di costituzione e modifica	1.741	0	554	1.187
<b>2) Diritti di brev. ind.le e diritti di util. opere ingegno</b>	133	0	66	67
-- Software				
<b>4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</b>				
-- Marchi	141	0	10	131
<b>7) Altre</b>				
-- Oneri pluriennali	690	0	430	260
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>2.705</b>	<b>0</b>	<b>1.060</b>	<b>1.645</b>

I costi di impianto e di ampliamento, aventi utilità pluriennale, sono stati iscritti con il consenso del Collegio Sindacale.

## 2.2 BII - Immobilizzazioni materiali

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
	Saldo al 31/12/14	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/15
<b>2) impianti e macchinario</b>				
a) impianti	1.737	0	0	1.737
- fondo di ammortamento	1.225	260	0	1.485
<i>Totale impianti e macchinario</i>	<i>512</i>	<i>(260)</i>	<i>0</i>	<i>252</i>
<b>4) altri beni</b>				
b) mobili e arredi uffici	4.725	0	0	4.725
- fondo di ammortamento	4.725	0	0	4.725
<i>Totale mobili e arredi ufficio</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
c) macchine elettroniche da ufficio	11.185	0	0	11.185
- fondo di ammortamento	9.267	564	0	9.831
<i>Totale macchine elettroniche da ufficio</i>	<i>1.918</i>	<i>(564)</i>	<i>0</i>	<i>1.354</i>
d) beni <€ 516	130	0	0	130
- fondo di ammortamento	130	0	0	130
<i>Totale macchine elettroniche da ufficio</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>2.430</b>	<b>(824)</b>	<b>0</b>	<b>1.606</b>

## 2.3 B III Immobilizzazioni finanziarie

### *1d) Partecipazioni in altre imprese*

Le movimentazioni del conto sono le seguenti:

saldo al 1.1.15	5.000
Incrementi 2015	-
Decrementi 2015	-
<b>saldo al 31.12.15</b>	<b>5.000</b>

La partecipazione - acquistata nel corso del 2006 - è detenuta in TECNOBORSA - Consorzio per lo Sviluppo del Mercato Immobiliare S.C.P.A., con sede legale in Roma alla Via de' Burrò n. 147, capitale sociale Euro 814.620,00, iscritta al registro delle imprese di Roma al n. 05375771002 – REA n. 881772.

La partecipazione in oggetto è destinata ad essere ceduta come da delibera del Consiglio di amministrazione del 16/11/2009 e da disposizioni statutarie. La Società prosegue nelle attività propedeutiche all'alienazione della partecipazione *de qua*.

### **3 VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO**

#### **ATTIVO**

##### **3.1 CII Crediti facenti parte dell'attivo circolante**

###### **3.1.1. Crediti verso clienti**

Presentano un saldo pari ad Euro 3.377. Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un incremento di pari importo.

###### **3.1.2. Crediti verso controllanti**

Ammontano ad Euro 117.343 e rappresentano crediti vantati verso il socio unico C.C.I.A.A. di Napoli per servizi prestati nell'ambito della Convenzione per regolamentazione e valorizzazione del mercato immobiliare. Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un incremento di Euro 18.915.

###### **3.1.3. Crediti tributari (entro 12 mesi)**

L'importo di Euro 37.881 è rappresentato integralmente dal credito verso l'Erario per Iva (Euro 34.289), per acconti Irap (€ 3.142) e per ritenute su interessi attivi (Euro 450).

Rispetto allo scorso esercizio si rileva un incremento di Euro 26.896.

###### **3.1.4. Crediti verso altri (entro 12 mesi)**

Espongono un saldo pari a zero.

Rispetto all'esercizio precedente la voce presenta un decremento di € 702.

##### **3.2. C IV Disponibilità liquide**



Ammontano ad Euro 180.715 e sono rappresentate da danaro in cassa (Euro 464) e dal saldo attivo dei c/c bancari (Euro 180.251).

Rispetto allo scorso esercizio presentano un decremento di Euro 47.751.

### 3.3. **D Ratei e risconti attivi**

I risconti attivi, relativi a costi di competenza degli esercizi successivi per Euro 217, sono determinati secondo principi di competenza economico-temporale.

Rispetto allo scorso esercizio presentano un incremento di Euro 21.

## **PASSIVO**

### 3.4. **A Patrimonio netto**

È pari ad Euro 242.339.

Ecco il prospetto delle variazioni avvenute nel patrimonio dal 31 dicembre '14 al 31 dicembre '15:

Movimenti di patrimonio netto	saldo al 31.12.14	Incrementi	Decrementi	saldo al 31.12.15
Capitale Sociale	200.000	0	0	200.000
Riserva legale	3.537	107	0	3.644
Riserva straordinaria	9.186	2.044	0	11.230
Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0	0	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	2.152	27.465	2.152	27.465
<b>Totale</b>	<b>214.875</b>	<b>29.616</b>	<b>2.152</b>	<b>242.339</b>

Informazioni ex art. 2427 comma 1° n. 7 bis	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
			Per copertura perdite	Per altre ragioni
IV. Riserva legale	3.644	A B	nessuna	nessuna
VII. Altre Riserve:				
1) Riserva straordinaria	11.230	A B C	nessuna	nessuna

[Legenda: (A = per aumento capitale; B = per copertura perdite; C = per distribuzione ai soci)]

### 3.5. **B Fondo per rischi ed oneri**

Il fondo espone un saldo pari zero.

Esso risulta decrementato dell'ammontare di € 27.500 stanziato nell'esercizio 2011, secondo criteri di prudenza e ragionevolezza, per tener conto dell'eventuale

risarcimento del danno - all'epoca incerto nell' *an* e nel *quantum* - cui la società avrebbe potuto dover rispondere in riferimento ad una causa di lavoro intentata da parte di un ex dipendente. Il contenzioso in oggetto si è risolto definitivamente nel corso del 2015 con il passaggio in giudicato della sentenza favorevole alla società così come emessa dal Tribunale Di Napoli.

Rispetto allo scorso esercizio la voce palesa un decremento di Euro 27.500.

### 3.6. **C Trattamento di fine rapporto**

Il fondo ammonta complessivamente ad Euro 32.182.

Nel corso dell'esercizio il fondo ha subito le seguenti variazioni:

saldo al 1.1.15	28.329
Utilizzo dell'esercizio	72
Accantonamento dell'esercizio	<u>3.925</u>
<b>saldo al 31.12.15</b>	<b>32.182</b>

L'accantonamento dell'esercizio si riferisce a n. 2 unità lavorative impiegate nella società con contratto di lavoro a tempo indeterminato. L'utilizzazione del fondo accoglie, per Euro 72, l'importo dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., introdotta con il D.Lgs. 47/00 ed integralmente a carico dei dipendenti.

### 3.7. **D Debiti**

#### 3.7.1. **Debiti verso fornitori (entro 12 mesi)**

Presentano un saldo di Euro 48.266.

Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un decremento di Euro 760.

#### 3.7.2. **Debiti tributari (entro 12 mesi)**

Presentano un saldo di Euro 3.909 e sono costituiti dal debito verso l'erario per ritenute d'acconto su retribuzioni (Euro 1.425), per ritenute d'acconto su compensi a professionisti (Euro 530), per ritenute d'acconto su compensi amministratori (€ 370),

per saldo dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR (€ 16) e per Irap (Euro 1.568).

Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un decremento di Euro 84.

### **3.7.3. Debiti v/ istituti di previdenza e sicurezza sociale (entro 12 mesi)**

Mostrano un saldo di Euro 6.461 e sono costituiti dal debito verso Inps.

Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un incremento di Euro 51.

### **3.7.4. Altri debiti (entro 12 mesi)**

Mostrano un valore di Euro 14.627 e sono costituiti per Euro 14.333 dal debito verso i dipendenti per retribuzioni, per ratei ferie e quattordicesima mensilità e per Euro 294 dal debito verso creditore pignoratizio.

Rispetto allo scorso esercizio palesano un decremento di Euro 4.152.

### **3.8. D Ratei e risconti passivi**

Non vi sono ratei e risconti passivi, così come lo scorso esercizio.

## **4. CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI**

Non esistono crediti e debiti di residua durata superiore a cinque anni. La società non detiene beni sui quali esistano debiti assistiti da garanzie reali.

## **5. ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI**

Non si è proceduto alla capitalizzazione di oneri finanziari.

## **6. IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE**

Non esistono impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

## **7. PROVENTI DA PARTECIPAZIONI**

Non sono stati conseguiti proventi da partecipazioni.

## **8. SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E DEGLI ONERI FINANZIARI**

In merito alla natura degli oneri finanziari si precisa che gli stessi sono costituiti esclusivamente da commissioni e spese bancarie non aventi natura di servizi.

#### **9. NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI**

Il numero medio degli impiegati è stato pari a 2 unità.

#### **10. AMMONTARE COMPENSI DI AMMINISTRATORI E SINDACI**

Amministratori	25.000
Sindaci (comprensivo della revisione legale dei conti)	10.400

#### **11. INFORMAZIONI EX ART. 2497 BIS**

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di:

- Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Napoli (ente autonomo di diritto pubblico provinciale ed elettivo), con sede in Napoli via S. Aspreno n. 2. I dati essenziali della controllante Camera di Commercio di Napoli esposti nel seguente riepilogativo richiesto dall'art 2497-bis del Codice Civile sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura al 31 dicembre 2014, nonché del risultato economico conseguito dall'Ente nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato dalla relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

<b>C.C.I.A.A. DI NAPOLI</b>	
Dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato (31/12/2014)	
	Importi in Euro
<b>Attivo</b>	
Immobilizzazioni	52.674.202
Attivo Circolante	103.052.154
Ratei e risconti	39.062
<b>Totale attivo</b>	<b>155.765.418</b>
<b>Passivo</b>	
Passivo e Patrimonio netto	<b>155.765.418</b>
<b>Risultato di esercizio 2014</b>	<b>- 2.965.311</b>

\* \* \*

## 12. DETTAGLIO SUPPLEMENTARE DELLA VOCE COSTO PER SERVIZI

<b>7) Per servizi</b>	
- postali	39
- contributi associativi	4.800
- servizi da terzi	110.678
- consulenza amm.va cont. e fisc.	6.940
- consulenza del lavoro	2.184
- costi sicurezza sul lavoro	1.030
- spese ufficio stampa	4.488
- compensi Collegio Sindacale	10.400
- telefoniche	1.486
- compensi occasionali	310
- compensi su valutazioni immobiliari	9.489
- compensi amministratori	25.000
- contributi Inps amministratori	5.120
<b>Totale</b>	<b>181.964</b>

### 13. DETTAGLIO SUPPLEMENTARE DEL VALORE DELLA PRODUZIONE

<i>VALORE DELLA PRODUZIONE</i>	<b>Importo</b>
- ricavi da Convenzione valori immobiliari	239.896
- ricavi da quote di accreditamento	10.000
- ricavi da valutazioni immobiliari	9.889
- vari, arrotondamenti, sconti e abbuoni attivi	8
<b>TOTALE</b>	<b>259.793</b>

Si segnala che il 92% dei ricavi è realizzato nei confronti del socio unico C.C.I.A.A. di Napoli.

### 14. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Nel rinviare alla relazione sulla gestione ove sono riportati specifici prospetti finalizzati a fornire una analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società, si riporta il rendiconto finanziario dell'esercizio secondo lo schema raccomandato dal principio contabile OIC 10:

Rendiconto finanziario OIC 10		2015	2014
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		27.465	2.152
Imposte sul reddito		1.568	1.390
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)		907	664
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		0	0
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>		<b>29.940</b>	<b>4.206</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>			
Accantonamenti ai fondi		3.925	3.812
Ammortamenti delle immobilizzazioni		1.886	2.302
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari			
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>		<i>5.811</i>	<i>6.114</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>		<b>35.751</b>	<b>10.320</b>
<i>Variazione del capitale circolante netto</i>			
Decremento/(incremento) delle rimanenze		0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti		-22.293	-29.134
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori		-761	-6.129
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi		-20	212
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi		0	0
Altre variazioni del capitale circolante netto		-30.381	-2.338
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>		<i>-53.455</i>	<i>-37.389</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>		<b>-17.704</b>	<b>-27.069</b>
<i>Altre rettifiche</i>			
Interessi incassati/(pagati)		-907	-664
(Imposte sul reddito pagate)		-1.568	-1.390
Dividendi incassati			
(Utilizzo dei fondi)		-27.572	-41
<i>Totale altre rettifiche</i>		<i>-30.047</i>	<i>-2.095</i>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>		<b>-47.751</b>	<b>-29.164</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>			
<i>Immobilizzazioni materiali</i>			
(Investimenti)		0	-560
Prezzo di realizzo disinvestimenti		0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>			
(Investimenti)		0	-1.780
Prezzo di realizzo disinvestimenti		0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>			
(Investimenti)		0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti		0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>			
(Investimenti)		0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti		0	0
<i>Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>			
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>0</b>	<b>-2.340</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>			
<i>Mezzi di terzi</i>			
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche		0	0
Accensione finanziamenti			
Rimborso finanziamenti			
<i>Mezzi propri</i>			
Aumento di capitale a pagamento			
Cessione (acquisto) di azioni proprie			
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati			
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A±B±C)		-47.751	-31.504
<b>Disponibilità liquide al 1 gennaio</b>		<b>228.466</b>	<b>259.970</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>		<b>180.715</b>	<b>228.466</b>

\* \* \*

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico di esercizio, e corrisponde alle scritture contabili.

**Il Consiglio di amministrazione**

(dr Giovanni Adelfi)

(dr Clemente Maria del Gaudio)

(dr.ssa Tecla Magliacano)



## **BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI S.R.L. UNIPERSONALE**

Capitale Sociale: € 200.000,00.= - int. vers.

Sede Sociale: Napoli - Via S. Aspreno n. 2

Registro delle Imprese n. 05263691213 - C.C.I.A.A.: Napoli - n. 742927

C.F. e Partita I.V.A.: 05263691213

\* \* \*

### **Bilancio al 31 Dicembre 2015 - Relazione sulla gestione**

Sottoponiamo al Vs. esame ed alla Vs. approvazione il bilancio sociale chiuso al 31 dicembre 2015 con un utile di € 27.465.

Si segnala preliminarmente che la Società ha prodotto, nel 2015, ricavi nei confronti della CCIAA di Napoli a valere sulla Convenzione per l'affidamento dei servizi concernenti la regolamentazione e valorizzazione del mercato immobiliare per € 239.896, così attestandosi per € 54.104 al di sotto dell'importo massimo assegnato dalla Convenzione stessa corrispondente ad € 294.000.

Il bilancio di esercizio viene presentato secondo lo schema previsto dalle vigenti disposizioni di legge nella sua configurazione integrale senza esserci avvalsi della facoltà di redigere il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Relativamente alle attività sviluppate nel corso del 2015, nel seguito sono riepilogate nelle loro linee essenziali.

#### **SERVIZI IMMOBILIARI:**

##### **Osservatorio Immobiliare**

L'Osservatorio Immobiliare concorre alla regolamentazione, alla trasparenza ed alla promozione del mercato immobiliare. In particolare, esso, nella sua funzione di servizio

istituzionale, risponde alle esigenze del privato cittadino, degli operatori del settore e delle imprese, degli studiosi e gli analisti del settore, dei soggetti pubblici:

Banca dati e sito web

Il portale web della Borsa Immobiliare di Napoli [www.binapoli.it](http://www.binapoli.it) viene costantemente aggiornato come segue:

- monitoraggio del portale in rete con aggiornamenti costanti e analisi degli accessi in area statistica: n. 100.000 accessi al sito nel periodo dal 1 gennaio al 31 dicembre, n. 5000 accessi in area ricerca immobili;
- inserimento in database in apposita area mailing list di contatti di privati, agenti accreditati, professionisti ad oggi n. 6300 iscritti;
- monitoraggio e gestione dell'inserimento degli immobili da parte degli agenti accreditati n. 3500 immobili inseriti;
- inserimento ed aggiornamento agenzie accreditate;
- gestione, aggiornamento e monitoraggio in area news e homepage di notizie tematiche su eventi, seminari, corsi e convegni;
- gestione monitoraggio e inserimento settimanale in area news di notizie tematiche di approfondimento di settore economico, finanziario e immobiliare;
- inserimento nella sezione Pubblicazioni dei pdf di tutte le edizioni pubblicate della rivista mensile "Borsa Immobiliare" e dell'immagine della relativa copertina in formato jpeg, per la libera consultazione da parte degli utenti;
- veicolazione e promozione di eventi e seminari organizzati dalla Borsa Immobiliare su varie piattaforme social media di gestione;
- aggiornamento sezione Multimedia con inserimento di testi e link a siti esterni;

- ricerca e inserimento utenti per la creazione di un database all'indirizzo [info@binapoli.it](mailto:info@binapoli.it) per facilitare la comunicazione tra la Borsa Immobiliare e le agenzie immobiliari di Napoli e provincia, per un totale di 4780 contatti inseriti;
- creazione e montaggio di spot video di annunci immobiliari su piattaforma Youtube totale spot realizzati 50 della durata di 4 minuti ciascuno ed inserimento nella sezione Multimedia del sito;
- monitoraggio e inserimento di collegamenti video, spot annunci immobiliari e ospitate in trasmissioni televisive di settore in sezione Multimedia nel portale;
- gestione account social media su piattaforma Facebook 2 pagine fan aziendali con 8.500 utenti registrati;
- riordino PDF nella sezione pubblicazioni con accorpamento quadrimestrale delle edizioni della pubblicazione mensile "Borsa Immobiliare" fino al 2015;
- gestione tecnica account Youtube: visitatori canale visualizzati 12.550, caricamenti video visualizzati 600, totale iscrizioni al canale 700;
- gestione di una pagina dedicata sul portale professionale LinkedIn con 3.750 contatti registrati;
- gestione e monitoraggio di un account su piattaforma internazionale Twitter con 1.890 following e 6.500 follower attivi;
- creazione digitale dell'edizione online del Listino Ufficiale I semestre 2015 con relativa veicolazione in banca dati degli agenti accreditati.

Statistiche Totali sito [www.binapoli.it](http://www.binapoli.it) dalla creazione al 31 dicembre 2015:

Accessi Sito Web: 957.782

Area Presentazione: 21.073

Area Ricerca Immobili: 39.677

Area Agenti Accreditati: 12.423

Area Listino Ufficiale: 16.140

Area Iniziative: 15.777

Sito [www.bincasestudenti.it](http://www.bincasestudenti.it)

La Borsa continua a mantenere il portale dedicato esclusivamente alle locazioni per gli studenti universitari [www.bincasestudenti.it](http://www.bincasestudenti.it), creando un'opportunità di incontro tra domanda e offerta di immobili, attraverso un database di soluzioni abitative selezionate e certificate, di collegamento tra i locatori e gli studenti e dove si offrono consulenza e informazioni riguardo i contratti di locazione agevolati.

Sono state svolte inoltre le seguenti attività per il portale [www.bincasestudenti.it](http://www.bincasestudenti.it):

- analisi e inserimento contenuti, monitoraggio del portale in generale e analisi degli accessi e registrazioni;
- gestione, monitoraggio e inserimento settimanale in area news di articoli di approfondimento su tematiche inerenti;
- risposta e-mail istantanea di benvenuto e di informazione su ogni registrazione nel sito web sia per la categoria "privati" che agenti immobiliari;
- veicolazione brand e sito web sui maggiori social network di settore;
- controllo periodico degli annunci immobiliari inseriti sia dai privati che dagli agenti immobiliari;
- cancellazione degli annunci che non rispettano il regolamento del portale;
- controllo e gestione del contatto e-mail [info@bincasestudenti.it](mailto:info@bincasestudenti.it).

Le statistiche del sito [www.bincasestudenti.it](http://www.bincasestudenti.it) a dicembre 2015:

Totale Visitatori: 10.266 accessi

Totale Pagine viste: 11.014 accessi

Organizzazione di seminari e convegni

La Borsa Immobiliare di Napoli, organizza seminari, convegni e presentazioni, al fine di offrire opportunità di aggiornamento e di sviluppo delle competenze degli operatori di tutta la filiera immobiliare.

Gli eventi organizzati sono stati i seguenti:

Seminario di aggiornamento: LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO – 19 maggio 2015 presso CCIAA Sala Parlamentino

Seminario: VALORIZZARE LA CITTA' STORICA Idee, Strumenti e Progetti per lo Sviluppo Socio-Economico della Città: 9 luglio 2015 presso Complesso monumentale di S. Domenico Maggiore "Sala del Capitolo"

Seminario di presentazione del Listino Ufficiale I Semestre 2015 - L'EVOLUZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ALLA LUCE DEI NUOVI PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI – 13 ottobre 2015 presso CCIAA Napoli Sala Convegni

Seminario di aggiornamento: LA VIGENTE DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E LE NUOVE REGOLE DETTATE IN MATERIA DI CONFORMITA' CATASTALE D.L. N. 78/2010 (DECRETO SVILUPPO) – 24 novembre 2015 presso CCIAA Sala Parlamentino

Seminario di aggiornamento: NUOVI REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI D.M.26 GIUGNO 2015 – IL NUOVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – 4 dicembre 2015 presso CCIAA Sala Parlamentino

Meeting Real Estate Campania 2015: “DALLA COMPETIZIONE INDIVIDUALE ALLA COMPETIZIONE COLLABORATIVA: O VINCIAMO TUTTI O NON VINCE NESSUNO” - 16 dicembre 2015 Grand Hotel Vanvitelli Caserta.

#### Programmazione Radiofonica Web:

- la web radio rappresenta uno strumento di marketing diretto ad individuare operatori del settore e utenti finali del mercato edile/immobiliare consentendo di raggiungere un target ben definito e che consente la costruzione di palinsesti a misura di utente e soprattutto campagne pubblicitarie selezionate e ben definite;
- tale mezzo consente una comunicazione capillare dei contenuti promossi da Borsa Immobiliare, degli eventi e corsi organizzati e di tutte le attività in convenzione con la CCIAA di Napoli e che riesce a conservarsi la sua nicchia di attualità oltre che al passo coi tempi, in quanto coinvolgente, efficace, ed economica;
- al fine dell'implementazione della comunicazione e diffusione del brand "Borsa Immobiliare" sono stati individuati i seguenti programmi:
  - edizioni di radiogiornale giornaliera
  - spot pubblicitari ogni ora
  - contenuti redazionali speakerati di una durata variabile

#### Listino Ufficiale dei valori del mercato immobiliare della città e della provincia di Napoli

La quindicesima edizione del Listino Ufficiale, relativa al I semestre 2015, è stata caratterizzata dall'aggiornamento dei valori immobiliari di compravendita e di locazione e anche dal perfezionamento grafico delle mappe per la città di Napoli.

A tal fine sono state svolte le seguenti attività:

- predisposizione del progetto,
- rilevamento dei valori/valutazioni immobiliari da parte degli operatori accreditati e dei rilevatori di riferimento,
- n. 11 riunioni delle Commissioni Stime e Listino per il coordinamento, elaborazione e sintesi dei dati, con la supervisione e direzione dell'Amministratore Unico,

- redazione delle tabelle valori da parte dei dipendenti della Borsa,
- aggiornamento grafico delle mappe della città di Napoli: inserimento strade e variazione microzone di colore da parte dei dipendenti della Borsa e del tecnico di riferimento,
- predisposizione evento di presentazione e distribuzione del Listino.

Il nuovo Listino è stato distribuito in occasione del summenzionato seminario, tenutosi presso la C.C.I.A.A. di Napoli – sala Convegni, in data 13 ottobre 2015, agli operatori del settore immobiliare, alle istituzioni, ad utenti e professionisti. L’evento, che ha avuto una decisa risonanza presso la stampa e la televisione locale e nazionale, ha visto la massiccia partecipazione di Istituzioni, operatori del mercato immobiliare e del mondo edile.

Dal 13 ottobre al 31 dicembre 2015 sono state distribuite 2000 copie attraverso l’ufficio della Borsa, mentre 5000 copie del Listino sono state distribuite in allegato al quotidiano “Il Sole 24 Ore” di lunedì 19 ottobre 2015 nelle edicole di Napoli e provincia. Il Listino è stato inoltre consegnato presso sedi istituzionali locali che ne hanno fatto richiesta: ACEN 60 copie – FIAIP 60 copie, FIMAA 100 copie, ADICONSUM 60 copie, ODCEC Napoli 60 copie. Attraverso una massiccia azione di “e-mailing” (5000 e-mail) sono state raggiunte le agenzie immobiliari di Napoli e provincia ed informate della pubblicazione del Listino Immobiliare, nonché i professionisti del settore immobiliare registrati al sito della Borsa.

La Borsa redige per ogni Listino pubblicato un protocollo di distribuzione, nonché chiede ad ogni utente che ritira di compilare una scheda con i propri dati. La consultazione del Listino on-line avviene tramite registrazione gratuita dell’utente sul sito [www.binapoli.it](http://www.binapoli.it).

La sedicesima edizione del Listino Ufficiale, relativa al II semestre 2015, vedrà l’aggiornamento dei valori immobiliari di compravendita e di locazione e il perfezionamento grafico delle mappe per la città di Napoli.

A tal fine sono state svolte le seguenti attività:

- predisposizione del progetto,
- rilevamento dei valori/valutazioni immobiliari da parte degli operatori accreditati e dei rilevatori di riferimento,
- n. 10 riunioni delle Commissioni Stime e Listino per il coordinamento, elaborazione e sintesi dei dati, con la supervisione e direzione dei componenti del CdA,
- redazione delle tabelle valori da parte dei dipendenti della Borsa,
- aggiornamento grafico delle mappe della città di Napoli: inserimento strade e variazione microzone di colore da parte dei dipendenti della Borsa e del tecnico di riferimento,
- predisposizione evento di presentazione e distribuzione del Listino.

Il Listino sarà distribuito in occasione del seminario, che si terrà presso la C.C.I.A.A. di Napoli – sala Convegni, in data 14 aprile 2016, agli operatori del settore immobiliare, alle istituzioni, ad utenti e professionisti. Il Listino, che sarà visualizzabile sul sito della Borsa Immobiliare entro giugno 2016, verrà reso disponibile per il ritiro presso la sede della Borsa Immobiliare, e verrà distribuito in allegato gratuito al quotidiano “Il Sole 24 Ore” lunedì 18 aprile 2016 nelle edicole di Napoli e provincia, nonché consegnato presso sedi istituzionali locali, federazioni ed associazioni di categoria. Attraverso una massiccia azione di “e-mailing” sono state raggiunte le agenzie immobiliari di Napoli e provincia ed informate della disponibilità di ritirare copia della pubblicazione presso gli uffici della Borsa.

**Pubblicazione informativa a supporto del mercato immobiliare**

L'obiettivo primario di tale pubblicazione è favorire la trasparenza e la dinamicità del mercato immobiliare, nel modo seguente:



- gli operatori ed i professionisti tutti del settore possono avere una finestra aperta sulle opportunità della città di Napoli e della sua Provincia, nonché fornire informazioni di carattere tecnico e professionale e comunicazioni di servizio;
- i consumatori hanno la possibilità di usufruire di uno strumento attraverso il quale ottenere informazioni “terze” e leggere articoli sull'andamento e le dinamiche del mercato immobiliare.

Nell’ottica del miglioramento del servizio è stata programmata una rivista mensile interamente a colori, redatta con la collaborazione prima di Immobilnews.it, poi della Guida Editori. La rivista è stata inviata alle seguente mailing list: - ANCE Campania, Ordine degli Ingegneri, Ordine dei Commercialisti, Ordine degli Architetti, Ordine degli Avvocati, Collegio dei Geometri, ASCOM, FIMAA, FIAIP, ANACI, Camera di Commercio - Borsa Merci-Registro Imprese - Sede Centrale, Alberghi, Università Parthenope: Facoltà di Economia–Architettura-Ingegneria-Giurisprudenza, SUN: Facoltà di Economia-Architettura-Ingegneria-Giurisprudenza, Federico II: Facoltà di Economia-Architettura-Ingegneria-Giurisprudenza, Assessori regionali, provinciali, comunali, Banche: Mps, Unicredit, Banco di Napoli, Naz. Del Lavoro, Banca Campania, Popolare Di Sviluppo, e distribuita presso esercizi commerciali, agenzie immobiliari, alberghi, circoli e banche.

Le caratteristiche della pubblicazione sono le seguenti:

- formato carta: A/4 formato Rivista
- tipo carta: patinata 90 gr.
- foliazione orientativa: 32 pagine numero singolo autocopertinato, 64 pagine numero doppio
- colore stampa: quadricromia
- allestimento: spillato

- tiratura: 10.000 copie per ogni pubblicazione
- cadenza pubblicazioni: mensile.

#### Ufficio informazioni utenti ed operatori

Borsa Immobiliare opera un Ufficio Informazioni aperto al pubblico dalle ore 9:00 alle 13:30 e dalle ore 14:00 alle 17:30, con due unità lavorative, di ausilio agli utenti, agli operatori del settore (agenti immobiliari, costruttori, professionisti, tecnici) ed alle imprese che necessitano di informazioni sul mercato immobiliare e sulle attività ed i servizi di Borsa Immobiliare i quali possono recarsi presso la sede operativa della società o contattare l'ufficio via telefono, fax o e-mail o tramite il sito web.

Gli addetti all'Ufficio Informazioni espletano la propria attività evidenziando le seguenti medie trimestrali:

- sportello diretto: 500 utenti per i quali sono riempite singole schede al fine di essere ricontattati per eventi, pubblicazioni, informazioni;
- servizio telefonico: 2500 telefonate;
- e-mail: circa 12.000 comunicazioni;
- sito web: 100 aggiornamenti;
- distribuzione: n. 4.000 copie del Listino Ufficiale (edizioni correnti e precedenti)

Inoltre gli stessi si occupano di:

- contatti ed incontri mensili con Ordini professionali ed associazioni di categoria, OMI Agenzia del Territorio,
- comunicati stampa,
- annunci immobiliari,
- predisposizione locandine seminari ed eventi e loro diffusione,

- utilizzo del sistema per la fornitura di visure catastali SISTER dell'Agenzia del Territorio,

e forniscono:

- a) informazioni sulla banca dati immobiliare on-line e sulle proposte pubblicate,
- b) pubblicazioni o estratti di pubblicazioni redatte da Borsa Immobiliare,
- c) informazioni sui corsi, sui seminari e sui convegni,
- d) informazioni sulle modalità di accreditamento,
- e) valutazioni immobiliari sommarie sulla base del Listino Ufficiale,
- f) copie contratti tipo di locazione e compravendita,
- g) gestiscono la banca dati on-line e i siti web [www.binapoli.it](http://www.binapoli.it) e [www.bicasestudenti.it](http://www.bicasestudenti.it),
- h) istruiscono le pratiche relative ai servizi offerti.

Nell'ambito del lavoro dell'ufficio informazioni è prevista l'assistenza agli uffici dell'Area Gestione Risorse della CCIAA per le problematiche attinenti le proprietà immobiliari dell'ente Camerale a titolo indicativo e non esaustivo: acquisizioni visure catastali e planimetrie, verifica valori immobiliari, supporto nelle procedure relative ai contratti di locazione esistenti e a farsi. Da ultimo, infatti, CCIAA ha richiesto in convenzione la stima del valore locativo corrente, uso ufficio per le stanze dell'edificio della sede Borsa Merci, Centro Direzionale e Via S. Aspreno.

#### Osservatorio del Mercato Immobiliare Omi

La Borsa fa parte del Comitato consultivo misto dell'OMI, istituito dall'ex Agenzia del Territorio ora Agenzia delle Entrate, con funzione informativa e consultiva sui dati tecnico economici relativi ai valori degli immobili, nonché esprime pareri, non vincolanti, inerenti al mercato immobiliare.

Nell'ottica della creazione di un rapporto collaborativo stabile sono state svolte le seguenti attività:

- riunioni periodiche presso la sede dell'OMI, Napoli, nel corso delle quali vengono affrontate tutte le tematiche in ordine ai valori di mercato relativi alle varie tipologie edilizie e commentato l'andamento del mercato immobiliare a livello provinciale e locale, tramite la redazione di verbali ai quali viene data ampia diffusione;
- scambio di dati/informazioni al fine del potenziamento e del miglioramento delle attività di rilevazione, sia dell'OMI che della B.I.N., dei valori immobiliari di Napoli e Provincia, al mercato delle locazioni ed ai tassi di rendita.

#### Servizio Stime Immobiliari

Il servizio si rivolge ai cittadini/consumatori, agli operatori del settore, agli Ordini professionali, agli enti pubblici Comuni, Province, Regione, alle istituzioni pubbliche e private, le quali, non disponendo sempre di un apparato interno dedicato alle valutazioni immobiliari, possono essere fortemente interessate ad usufruire di un tale servizio. Le Stime eseguite, su richiesta e tramite sopralluogo, si distinguono in "Ordinarie" ed "Analitiche", a seconda del livello di dettaglio esplicitato nella redazione del documento di stima. Il servizio assicura una stima concreta ed oggettiva degli immobili trattati redatta da periti accreditati alla Borsa Immobiliare. La conduzione della perizia e la determinazione della stima sono inoltre avvalorate dalla capacità professionale del valutatore di scegliere i criteri e i procedimenti opportuni e dalla sua capacità di giudizio.

Appositi regolamenti speciali stabiliscono le tipologie di stima, i criteri di stima, le tariffe che dovranno essere corrisposte dai committenti sulla base della tipologia richiesta e del valore dell'immobile, i criteri di affidamento delle stime/perizie ai soggetti accreditati presso la Borsa Immobiliare da parte della sovrintendente Commissione Listino e Stime.

Delle tariffe corrisposte dai committenti, previste da apposito tariffario pubblicato, la Borsa trattiene il 20% per spese di istruttoria della pratica. Per le stime commissionate da enti o istituti pubblici, come avviene correntemente per lo IACP di Napoli e Mostra d'Oltremare, sono previste particolari scontistiche, sulla base di protocolli d'intesa.

Nell'anno 2015 sono state effettuate n. 30 stime per complessivi immobili n. 40.

#### Accreditamento Amministratori di Condominio

La Borsa accredita soggetti che professionalmente operano nel settore immobiliare, i quali possono registrarsi presso la Borsa, dopo il vaglio accurato dell'Organo amministrativo a fronte del pagamento di una quota annuale. L'appartenenza al sistema Borsa Immobiliare non corrisponde al concetto di affiliazione commerciale in uso presso grandi gruppi, bensì di accreditamento e garanzia.

Con la modifica del Regolamento Generale e del Regolamento delle Commissioni alla luce dei cambiamenti nella attività della società, effettuata durante il mese di marzo 2014, è stato previsto l'inserimento di una nuova categoria di operatori accreditati, gli amministratori di condominio, al fine di creare un elenco di professionisti ai quali Enti istituzionali e utenti della Borsa Immobiliare possano rivolgersi per consulenze in materia di condominio. Gli amministratori sono selezionati in base ai seguenti requisiti:

- regolare iscrizione ad Albo/Ordine professionale e/o Associazione di categoria iscritta presso il Ministero dello Sviluppo Economico, oppure abilitazione all'esercizio della professione (avvocati, ragionieri commercialisti, dottori commercialisti, ingegneri, architetti, geometri);
- comprovata esperienza nelle amministrazioni di condominio attestata da CV;
- polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da attività professionale;
- godimento dei diritti civili e non avere riportato condanne contro il patrimonio;

- aggiornamento professionale continuo attestato da certificazioni.

Nel periodo considerato sono stati accreditati 40 amministratori di condominio.

\* \* \*

Facendo seguito alla informativa già fornita nella relazione al bilancio 2014 si segnala che nel corso del 2015 si è estinto - con esito favorevole per la società - l'ultimo dei contenziosi pendenti con ex dipendenti (nel caso di specie quello relativo ad Alvino Francesco). Siffatto accadimento ha comportato la rettifica del correlato fondo rischi per € 27.500 con corrispondente rilevazione di sopravvenienze attive per pari importo.

\* \* \*

Prima di concludere la presente relazione questo Consiglio mette in evidenza che ai sensi dell'art. 2428 c.c. è richiesta una analisi fedele equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione con particolare riguardo ai costi ai ricavi e agli investimenti.

A tal uopo, tenuto conto anche della entità e complessità degli affari della società, si forniscono le seguenti informative.

<b>Dati reddituali</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Ricavi delle vendite	283.033	243.583	259.785
Altri ricavi e proventi	451	50	8
Margine operativo lordo	18.257	3.055	1.675

I dati sopra indicati mettono in evidenza che anche nel 2015, principalmente grazie al pieno sostegno del socio unico CCIAA di Napoli mediante il rinnovo della Convenzione per l'affidamento dei servizi concernenti la regolamentazione e valorizzazione del mercato immobiliare, la Società è riuscita a mantenere un equilibrio reddituale, come già avvenuto negli scorsi esercizi.

Le risultanze sopra illustrate vengono confermate altresì dai valori espressi da taluni indici di redditività elaborati sempre con riferimento all'ultimo triennio:

<b>Indici di redditività</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>
<b>ROE netto</b>	<b>33,25%</b>	<b>1,00%</b>	<b>11,33%</b>
<b>ROS</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>

**ROE** = tasso di redditività del capitale proprio, indicatore del livello a cui è commisurata la base di remunerazione del capitale acquisito dall'impresa con il vincolo del "pieno rischio".

**ROS** = tasso di redditività dei ricavi della "gestione caratteristica".

Gli indicatori di solvibilità qui nel seguito esposti sinotticamente evidenziano il consolidamento finanziario nel breve (vale a dire fronteggiare le uscite attese nel breve termine con la liquidità esistente) grazie e condizionatamente all' adeguato sostegno dalla CCIAA di Napoli, oltre chiaramente al rafforzamento della propria attività operativa.

<b>Indici di solvibilità</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Margine di disponibilità</b>	<b>254.273</b>	<b>260.373</b>	<b>266.053</b>
<b>Quoziente di disponibilità</b>	<b>3,92</b>	<b>4,33</b>	<b>4,63</b>

Si segnala, inoltre, che la Società non ha redatto il Documento Programmatico sulla Sicurezza, in quanto, secondo, l'articolo 34, lettera g) D.Lgs. 196/03, l'obbligo di redigere tale Documento viene generalizzato solo ed esclusivamente ai casi in cui si trattino dati sensibili o giudiziari con l'utilizzo di strumenti elettronici.

Per concludere ed in ossequio al dettato dell'art. 2428 C.C. Vi informiamo che:

- 1) allo stato attuale la Società non ha posto in essere alcuna attività di ricerca e sviluppo;
- 2) la Società non possiede quote di società controllanti anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona;
- 3) nel corso dell'esercizio la Società non ha, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, acquistato o alienato quote di società controllanti;

- 4) dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati eventi di rilievo;
- 5) in merito alla prevedibile evoluzione della gestione, si ritiene che i futuri risultati dell'attività sociale saranno strettamente collegati al rinnovo della convenzione con la CCIAA di Napoli;
- 6) la Società non ha unità locali.

Pertanto, nell'invitare il socio unico ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015, corredato della nota integrativa e della relazione sulla gestione così come presentati, il consiglio di amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio, espresso al centesimo in € 27.465,30, per € 1.373,27 a riserva legale (giusta il disposto dell'art. 2430 c.c.) e per il residuo ammontare di € 26.092,03 a riserva straordinaria.

Vi ringraziamo della fiducia accordataci.

#### **Il Consiglio di amministrazione**

(dr Giovanni Adelfi)

(dr Clemente Maria del Gaudio)

(dr.ssa Tecla Magliacano)