

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI  
TECNOBORSA – CONSORZIO PER LO SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIARE S.C.P.A.  
DEL 6 MAGGIO 2024**

---

Il giorno 6 (sei) del mese di maggio dell'anno 2024 (duemilaventiquattro), a seguito di convocazione trasmessa con nota n. 82 del 4 aprile 2024, 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 2023, corredato della nota integrativa, della relazione del Collegio Sindacale e del Revisore dei Conti, nonché della relazione sul governo societario;
3. Varie ed eventuali

Risultano presenti e/o rappresentati i seguenti Azionisti secondo quanto risultante dal foglio firme di cui all'allegato A al presente verbale:

<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
CCIAA di Bari	4.519	0,328
FIAIP	17.025	1,236
<b>Totale Presenze</b>	<b>1.187.173</b>	<b>86,210</b>
<b>Capitale Sociale</b>	<b>1.377.067</b>	

Per il Consiglio di Amministrazione sono presenti il Presidente Valter Giammaria e i Consiglieri Marcello Piacentini e Maurizio Pezzetta. Per il Collegio Sindacale sono presenti il Presidente Giovanni Sapia e il Sindaco Antonella Greco mentre Arsenio Pica è assente giustificato.

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. 5 Soci per un totale di n. 1.187.173 azioni corrispondenti all'86,21% 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 il 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. Rende quindi noto che sono in corso interlocuzioni con la Camera di Commercio di Salerno che ha manifestato interesse all'attività di Tecnoborsa anche in funzione della possibile futura attivazione di una Borsa immobiliare sul proprio territorio. E'importante favorire l'attivazione di percorsi di adesione, anche in considerazione della recente chiusura di Unioncamere Lazio con conseguente inevitabile recesso da Tecnoborsa. Solo con l'attivazione di una rete articolata di sinergie si potrà garantire alla Società una operatività più ampia ed incisiva facendo rete sui territori, sia per garantire risorse adeguate che per sostenere le attività.

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 con particolare impegno a partire dal 2022, **grazie all'impulso del Consiglio, rinnovato nel proprio mandato dall'Assemblea dei Soci nel maggio 2022, per il periodo 2022-2024.**

Segnala dunque che proseguono positivamente i rapporti con diverse categorie professionali con cui sono stati siglati accordi come:

- il **Collegio nazionale dei geometri e dei geometri laureati che attraverso l'Ordine del Lazio** per attivare 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;
- 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.

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

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. Al termine di un lungo percorso preparatorio proprio a gennaio 2024 è stata pubblicata la NORMA UNI 11932:2024 - Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari che contribuisce alla regolazione, alla trasparenza e all'efficienza del mercato immobiliare nazionale. La norma è il risultato di un complesso iter durato circa due anni e presidiato da una qualificata commissione composta dai principali stakeholders del settore, cui Tecnoborsa ha fornito il proprio supporto tecnico scientifico. Il Presidente chiede quindi al Direttore di fornire altri elementi sul tema e la Dott.ssa Canali spiega che questa azione così come l'interlocuzione con ABI e una serie di qualificati soggetti attivi a diverso titolo nella filiera immobiliare, è riconducibile al lavoro costante, di alto profilo tecnico condotto dalla Società per garantire lo sviluppo trasparente ed armonico del settore attraverso la messa a punto di strumenti utili ai diversi soggetti attivi nella filiera. Preannuncia quindi per l'anno in corso, **l'aggiornamento del Codice delle valutazioni immobiliari manuale edito da Tecnoborsa considerato testo di riferimento** per redigere una stima immobiliare usando il linguaggio tecnico e le teorie universalmente riconosciute dagli esperti e dal comparto bancario, in considerazione dell'intervenuta variazione degli Standard internazionali di valutazione immobiliare IVS. Tra l'altro proprio sul Codice sono incentrati i corsi da valutatore immobiliare (livello base e avanzato) tenuti da Tecnoborsa ad un costo ridotto per i soggetti interessati collegati alla compagine sociale o accreditati alla Borsa immobiliare.

**A fronte di tale linea di azione per addetti ai lavori, prosegue spiegando che con il fondamentale supporto delle associazioni di categoria è stata realizzata anche una azione di comunicazione orientata al grande pubblico** per trasferire l'importanza di avvalersi di agenti immobiliari iscritti al REA della Camera di commercio, al termine di un percorso abilitante. Segnala anche che- sulla scorta dell'interesse suscitato dal progetto 'Indagine sulla casa ideale delle famiglie romane' (realizzato grazie al contributo straordinario della CCIAA di Roma) - nell'anno in corso si lavorerà- tra l'altro- per mettere a punto analogo indagine a livello nazionale, valorizzando così una serie storica ventennale.

La parola torna quindi al Presidente che passa all'esame del **punto 2 Esame ed approvazione del Bilancio consuntivo per l'anno 2023** confermando che la Società ha provveduto all'invio nei tempi previsti della seguente documentazione che figura allegata sub B al presente verbale:

- Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2023 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 3 aprile us i Consiglieri hanno valutato positivamente i risultati del documento contabile in esame che **evidenzia un utile di euro 32.597,00 nella gestione ordinaria per l'anno 2023 che propone di portare a nuovo.**

Sottolinea quindi il **risultato positivo e ringrazia per il lavoro la tecnostruttura e in primo luogo il Direttore.** Il risultato è infatti ancor più apprezzabile considerato che è stato realizzato con un organico ridotto di 5 unità (incluso il Direttore stesso) sui 6 attualmente in organico, in considerazione delle scelte di due dipendenti, uno in congedo volontario e l'altro in part time al 50%, accadimenti questi entrambi intervenuti nel 2023.

**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 ne ha progressivamente eroso le possibilità di spesa. 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 B 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 2023 ha consentito di realizzare 2 progetti:

- 1) **La casa ideale delle famiglie romane** con un evento di presentazione che ha avuto luogo presso la Sala del Tempio di Vibia Sabina e Adriano molto partecipato da pubblico ed addetti ai lavori.
- 2) **Comunicare per competere: competenze, tecnicità e interazione social, mix strategico per l'agente immobiliare** che si è formalmente concluso nei primi mesi dell'anno in corso ma che **nel 2023 ha previsto la realizzazione di una campagna di comunicazione sui canali social della Società finalizzata a riaffermare l'importanza di affidarsi nella intermediazione immobiliare ad un agente immobiliare qualificato iscritto al Rea** e la realizzazione di un programma formativo per accrescere le competenze digitali e di interazione attraverso le principali piattaforme social da parte delle agenzie immobiliari del territorio.

Si è anche proceduto a formalizzare – ottenendo il relativo contributo straordinario- **un progetto relativo all'ampliamento dall'area test del centro storico a tutto il perimetro cittadino del progetto 'il Listino di Borsa a servizio di una città intelligente', progetto avviato nel 2023 e che sarà completato nel corso del 2024.**

Tra i contributi figura dunque il contributo straordinario di **euro 87.853 della Camera di Commercio di Roma per la quota parte ascrivibile all'anno in esame per la realizzazione dei due citati progetti.**

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. Tale contributo si è ridotto nel 2023 a seguito della messa in liquidazione di Unioncamere Lazio che deteneva 25.358 azioni.**

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 del Componente effettivo presente, il parere favorevole al bilancio dell'anno 2023 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. Esprime anche la piena soddisfazione nei rapporti intercorsi con tutte le altre componenti del sistema di controlli attivo in seno alla Società. **Viene infine 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 in rappresentanza del Socio di maggioranza Camera di Commercio di Roma, su delega del Presidente Tagliavanti, la Dott.ssa Lucia Santagada, che, sulla scorta della Deliberazione n. 61 del 22 aprile us adottata dalla Giunta, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio consuntivo 2023 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, su delega del Presidente Dr Dario Gallina.

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 € **32.597,00. Prendono quindi la parola gli altri Soci presenti**, il Dr Francesco Sisti su delega del Presidente della Camera di Commercio dell'Umbria Dr Mencaroni, la Sig.ra Massaro su delega del Presidente della CCIAA di Bari Dott.ssa Di Bisceglie, il Dr Marco Grumetti, Vice Presidente FIAIP, **per approvare il documento in esame, concordando sulla scelta di portare a nuovo l'utile.**

L'Assemblea degli Azionisti approva quindi il Prospetto di Bilancio chiuso al 31/12/2023 con la relativa Nota Integrativa, secondo la 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 sul Governo Societario accogliendo la proposta del Consiglio di Amministrazione di riportare a nuovo l'Utile di Esercizio. Si concorda infine nel dare immediata esecutività al verbale della odierna riunione che sarà trasmesso nei prossimi giorni agli interessati. Non essendovi altri interventi né punti da trattare, il Presidente alle ore 12,55 ringrazia i presenti e dichiara chiusa l'Assemblea.

FTO Il Segretario  
(Valentina Canali)

FTO Il Presidente  
(Valter Giammaria)