

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI  
TECNOBORSA – CONSORZIO PER LO SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIARE S.C.P.A.  
DELL'11 MAGGIO 2023**

---

Il giorno 11 (undici) del mese di maggio dell'anno 2023 (duemilaventitre), a seguito di convocazione trasmessa con nota n. 69 del 5 aprile 2023, si è svolta in seconda convocazione presso la sede della Società in Viale delle Terme di Caracalla 69/71, l'Assemblea ordinaria di Tecnoborsa - Consorzio per lo sviluppo del mercato immobiliare SCpA, per l'esame del seguente Ordine del Giorno:

1. Comunicazioni del Presidente;
2. Recesso Unioncamere Lazio in liquidazione - delibere conseguenti
3. Esame ed approvazione del Bilancio consuntivo per l'anno 2022, corredato della nota integrativa, della relazione del Collegio Sindacale e del Revisore dei Conti, nonché della relazione sul governo societario;
4. Varie ed eventuali

Risultano presenti e/o rappresentati i seguenti Azionisti:

<i>Soci</i>	<i>Azioni</i>	<i>%</i>
CCIAA di Roma	1.145.298	83,169
CCIAA dell'Umbria	17.831	1,295
CCIAA di Torino	2.500	0,182
EREI-European Real Estate Institute	1.300	0,094
Totale Presenze	1.147.798	83,351
Capitale Sociale	1.166.429	84,74

Per il Consiglio di Amministrazione sono presenti il Presidente Valter Giammaria e il Consigliere Maurizio Pezzetta. Per il Collegio Sindacale sono presenti il Presidente Gianni Sapia e i Sindaci Arsenio Pica e Antonella Greco.

A norma di Statuto, assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente della Società, Valter Giammaria, il quale, rileva che la stessa è stata regolarmente convocata secondo le formalità previste dalle disposizioni vigenti e dalle norme dello Statuto sociale. Verificata la regolarità delle deleghe pervenute con la presenza diretta o per rappresentanza di n. 4 Soci per un totale di n. 1.166.429 azioni corrispondenti

all'84,74% del capitale sociale, ed essendo l'Assemblea atta a deliberare sui punti posti all'Ordine del giorno, dichiara aperta la seduta.

Su invito del Presidente partecipa alla riunione di Dr Grimani consulente fiscale della Società e su proposta dello stesso Presidente, viene invitata a svolgere le funzioni di Segretario, il Direttore Generale della società, Dott.ssa Valentina Canali.

Passando a trattare l'Ordine del Giorno, il Presidente ricorda che il verbale della precedente riunione è stato trasmesso con ampio anticipo e non essendo pervenute osservazioni da alcuno dei Soci è stato considerato approvato. In merito alle **“Comunicazioni del Presidente”**, il Dr Giammaria segnala che è particolarmente importante per la Società avviare un'azione finalizzata all'ingresso di nuovi soci nella compagine in particolare riconducibili al sistema camerale, dal momento che le attività di Tecnoborsa- secondo quanto descritto nel quadro di coerenza in apertura della Relazione al bilancio oggi in esame- sono aderenti alle finalità istituzionali proprie degli stessi Enti camerali. C'è stato nel recente passato un periodo di inevitabile contrazione degli investimenti in termini di partecipazioni societarie da parte delle Camere come concreta ripercussione dei tagli subiti al diritto annuale ma ormai si tratta di una fase in via di superamento. Si sta dunque adoperando personalmente per favorire l'attivazione di percorsi di adesione, anche in considerazione della recente chiusura di Unioncamere Lazio con conseguente inevitabile recesso da Tecnoborsa. E' importante attivare una rete articolata di sinergie sia per garantire alla Società una operatività più ampia ed incisiva facendo rete sui territori, sia per garantire risorse adeguate per sostenere le attività. Rivolge quindi un ringraziamento al Presidente di Confedilizia Dr Spaziani Testa che ha provveduto al pagamento delle proprie quote associative dal 2019 al 2023 per complessivi 10.150 euro. Prosegue preannunciando che nella riunione che seguirà l'incontro assembleare, il Cda approverà un nuovo organigramma con relativo funzionigramma per attualizzare in modo concreto il processo di riorganizzazione funzionale interna avviato dal Direttore stante la riduzione dell'organico a complessive 7 unità per il pensionamento di due dipendenti dal 2022; organico ulteriormente ridotto in considerazione delle scelte di due dipendenti, uno in congedo volontario l'altro in part time al 50%, accadimenti questi entrambi intervenuti nel 2023. Per questo motivo si è orientati a superare l'originaria assegnazione del personale alle diverse aree operative per favorire un maggior coinvolgimento di tutte le unità in forza, sulle attività da svolgere, in modo trasversale ed integrato.

Di tale impostazione tiene conto il nuovo Modello organizzativo di gestione previsto dal decreto legislativo 231/2001 in corso di aggiornamento, che sarà approvato dal Consiglio nella prima riunione utile.

Il Presidente quindi aggiorna brevemente sulla rete di rapporti esterni con le associazioni di riferimento ed i principali stakeholders, strutturata in modo da definire una costante azione di networking rispetto alle attività programmate e perseguita a partire dal 2022, segnalando che sono stati sottoscritti accordi con:

- il **Collegio nazionale dei geometri e dei geometri laureati che attraverso l'Ordine del Lazio** attiva crediti formativi sui corsi di specifico interesse del programma formativo Tecnoborsa;
- il **CREA –Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria-** Ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari con personalità giuridica di diritto pubblico, vigilato dal Ministero dell'agricoltura della sovranità alimentare e delle foreste (Masaf). L'accordo è finalizzato alla divulgazione delle informazioni e dei dati collegati alla gestione delle terre e degli immobili a carattere rurale, per la promozione di un **Osservatorio di valori immobiliari dei beni di natura agricola**;
- il **CONAF -Consiglio Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali-** per la progettazione di iniziative formative e di aggiornamento professionale finalizzate tra l'altro allo sviluppo di competenze tecnico-scientifiche sulla sostenibilità degli investimenti in base alla regolamentazione europea e nazionale, la valutazione dei terreni e degli edifici rurali e ad attività di ricerca su tematiche tecnico scientifico innovative anche ai fini della declinazione di metodiche di analisi e sviluppo di sistemi funzionali ai fattori ESG (Ambientali e Sociali e di Governance) di interesse per le categorie di professionisti rappresentate;

Inoltre a livello locale, come noto è stata perfezionata l'adesione alla **Fondazione per la mobilità del Lazio**.

Nell'anno in esame è stato anche avviato un percorso che ha portato alla recente sottoscrizione di un accordo con la **Fondazione Telos- Centro Studi dell'Ordine dei**

**Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma-** per la progettazione di iniziative formative e di aggiornamento professionale, finalizzate allo sviluppo di competenze tecnico-scientifiche in particolare orientate alla valutazione degli immobili per finalità fiscali e creditizie.

Ricorda quindi che Tecnoborsa è **socia UNI** da diverso tempo. Tale scelta è stata operata per presidiare un'area di estremo interesse per l'evoluzione della normazione volontaria del settore immobiliare. In tale contesto, la Società ha dato un contributo diretto e significativo in termini di regolamentazione, della trasparenza delle procedure, dello sviluppo professionale e della competitività dei mercati partecipando attivamente alla stesura di diverse norme volontarie. Ora è in dirittura di arrivo il Progetto UNI1609801 relativo ai Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733, che dovrebbe essere proposto in audizione pubblica prima dell'estate.

Al termine delle proprie Comunicazioni, il Presidente passa all'esame del **punto 2 Recesso Unioncamere Lazio in liquidazione - delibere conseguenti** sintetizzando l'esito della perizia svolta dal commercialista incaricato, Dr. Grimani, finalizzata alla definizione del valore della quota in oggetto composta da n. 25.358 azioni, in funzione della liquidazione del relativo valore in favore dell'azienda speciale della Camera di Commercio di Roma Sviluppo e Territorio che, sulla base della nota del 17 febbraio 2023 a firma del Commissario liquidatore di Unioncamere Lazio Dr Celotto, subentrerà nella titolarità dei crediti, all'Unione. La valutazione del valore è stata effettuata-secondo quanto riportato dal Dr Grimani -attraverso il metodo patrimoniale semplice, con riferimento al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022. Sulla base delle verifiche e delle valutazioni eseguite dal professionista sulla scorta della documentazione esibita dalla Società e valutati i beni ed i valori oggetto di stima, viene determinato, con riferimento alla data del 31 dicembre 2022, il valore di liquidazione di ciascuna azione in € 0,94, cui applicare lo sconto di minoranza nella misura del 30%, in relazione al numero di azioni che compongono il pacchetto azionario da rimborsare, ottenendo in tal modo il valore finale di liquidazione per ciascuna azione pari ad € 0,66 per un valore complessivo di € 16.736,28.

Il Consiglio di Amministrazione in occasione della riunione del 5 aprile us con provvedimento n. 16, preso atto delle risultanze della richiamata perizia ha stabilito di proporre oggi all'Assemblea di procedere all'operazione di acquisto di azioni proprie e

alla conseguente liquidazione della quota di partecipazione nella Società al valore determinato sulla base della valutazione peritale.

Unanime, l'Assemblea delibera di accogliere la proposta del Consiglio di Amministrazione autorizzando la conseguente liquidazione della somma di 16.736 euro in favore dell'Azienda speciale Sviluppo e Territorio secondo quanto indicato dal Commissario liquidatore di Unioncamere Lazio.

Il Presidente introduce quindi il **punto 3 Esame ed approvazione del Bilancio consuntivo per l'anno 2022** confermando che la Società ha provveduto all'invio nei tempi previsti della seguente documentazione che figura allegata sub A al presente verbale, e oggi consegnata in copia ai presenti:

- Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022 e relativa Nota Integrativa;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Relazione del Revisore Legale dei Conti;
- Relazione sul Governo Societario.

Il Presidente nell'illustrare ai presenti la documentazione di che trattasi, spiega che in occasione della riunione di Consiglio di Amministrazione del 5 aprile us i Consiglieri hanno valutato positivamente i risultati del documento contabile in esame che **evidenzia un utile di euro 12.082,00 nella gestione ordinaria per l'anno 2022 che propone di portare a nuovo.**

Sottolinea quindi il **risultato positivo e ringrazia per il lavoro la tecnostruttura e in primo luogo il Direttore e tutti i componenti del Consiglio, rinnovati nel proprio mandato dall'Assemblea dei Soci nel maggio 2022 per il periodo 2022-2024. Il risultato è positivo anche in considerazione delle caratteristiche dell'anno appena trascorso** in termini di congiuntura generale **per la contrazione del settore immobiliare** con la ridotta propensione ad investire delle famiglie per l'importante incremento del costo dei mutui collegati all'aumento dell'inflazione, che ha progressivamente eroso le possibilità di spesa. La situazione generale come noto è stata resa ancora più complessa **per l'impennata non prevedibile dei costi delle materie prime con conseguente impatto sulle utenze e servizi** che -nel caso di Tecnoborsa- **costituiscono una voce importante in considerazione delle caratteristiche della sede.** Il Presidente richiama quindi sinteticamente i principali accadimenti dell'anno in esame, rinviando alla trattazione esaustiva degli stessi contenuta nella Relazione al

Bilancio trasmessa- insieme alla restante documentazione a corredo della convocazione- e allegata con il documento contabile in esame, sotto la lettera A al presente verbale per formarne parte integrante. Nella citata relazione, successivamente al quadro di coerenza introduttivo e ad una sintesi dello scenario generale del settore, sono riportate le attività realizzate ricondotte alle **4 macro aree: Sistema Borsa immobiliare, Formazione e aggiornamento professionale, Centro studi e Osservatorio Nazionale Mercato Immobiliare**. Trasversalmente ai settori di attività riportati, figurano anche i **sistemi informativi** e le **attività di comunicazione** che valorizzano strumenti ed output legati alle attività progettuali. Ricorda anche la **progettazione straordinaria** -sulla base di contributi finalizzati, concessi dalla Camera di Commercio di Roma - che nel 2022 ha consentito di realizzare il **progetto ‘Il Listino della Borsa Immobiliare di Roma a servizio di una città intelligente’** le cui funzionalità sono attive sul nuovo sito Tecnoborsa. Si tratta di un **modello che potrà essere esportato in termini di metodo e analisi delle fonti, in altri contesti territoriali andando potenzialmente a confluire nel know how di altre borse immobiliari**. Nell’anno è stato dato avvio ad un **secondo progetto ‘Indagine sulla casa ideale delle famiglie romane’** la cui conclusione è programmata nell’arco del 2023. In merito alle **azioni di informazione e formazione verso le imprese del settore immobiliare, nonché dei professionisti a questo collegati**, segnala anche le attività per la preparazione all’esame di certificazione dei valutatori immobiliari, relativamente alla norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza" e alla relativa prassi di riferimento UNI/ PdR 19:2016, oltre a quelle svolte per lo svolgimento delle sessioni d’esame per la certificazione di qualità dei valutatori immobiliari.

Prosegue l’azione di **monitoraggio delle quotazioni e dei prezzi rilevati a livello nazionale, oltre che delle dinamiche del settore** attraverso il **“Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia”** con **Banca d’Italia ed Agenzia delle entrate** che viene realizzato con il coinvolgimento di oltre **1.500 agenzie immobiliari su tutto il territorio nazionale** con periodicità trimestrale. Grazie ad una importante serie storica, il sondaggio consente di analizzare l’evoluzione del settore immobiliare con lo sguardo attento e preparato della categoria di operatori che sul mercato svolge un ruolo da protagonista.

**A cura del Centro Studi Tecnoborsa vengono anche effettuate ciclicamente indagini sia a livello nazionale che locale, sulla domanda e offerta di immobili da parte delle famiglie (su un campione di circa 2.400 famiglie).**

Gli approfondimenti di natura tecnico scientifica di respiro nazionale, **trovano uno strumento naturale di divulgazione- reso liberamente fruibile on line dal sito Tecnoborsa- nei Quaderni di Economia Immobiliare (QEI).** Nell'ultimo numero del 2022 sono stati riportati i quattro sondaggi congiunturali pubblicati nel corso dell'anno di riferimento, per offrire una visione complessiva dell'andamento più recente del mercato.

Tecnoborsa, **ai fini della autoregolamentazione, dello sviluppo e della competitività dei mercati e della stabilità del sistema finanziario,** ha dato un contributo rilevante al lavoro del Tavolo promosso dall'ABI e partecipato oltre che da Tecnoborsa, dai **Consigli Nazionali delle professioni tecniche e da altri Enti, per definire moderne metodologie valutative, basate sul Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa,** conformi alla specifica normativa prevista dall'ordinamento bancario e finanziario sia in funzione dell'accensione di mutui ipotecari funzionali all'acquisto di abitazione, sia per tutte le altre destinazioni d'uso.

Mentre i QEI sono indirizzati ad un target molto tecnico, con la newsletter mensile **Panorama di economia immobiliare** viene invece effettuata una azione di carattere più accessibile in termine di livello di specializzazione dei contenuti.

**A livello locale, il monitoraggio sulle quotazioni avviene attraverso l'azione della Borsa Immobiliare** la cui azione si perfeziona attraverso l'indagine statistica e di rilevamento condotta da Tecnoborsa con il supporto di un apposito Comitato di addetti ai lavori, per l'elaborazione ai fini della pubblicazione del **Listino dei valori correnti del mercato** dell'area di riferimento.

Al termine della propria esposizione, il Presidente chiede ai presenti se hanno domande e/o necessità di chiarimento e non ricevendo alcuna richiesta di intervento, passa la parola al Presidente del Collegio Sindacale, Dr Sapia, il quale conferma anche a nome dei Componenti effettivi presenti, il parere favorevole al bilancio dell'anno 2022 già espresso dal Collegio nella relativa Relazione. Precisa inoltre che il documento contabile oggi in esame rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico, con le note

esplicative allo stesso, così come riportato nella Nota Integrativa, condividendo la proposta formulata dagli Amministratori di portare a nuovo l'utile di esercizio. Viene anche riportato il giudizio positivo espresso nella propria Relazione dal Dr Pace incaricato della Revisione Legale dei Conti sul Bilancio di esercizio di Tecnoborsa S.C.p.A.

Prende la parola il rappresentante del Socio di maggioranza Camera di Commercio di Roma, Dott.ssa Lucia Santagada, che, sulla scorta della Deliberazione adottata dalla Giunta in data 20 aprile, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio consuntivo 2022 comprensivo della Nota integrativa, delle Relazioni del Collegio Sindacale e del Revisore Legale dei Conti, nonché della Relazione sul governo societario, anche a nome della Camera di Commercio di Torino che rappresenta in questa sede.

La Dott.ssa Santagada esprime altresì, parere favorevole in merito alla proposta del Consiglio di Amministrazione di riportare a nuovo l'utile di esercizio, pari a € **12.082,00**. Prende quindi la parola il Dr PERA che su delega del Presidente partecipa ai lavori in rappresentanza della Camera di Commercio dell'Umbria, per approvare il documento in esame concordando sulla scelta di portare a nuovo l'utile. Il Dr Pera chiede anche un chiarimento sulle modalità di gestione della disponibilità liquida presente sul conto corrente della Società e il Presidente spiega di aver già intrapreso i passi necessari per l'attivazione di un conto deposito vincolato su cui trasferire una parte della disponibilità che consentirà di ottenere un tasso di interesse superiore al 2% annuo, sollevando inoltre la società dalle spese correnti di gestione.

L'Assemblea degli Azionisti approva quindi il Prospetto di Bilancio chiuso al 31/12/2022 con la relativa Nota Integrativa, secondo la documentazione allegata al presente verbale sotto la lettera "A", facendone parte integrante, unitamente alla relazione del Collegio Sindacale, alla relazione del Revisore Legale dei Conti e alla relazione sul Governo Societario accogliendo la proposta del Consiglio di Amministrazione di riportare a nuovo l'Utile di Esercizio.

Non essendovi altri interventi né punti da trattare, il Presidente alle ore 12,40 ringrazia i presenti e dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Segretario  
(Valentina Canali)

Il Presidente  
(Valter Giammaria)