

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI
TECNOBORSA – CONSORZIO PER LO SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIARE S.C.P.A.
DEL 27 APRILE 2026**

Il giorno 27 (ventisette) del mese di aprile dell'anno 2026 (duemilaventisei), a seguito di convocazione trasmessa con nota n. 96 del 30 marzo 2026, si è svolta 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 S.Cp.A., per l'esame del seguente Ordine del Giorno:

1. Comunicazioni del Presidente;
2. Esame ed approvazione del Bilancio d'esercizio per l'anno 2025, 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 - determinazione numero componenti ed eventuali compensi ai sensi degli artt. 15 e 19 dello Statuto;
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 di Torino	2.500	0,182
CCIAA Umbria	17.831	1,295
FIAIP	17.025	1,236
Totale Presenze	4	
Capitale Sociale	1.162.654	85,882

Per il Consiglio di Amministrazione sono presenti il Presidente Valter Giammaria, il Consigliere Maurizio Pezzetta e la Consigliera Alberta Parissi. Per il Collegio Sindacale sono presenti in collegamento il Presidente Gianluca Piredda e i componenti effettivi Dott. Giorgio Del Bianco e Dott.ssa Linda Ottaviano. Assiste alla riunione il Dott. Mauro 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. 4 Soci per un totale di n. 1.162.654 azioni corrispondenti all' 85,882 % del capitale sociale secondo quanto attestato dal foglio firme di cui all'allegato A 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 Dott. Giammaria segnala sinteticamente le principali iniziative realizzate o in fase di completamento nel recente periodo e in particolare spiega che:

- A) Prosegue la collaborazione con il Consiglio Nazionale dei geometri e dei geometri laureati oltre che con il Socio Geoval per la diffusione della sesta edizione del Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa. Anche con l'Ordine dei commercialisti di Roma è in vigore una convenzione per l'accesso da parte dei dottori commercialisti del territorio alla versione digitale del Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma.
- B) È in programma per **l'8 di giugno** presso la Sala del Tempio di Vibia Sabina e Adriano, **l'evento di presentazione del Report di analisi della serie storica delle Indagini sul mercato residenziale Tecnoborsa**: Venti anni di analisi che offrono con rigore metodologico un approfondimento sulle dinamiche del mercato. In occasione della mattinata sarà presentato anche un focus di recente realizzato sul mercato delle locazioni. Entrambi i prodotti editoriali saranno in distribuzione gratuita.
- 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) che è stata di recente rinnovata (gennaio 2026) 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 a campione ha fatto registrare la piena approvazione delle procedure attuate.

D) L'alto profilo tecnico delle attività svolte è esemplificato dalla collaborazione di Tecnoborsa in qualità di supporto tecnico al tavolo che sta elaborando l'addendum alle Linee guida ABI nonché dal coordinamento del tavolo tecnico UNI per l'elaborazione del Progetto UNI1614117- Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità per la revisione della norma UNI 11558:2024 in considerazione dell'esperienza maturata con l'applicazione, da parte del mercato, della UNI/PdR 19:2016 (Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza"). Tale azione segue quella precedentemente completata 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. Al momento è in corso la procedura per l'individuazione del soggetto di supporto per il prossimo triennio, per la somministrazione del questionario di indagine alle circa 1500 agenzie immobiliari su tutto il territorio nazionale.

Per quanto riguarda le **attività formative, in aggiunta ai consueti corsi sugli standard di valutazione a livello base ed avanzato**, è in corso di realizzazione 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 su tematiche di attualità per le imprese del settore.

Al termine delle proprie Comunicazioni il Presidente passa all'esame del **punto 2 Esame ed approvazione del Bilancio consuntivo per l'anno 2025** confermando che la Società ha provveduto all'invio nei tempi previsti della seguente **documentazione che figura allegata sub B al presente verbale**, e oggi consegnata in copia ai presenti:

- Relazione sulla gestione
- Bilancio al 31-12-2025
- 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 25 marzo us, i Consiglieri hanno valutato positivamente i risultati del documento contabile in esame che **evidenzia un utile di euro 28.560 per l'anno 2025** – 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 in precedenza 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 costante- 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. Nel corso del 2025 grazie ad un progetto dedicato ad un **Piano di sviluppo della Borsa immobiliare** sostenuto dalla Camera di commercio di Roma è stato concluso un **accordo editoriale con il Sole 24 ore Professional** per la pubblicazione- sulla base del lavoro di una redazione congiunta- di un repertorio periodico di informazione tecnica per le imprese del settore: **Il Punto sull'immobiliare** che, oltre ad offrire una informazione qualificata alle agenzie immobiliari del territorio, valorizza le attività realizzate da Tecnoborsa e dalla Borsa stessa in favore dello sviluppo e della trasparenza dei mercati.

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 2026 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, Dott. Gianluca Piredda, il quale conferma il parere favorevole all'approvazione del bilancio 2025 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 e condivide la proposta formulata dagli Amministratori di riportare a nuovo l'utile di esercizio. Viene anche riportato quanto dichiarato nella propria Relazione dal Dott. Pierluigi 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 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”.

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. 64 adottata nella riunione del 13 aprile 2026, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio consuntivo 2025 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 su delega del Presidente Cipolletta e della Camera di commercio dell'Umbria su delega del Presidente Mencaroni. Anche il socio FIAIP esprime il proprio parere favorevole.

La Dott.ssa Lucia Santagada, altresì, esprime parere favorevole in merito alla proposta del Consiglio di Amministrazione di riportare a nuovo l'utile di esercizio di € 28.560. L'Assemblea degli Azionisti, all'unanimità dei presenti, approva il Prospetto di Bilancio chiuso al 31/12/2025 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 “B”, 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 - 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 la già citata Deliberazione, adottata nella riunione del 13 aprile 2026, 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 periodo 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 compartecipare 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;
- 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 di proporre la nomina per un periodo di tre esercizi fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2028 del Consiglio di Amministrazione nella seguente composizione: Valter Giammaria, Carmelo Mazzeppi, Paola Moriondo, Alberta Parissi e Maurizio Pezzetta.
- 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 III "Valorizzazione del patrimonio pubblico" - Dipartimento dell'Economia - 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 nominare per il periodo di tre esercizi sociali i seguenti componenti del Consiglio di Amministrazione: Valter Giammaria, Carmelo Mazzeppi, Paola Moriondo, Alberta Parissi e Maurizio Pezzetta;
- 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 Dott. Mazzeppi oggi presente su delega del Presidente in rappresentanza del socio FIAIP ringrazia la Camera di commercio di Roma anche a nome dell'Associazione per la nomina, così come il Presidente Valter Giammaria, in relazione alla propria riconferma, esprime il ringraziamento ai Soci e in particolare alla Camera di Commercio di Roma, quale Socio di maggioranza.

Nessun altro chiedendo la parola e terminati gli argomenti posti all'Ordine del Giorno, il Presidente alle ore 12,40 ringrazia i presenti e dichiara chiusa l'Assemblea.

FTO Il Segretario
(Valentina Canali)

FTO Il Presidente
(Valter Giammaria)