

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI
TECNOBORSA – CONSORZIO PER LO SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIARE S.C.P.A.
DEL 13 MAGGIO 2025**

Il giorno 13 (tredici) del mese di maggio dell'anno 2025 (duemilaventicinque), a seguito di convocazione trasmessa con nota n.107 del 28 marzo 2025, 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. Esame ed approvazione del Bilancio consuntivo per l'anno 2024, corredato della relazione sulla gestione, della nota integrativa, della relazione del Collegio Sindacale e del Revisore dei Conti, nonché della relazione sul governo societario ex art 6 D. lgs 175/2016;
3. Rinnovo Organo amministrativo per il triennio 2025-2027- determinazione numero componenti ed eventuali compensi ai sensi degli artt. 15 e 19 dello Statuto;
4. Rinnovo Collegio dei Sindaci per il triennio 2025-2027 -determinazione compensi ai sensi dell'art 23 dello Statuto;
5. Nomina del Revisore dei conti per il triennio 2025-2027- ai sensi dell'art 23 bis dello Statuto e determinazione del relativo compenso;
6. 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 di Torino	2.500	0,182
CCIAA Cosenza	258	0,019
CCIAA Ferrara Ravenna	516	0,037
European Real Estate Institute- EREI	1.300	0,094
Totale Presenze	1.149.872	83,501
Capitale Sociale	1.377.067	100,000

Per il Consiglio di Amministrazione sono presenti il Presidente Valter Giammaria, il Consigliere Maurizio Pezzetta. Per il Collegio Sindacale è presente il Presidente Gianni Sapia. Assiste alla riunione il Dr Grimani consulente fiscale della società.

A norma di Statuto, assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente della Società, Valter Giammaria, il quale, rilevato 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, comunica che risultano presenti e/o rappresentati n. 5 Soci per un totale di n. 1.149.872 azioni corrispondenti all'83,501% del capitale sociale e dichiara aperta la seduta e atta a deliberare sui punti posti all'Ordine del giorno.

Su proposta del Presidente dell'Assemblea, viene invitata a svolgere le funzioni di Segretario, il Direttore Generale della società, Valentina Canali.

Passando a trattare il primo punto all'Ordine del Giorno, **“Comunicazioni del Presidente”**, il Dr Giammaria segnala sinteticamente le principali iniziative realizzate o in fase di completamento nel recente periodo e in particolare spiega che:

- A) In considerazione delle importanti innovazioni legislative e regolamentari che hanno interessato le tecniche valutative sia a livello nazionale che europeo e considerata anche la revisione a livello internazionale, degli standard valutativi, la Società si è attivata già nel 2024 per l'aggiornamento del testo **del Codice delle valutazioni immobiliari- edito da Tecnoborsa- di cui sarà pubblicata nell'anno la sesta edizione**. Secondo la consuetudine di condivisione e confronto che ha contraddistinto il rilascio di ogni nuova edizione del Codice, si è proceduto a coinvolgere tutti i soggetti del Comitato tecnico scientifico per una condivisione preliminare del testo stesso che crediamo fornisca un contributo concreto alla trasparenza dell'economia immobiliare e allo sviluppo dell'intero settore economico-professionale di riferimento.
- B) Nei prossimi mesi si procederà ad una presentazione della sesta edizione del Codice nonché alla illustrazione dei risultati della **indagine periodica condotta sulle famiglie che ha raggiunto una serie storica ventennale**.
- C) Il Presidente si sofferma quindi sulla **certificazione per la qualità** (che riguarda sia le attività proprie della Borsa immobiliare di Roma che le attività formative proposte da Tecnoborsa a livello locale e nazionale) e che è stata appena

rinnovata (febbraio 2025) senza che venissero rilevate non conformità. Collegata alla certificazione societaria figura quella per le imprese accreditate alla Borsa che aderiscono al percorso, su base volontaria. Anche la visita ispettiva presso due delle imprese selezionate ha fatto registrare la piena approvazione delle procedure attuate.

D) L'alto profilo tecnico delle attività svolte è esemplificato anche dalla collaborazione di **Tecnoborsa al tavolo tecnico UNI per l'elaborazione del Progetto UNI1614117 Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità** Revisione norma UNI 11558:2014 + integrazione UNI/PdR 19 successivamente al lavoro precedentemente completato per il rilascio della norma **relativa ai Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733.**

E) Infine, segnala che prosegue l'accordo con Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia per la predisposizione della indagine periodica (su base trimestrale) che coinvolge un ampio campione di agenzie immobiliari, per monitorare l'andamento del mercato.

Per quanto riguarda le **attività formative, in aggiunta ai consueti corsi sugli standard di valutazione a livello base ed avanzato**, è in partenza un programma gratuito realizzato grazie al sostegno della Camera di commercio di Roma in favore delle agenzie immobiliari iscritte al REA di Roma e provincia sull'utilizzo dell'Intelligenza artificiale generativa per le imprese del settore.

Proseguono infine i rapporti di collaborazione con le professioni tecniche e in particolare con il Consiglio Nazionale dei geometri e dei geometri laureati e con Fondazione Telos dell'Ordine dei commercialisti.

Al termine delle proprie Comunicazioni il Presidente passa all'esame del **punto 2 Esame ed approvazione del Bilancio consuntivo per l'anno 2024** 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:

- Relazione sulla gestione
- Bilancio al 31-12-2024

- Nota integrativa
- Relazione del Collegio dei Sindaci
- Relazione del Revisore dei Conti
- Relazione sul governo societario ex art 6 (D. Lgs 175/2016)

Il Presidente nell'illustrare ai presenti la documentazione di che trattasi, spiega che, in occasione della riunione di Consiglio di Amministrazione del 27 marzo us, i Consiglieri hanno valutato positivamente i risultati del documento contabile in esame che **evidenzia un utile di euro 22.868- che si propone di portare a nuovo-** superiore a quanto indicato nel preventivo, in funzione del congedo militare attivato in corso d'anno (dal mese di febbraio al mese di dicembre) del dipendente inserito in organico con la qualifica di quadro. Le risorse rese disponibili dalle minori spese di personale sono state impiegate per le attività ampiamente descritte nella Relazione sulla gestione che accompagna il documento contabile in esame, corredato della nota integrativa e della Relazione sul governo societario in base al dettato dell'art 6 comma 4 del D. Lgs 175/2016.

A tale riguardo precisa che la scelta adottata è stata quella di dettagliare ulteriormente le informazioni sia gestionali che sul governo societario, distinguendole in due Relazioni in luogo di una unica che riuniva entrambe le sezioni tematiche.

Le attività sia quelle correnti che quelle relative alla gestione straordinaria, sono state quindi realizzate da un organico in servizio effettivo di **6 unità incluso il Direttore**, di cui una in part time al 50% e una in congedo volontario.

Malgrado tale ridotta disponibilità di personale in servizio, sono state realizzate le attività istituzionali previste riconducibili ai diversi settori di attività secondo quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione, articolate sia in attività ricorrenti che di natura straordinaria sulla base di una progettazione dedicata.

Ricorda anche l'impegno- collegato a quello di produzione del dato- di divulgazione e comunicazione. 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).**

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 così da raggiungere un differente target.

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.

Nel valore della produzione, particolare e prevalente rilevanza, assumono i **contributi consortili di euro 941.346,00, dovuti a norma di Statuto dagli azionisti consorziati** in proporzione alla corrispondente quota di partecipazione posseduta. Ricorda anche che tale contributo si è ridotto dal 2023 a seguito della messa in liquidazione di Unioncamere Lazio che deteneva 25.358 azioni.

Precisa infine che per l'anno 2025 è stata già inviata apposita comunicazione di richiesta del versamento del contributo annuale sia alle componenti del sistema camerale che ai soggetti riconducibili all'azionariato privato. Il Presidente chiede ai presenti se hanno domande e/o richieste di chiarimento in merito e non ricevendo alcuna richiesta di intervento, passa la parola al Presidente del Collegio Sindacale, Gianni Sapia, il quale conferma il parere favorevole al bilancio dell'anno 2024 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. Viene anche riportato quanto dichiarato nella propria Relazione dal Dr Pace, incaricato della Revisione Legale dei Conti sul Bilancio di esercizio di Tecnoborsa S.C.p.A il quale in relazione al documento contabile espone che *"... fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, 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"*.

Prende la parola il rappresentante del Socio di maggioranza Camera di Commercio di Roma, Dott.ssa Lucia Santagada, che, sulla scorta della Deliberazione di Giunta n. 66 del 14 aprile 2025, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio consuntivo

2024 comprensivo della Nota integrativa, delle Relazioni del Collegio Sindacale e del Revisore Legale dei Conti, nonché della Relazione sulla gestione e della Relazione sul governo societario. Tale approvazione è espressa anche a nome della Camera di Commercio di Torino che rappresenta in questa sede. Anche gli altri Soci partecipanti esprimono il proprio parere favorevole.

L'Assemblea degli Azionisti approva il Prospetto di Bilancio chiuso al 31/12/2024 con la relativa Nota Integrativa, concordando sulla scelta di portare a nuovo l'utile, sulla base della 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 sulla gestione e sul Governo Societario.

Passando al **punto 3) all'Ordine del Giorno Rinnovo Organo amministrativo per il triennio 2025-2027- determinazione numero componenti ed eventuali compensi ai sensi degli artt. 15 e 19 dello Statuto**, il Presidente chiede se vi sono proposte in merito. Interviene la Dott.ssa Lucia Santagada, rappresentante del Socio di maggioranza Camera di Commercio di Roma, la quale comunica che la Giunta camerale con il già citato provvedimento n. 66 del 14 aprile 2025 si è espressa favorevolmente in merito alla conferma della nomina di un Organo di Amministrazione a composizione collegiale.

Le motivazioni sono le stesse che hanno determinato tale scelta nel provvedimento di nomina per il triennio appena concluso e riconducibili alla complessa attività sociale di Tecnoborsa S.C.p.A., che, anche in virtù della propria natura consortile, è chiamata a rappresentare le esigenze di un settore, quello immobiliare, nel quale sono presenti numerosi soggetti portatori di interessi da contemperare nell'ambito dell'attività sociale. Pertanto, un Organo di Amministrazione a composizione collegiale consente di rappresentare adeguatamente le istanze del territorio e delle imprese, che in tal modo, possono partecipare utilmente alla gestione operativa della Società in linea con le rispettive finalità istituzionali da tutelare e diffondere, garantendo efficacemente la *mission* della Società.

La Camera si è quindi espressa in merito, proponendo:

- per le ragioni di adeguatezza organizzativa appena descritte e tenendo conto dell'esigenza di contenimento dei costi, di procedere alla nomina di un Consiglio di Amministrazione composto da cinque componenti, confermando il compenso al solo Presidente del Consiglio di Amministrazione;

- tenendo conto delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia di equilibrio tra i generi e, valutati positivamente il profilo tecnico e la competenza dei candidati nonché il positivo percorso condiviso in occasione del mandato appena concluso, di proporre la conferma per un esercizio del Consiglio di Amministrazione nella sua attuale composizione: Valter Giammaria, Marcello Piacentini, Anna Rita Rizzo, Maurizio Pezzetta e Alberta Parissi, designati in rappresentanza della Camera di Commercio di Roma;
- di proporre la nomina del Dott. Valter Giammaria quale Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- di proporre la determinazione dei compensi dell'Organo Amministrativo, confermando in euro 36.000,00 il compenso annuale lordo spettante al solo Presidente del Consiglio di Amministrazione.

La Dott.ssa Santagada, inoltre, rappresenta che, laddove l'Assemblea intendesse procedere alla nomina sulla base della composizione collegiale dell'Organo di Amministrazione secondo quanto proposto, la relativa Delibera assembleare dovrà essere trasmessa, ai sensi di quanto previsto all'art. 11, comma 3, del T.U.S.P., alla Sezione Regionale di Controllo per il Lazio della Corte dei Conti e alla struttura di cui all'art. 15 del T.U.S.P. (Direzione VII "Valorizzazione del patrimonio pubblico" - Dipartimento del Tesoro - Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Il Presidente chiede ai presenti se hanno osservazioni in merito alla proposta appena formulata e, non ricevendo alcuna richiesta di intervento, mette ai voti la proposta della Camera di Commercio di Roma.

L'Assemblea, condividendo quanto esposto dalla Dott.ssa Santagada, delibera all'unanimità:

- di confermare nella nomina per il periodo di un esercizio i seguenti componenti del Consiglio di Amministrazione: Valter Giammaria, Marcello Piacentini, Anna Rita Rizzo, Maurizio Pezzetta e Alberta Parissi;
- di confermare per la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione il Dott. Valter Giammaria;
- di determinare un compenso lordo annuale di euro 36.000,00, per il solo Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente con l'assenso unanime dei presenti propone di rendere immediatamente esecutivi i provvedimenti del presente verbale, inclusi quelli legati alla nomina degli

Organi così da dare corso agli adempimenti di trasmissione del provvedimento alla sezione regionale della Corte dei Conti ed alla competente direzione del Mef.

A conclusione della votazione, il Presidente Valter Giammaria, in relazione alla propria riconferma, esprime il proprio ringraziamento ai Soci e in particolare alla Camera di Commercio di Roma quale Socio di maggioranza, e passa a trattare il **punto 4) Rinnovo Collegio dei Sindaci per il triennio 2025-2027 -determinazione compensi ai sensi**

dell'art 23 dello Statuto Interviene nel dibattito che segue, la rappresentante del Socio di maggioranza Camera di Commercio di Roma per informare che la Giunta camerale in considerazione della naturale scadenza del mandato del Collegio dei Sindaci in occasione della presente riunione di approvazione del bilancio consuntivo 2024 visto quanto previsto dall'art.23 dello Statuto Tecnoborsa in relazione alla composizione e alla durata del Collegio propone per il Collegio sindacale la nomina di Gianluca Piredda (Presidente) Giorgio del Bianco e Linda Ottaviano (componenti effettivi) Anna Rosa Adiutori e Gianni Sapia (componenti supplenti). Confermando altresì gli importi dei compensi spettanti al Collegio stesso.

L'Assemblea all'unanimità delibera:

- di nominare il Collegio Sindacale per il triennio 2025-2027 nella seguente composizione:

Gianluca Piredda, con la carica di Presidente del Collegio Sindacale;

Giorgio del Bianco e, Linda Ottaviano Sindaci effettivi;

Anna Rosa Adiutori e Gianni Sapia, Sindaci supplenti.

- di determinare un compenso lordo annuale di euro 4.200,00 al Presidente del Collegio Sindacale;
- di determinare un compenso lordo annuale di euro 2.800,00 ai componenti effettivi del Collegio Sindacale.

Successivamente, prima di passare all'esame del punto successivo il Presidente del Collegio dei Sindaci uscente Dr Sapia, anche a nome dei componenti effettivi oggi assenti, rivolge il proprio ringraziamento per il positivo rapporto instaurato con l'Organo di vertice e con i soggetti deputati ai controlli societari. A tale proposito ricorda che il sistema di controlli- identico per Tecnoborsa a quello di società con fatturati e organici di notevoli dimensioni- rappresenta un inutile aggravio di lavoro che sottrae energie alla produzione ed auspica quindi un intervento correttivo del legislatore. Si sofferma quindi sul percorso di crescita della Società nel tempo e sulle tante attività

realizzate che lo hanno visto partecipe testimone. Rivolge un plauso alla tecnostruttura e in particolare al Direttore generale che con un organico numericamente inferiore rispetto al passato ha saputo imprimere una accelerazione e uno sviluppo qualitativo della progettazione ordinaria e straordinaria. Il Presidente Giammaria ringrazia il Dr Sapia che insieme al Collegio ha rappresentato un importante punto di riferimento per gli Amministratori e per la Direzione.

Il Dott. Giammaria passa a trattare il **punto 5) all'Ordine del giorno “Nomina del soggetto incaricato alla Revisione legale dei conti e determinazione del relativo compenso”** ricordando che l'articolo 23 bis dello Statuto sociale prevede che la revisione legale della Società sia esercitata da un Revisore o da una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro a sensi art 2409 bis e seguenti del codice civile. Il Revisore è soggetto diverso dal Collegio sindacale con il quale è peraltro tenuto ad effettuare periodici scambi di informazioni. Il conferimento dell'incarico al Revisore è effettuato dall'Assemblea dei Soci, su parere motivato del Collegio sindacale

In occasione della riunione odierna viene sottoposto ai Soci il parere motivato redatto dal Collegio Sindacale finalizzato ad una conferma per un ulteriore triennio nell'incarico al Dr Pace, individuato con procedura di evidenza pubblica nel 2019 e oggetto di un primo rinnovo per il periodo 2022-2024. Stante la positiva collaborazione sperimentata e la conferma delle caratteristiche di idoneità tecnico professionali già verificate in occasione della predetta procedura, viene formulata la proposta di un secondo rinnovo con la conferma del compenso annuo lordo di euro 4.200,00 per il triennio 2025 – 2027.

L'Assemblea, tenendo conto della proposta motivata del Collegio Sindacale, delibera all'unanimità dei presenti:

- di esprimersi favorevolmente in merito alla proposta motivata del Collegio Sindacale relativa alla conferma del Revisore Legale dei Conti uscente, dott. Pierluigi Pace, per il triennio 2025-2027, a fronte di un corrispettivo onnicomprensivo annuo pari ad € 4.200 oltre IVA;

Nessun altro chiedendo la parola e terminati gli argomenti posti all'Ordine del Giorno, il Presidente alle ore 12,50 ringrazia i presenti e dichiara chiusa l'Assemblea.

FTO Il Segretario
(Valentina Canali)

FTO Il Presidente
(Valter Giammaria)