

ATTESTAZIONE PUBBLICAZIONE ALL'ALBO CAMERALE

La presente deliberazione n. 22 adottata dalla Giunta Camerale nella riunione tenutasi il giorno 25 febbraio 2011 è pubblicata all'Albo camerale il giorno 4/3/11..... e vi rimarrà per 7 giorni consecutivi fino al 11/3/11.....

Pavia, 4/3/11

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Alessandro Scaccheri)

Alessandro Scaccheri



DELIB. N. 22	TITOLO	ESPOSTO PRESENTATO NEI CONFRONTI DELL'AGENZIA AGENTUR IMMOBILIARE – DEFINIZIONE DEL PROCEDIMENTO
--------------	--------	--

ORGANO DELIBERANTE: GIUNTA CAMERALE - RIUNIONE DEL 25.2.2011

Giacomo de Ghislanzoni Cardoli	Presidente	Presente	
Paolo Bianchi	Componente	Assente	
Marialisa Boschetti	Componente	Presente	presenti: 6
Alberto Cazzani	Componente	Presente	votanti: 6
Giuseppe Daidone	Componente	Assente	favorevoli: 6
Pietro Ferretti	Componente	Presente	astenuti: =
Giuseppe Ghezzi	Componente	Assente	contrari: =
Piero Maccarini	Componente	Presente	
Giovanni Merlino	Componente	Presente	
Dott. Mario Antonio Guallini	Pres. Coll. Revisori	Assente	
Dott. Antonio De Vincenzo	Revisore	Presente	
Dott. Roberto Fedegari	Revisore	Presente	

Assolve le funzioni di segretario il Dott. Alessandro Scaccheri, Segretario Generale della Camera di Commercio di Pavia. Assiste alla riunione la Dott.ssa Cinzia Bargelli, Vice Segretario Generale, per coadiuvare il Segretario Generale nella redazione del verbale.

Il Presidente, dopo aver accertato la presenza del numero legale, illustra l'oggetto del provvedimento.



Indi la Giunta Camerale,

visto lo Statuto Camerale approvato con deliberazione del Consiglio n. 2 del 17.09.2001 e successive modifiche ed integrazioni;

vista la Legge n. 39 del 3.2.1989 e il relativo regolamento di attuazione approvato con D. M. n. 452 del 21.12.1990, che disciplinano l'attività di agente di affari in mediazione;

richiamato l'esposto pervenuto il 20.09.2010 da parte della **(omissis)** nei confronti del Sig. Ciurlia Luca Giuseppe, iscritto nel ruolo degli agenti di affari in mediazione di Pavia al n. 2321 e titolare dell'agenzia Agentur Immobiliare con sede in Pavia – P.zza Cavagneria, n. 18;

visto il provvedimento n. 142 del 20.12.2010, con il quale si è ritenuto opportuno invitare l'interessato a presentarsi alla Giunta Camerale per un'audizione in merito, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 20 del citato D.M. n. 452/1990;

rilevato che - a seguito dell'audizione dell'interessato avvenuta il 31.1.2011 - la Giunta ha deliberato, con provvedimento n. 4 assunto in pari data, di riservarsi la relativa decisione dopo l'esame della documentazione depositata dal Sig. Ciurlia nel corso dell'audizione medesima;

esaminata la suddetta documentazione e, in particolare:

- la copia della proposta di acquisto sottoscritta dalla **(omissis)** il 19.12.2009, riguardo all'unità immobiliare di proprietà della promittente venditrice **(omissis)** e altri, in cui si fa riferimento a un box in comproprietà con **(omissis)** ;
- la copia del contratto preliminare del 14.1.2010 per la compravendita dell'unità immobiliare – tra **(omissis)** e **(omissis)** - riferito anche al box identificato al catasto con il **(omissis)**;
- la copia dell'atto di compravendita dell'1.3.2010 registrato a Pavia il 17.3.2010, con il quale **(omissis)** e altri vendono alla **(omissis)** l'unità immobiliare in questione, e una quota di un mezzo del box con gli stessi identificativi catastali del preliminare, mentre la restante quota di un mezzo del box viene venduta alla medesima acquirente dalla **(omissis)**;
- la copia della fattura n. 6 del 14.1.2010 rilasciata dall'agenzia immobiliare a **(omissis)** per il pagamento di Euro 5.868,00 a titolo di mediazione immobiliare;

richiamate le dichiarazioni rilasciate in data 31.1.2011 dall'agente nel corso dell'audizione;



rilevato in particolare che il Sig. Ciurlia ha affermato che le informazioni fornite all'acquirente, con riguardo alla proprietà relativa al box annesso all'abitazione, corrispondevano a quanto era di sua conoscenza;

vista l'istruttoria dell'ufficio competente di cui alla relazione del 16.2.2011;

ritenuto che il comportamento tenuto dall'agente di affari in mediazione nel caso in questione sia censurabile per i motivi di seguito esposti:

- nell'atto di compravendita dell'1.3.2010 si rileva che la **(omissis)** e altri vendono alla **(omissis)**, oltre all'appartamento in questione, una quota di un mezzo del box con gli stessi riferimenti catastali del preliminare, mentre la restante quota di un mezzo del box viene venduta alla medesima acquirente dalla **(omissis)**. In altre parole l'oggetto della compravendita non è l'intero box, come descritto nella proposta di acquisto e identificato nel preliminare, bensì soltanto la metà di questo. Si rileva chiaramente, pertanto, che la **(omissis)**, di cui ci si proponeva il coinvolgimento nella futura vendita dell'immobile al momento della proposta, non era proprietaria di un mezzo del box, bensì soltanto di una quota di un mezzo, mentre la restante quota era di proprietà della **(omissis)** per il totale previsto di mq. 20;
- proprio in relazione alle suddette discrepanze riscontrate nella documentazione depositata in copia dal Sig. Ciurlia, si sostanzia l'equivoco in cui è stato indotto l'acquirente circa l'individuazione del box oggetto della vendita, con la conseguenza dell'acquisto effettivo di soltanto una parte dell'unità immobiliare, al contrario di quanto pattuito negli atti prodromici;
- circa la condotta da parte dell'agente immobiliare, si sottolinea che quest'ultimo si limita a dichiarare di aver comunicato all'acquirente quanto era a sua conoscenza, e sostanzialmente delega la responsabilità delle inesatte informazioni sull'effettiva proprietà del box alla parte venditrice. Senonché il mediatore non dimostra di aver adottato i minimi accorgimenti per tutelare la promissoria acquirente, in quanto sarebbe bastata la normale diligenza per acclarare presso i Registri della conservatoria l'effettiva situazione della proprietà relativa all'unità immobiliare, e verificare che l'oggetto della vendita non poteva essere l'intero box, ma soltanto la metà;
- in conclusione si osserva un'ingiustificabile condotta da parte del mediatore nel gestire l'affare in questione, considerato l'obbligo del mediatore – sancito dall'art. 1759 C.C. - di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza



dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso. In particolare si rileva che tale dovere di corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, non sia da intendersi limitato alle circostanze effettivamente apprese dall'agente immobiliare, ma debba ritenersi esteso anche all'ambito della normale conoscibilità, tramite la comune diligenza richiesta a una figura professionale di tale rilievo;

tenuto conto della presunta buona fede e del fatto che l'agente immobiliare non è incorso in altri provvedimenti disciplinari;

all'unanimità

d e l i b e r a

1. di applicare al Sig, Ciurlia Luca Giuseppe, iscritto nel ruolo degli agenti di affari in mediazione di Pavia al n. 2321 e titolare dell'agenzia Agentur Immobiliare con sede in Pavia – P.zza Cavagneria, n. 18, la sanzione della sospensione dell'attività per dieci giorni a decorrere dal 1° aprile 2011.

IL SEGRETARIO GENERALE

Alessandro Scacchiari



IL PRESIDENTE

(Giacomo de Ghislanzoni Cardoli)

