

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA CAMERALE

Seduta del

**ESAME DEGLI ATTI RELATIVI A ESPOSTO PERVENUTO NEI CONFRONTI DI
IMPRESA ESERCENTE L'ATTIVITA' DI AGENTE DI AFFARI IN MEDIAZIONE
ISCRITTA NEL R.E.A. DI PAVIA**

La Giunta Camerale

vista la l. 3.2.1989, n. 39 s.m.i., e il relativo regolamento di attuazione approvato con d.m. 21.12.1990, n. 452 s.m.i., che disciplinano l'attività di agente di affari in mediazione;

visto altresì l'art. 73 del d.lgs. 59/2010, il quale – nel sopprimere il ruolo degli agenti di affari in mediazione – ha mantenuto l'obbligo per gli esercenti di dimostrare il possesso di determinati requisiti professionali e morali, soggetti alla verifica da parte delle Camere di Commercio;

richiamate le attribuzioni delle Camere di Commercio in merito ai procedimenti disciplinari nei confronti degli agenti di affari in mediazione, in caso di violazione dei doveri di correttezza professionale, ai sensi dell'art. 20 del d.m. 452/1990;

preso atto della segnalazione pervenuta in data 13.8.2018 - agli atti di prot. CCIAA n. 14821/2018 - nei confronti dell'impresa individuale R.E. Nord di Giuseppe Scarfone, esercente l'attività di agenzia immobiliare iscritta nel R.E.A. al n. 271649, con sede in Via Marconi n. 4/6 – Vidigulfo (PV), e unità locale in Via IV Novembre n. 2 – Villanterio (PV);

rilevato che, dagli atti acquisiti, si evidenzia quanto segue:

- l'esponente si è rivolto all'impresa in questione presso l'unità locale di Villanterio a cui è preposto il Sig. Guido Vivarelli per l'acquisto di un immobile su due piani, con box e giardino, ubicato in Maghero – Via Borgo Oleario n. 56;
- dalla copia della proposta di acquisto sottoscritta il 5.7.2018 e controfirmata per accettazione dalla parte venditrice risulta che il rogito notarile veniva fissato entro il 30.9.2018; inoltre risulta il versamento all'atto della sottoscrizione di € 10.000,00, mentre l'acquirente si impegnava a versare ulteriore somma di € 20.000,00 entro il 31.7.2018;

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

- successivamente, nonostante la concorde volontà di anticipare il rogito al 2 agosto, il venditore in tale data non si presentava dal notaio;

costatati i motivi di doglianza espressi dall'esponente nei confronti dell'operato dell'agente, di seguito sinteticamente riportati:

- viene lamentata una carenza informativa, da parte del venditore e dell'agente – e in particolare del Sig. Vivarelli, preposto all'unità locale di Villanterio - circa la sussistenza di un vincolo ipotecario sulla casa;
- è rilevato altresì un comportamento scorretto da parte dell'agenzia e del venditore, in quanto avrebbero preteso un ulteriore acconto di € 50.000,00 prima del rogito, sottolineando anche una insussistente facoltà di recesso per l'acquirente;
- infine l'esponente denuncia la scoperta di una perdita di acqua proveniente da un terrazzo dell'abitazione, con un danno quantificabile in circa € 10.000,00, circostanza rilevata il 22 luglio, a seguito della quale l'esponente rivolgeva al venditore richiesta di decurtare di tale importo il prezzo dell'immobile, o in alternativa di provvedere alla riparazione; tale richiesta rimaneva senza esito, mentre la parte venditrice non si presentava al rogito nella data concordata del 2 agosto;

preso atto che il sig. Vivarelli dell'agenzia immobiliare R.E. Nord di Giuseppe Scarfone, sentito dall'Ufficio camerale competente in merito alla vicenda in data il 25.9.2018, ha evidenziato che nella proposta di acquisto sottoscritta il 5.7.2018 è indicato che l'immobile sarebbe stato libero da ipoteche al rogito notarile; inoltre l'esponente era stato informato dell'esistenza dell'ipoteca e della necessità di impegnarsi a versare i due acconti - il primo di € 10.000,0 e il secondo di € 20.000,00 - proprio allo scopo di agevolare il venditore nella cancellazione del vincolo prima del rogito;

rilevato che l'agente immobiliare sulle altre contestazioni ha negato integralmente quanto evidenziato nell'esposto e, in particolare, la circostanza della richiesta anticipata di € 50.000,00 mentre, circa la perdita d'acqua nel box, ha evidenziato che la medesima era già stata visionata in più circostanze durante i diversi sopralluoghi, prima della sottoscrizione della proposta;

preso atto degli esiti dell'istruttoria effettuata dall'Ufficio competente, da cui si rileva quanto segue:

- nella proposta di acquisto sottoscritta dalle parti viene barrata la voce “libero da ipoteche” e/o altri pregiudizi”; al rigo corrispondente a tale dicitura prestampata del formulario è

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

stata compilata la dicitura “nulla al rogito”; pertanto la doglianza espressa dalla parte acquirente avrebbe un fondamento se al momento della sottoscrizione dell’atto definitivo la condizione non si fosse avverata;

- diversamente, allo stato dei fatti, non si ha motivo di non ritenere attendibile quanto asserito dal Sig. Vivarelli, circa la consapevolezza del vincolo da parte dell’acquirente;
- riguardo alla mancata informazione relativa alla perdita di acqua, quale vizio di misura tale da comportare una rideterminazione del prezzo, non sussistono prove della mancata informazione da parte dell’agenzia; oltretutto, come viene riferito dall’agente immobiliare, i diversi sopralluoghi effettuati prima della sottoscrizione della proposta avevano consentito di prendere visione della situazione evidenziata;
- non si evincono, dagli atti depositati presso l’Ufficio, elementi che possano configurare un comportamento del mediatore unilateralmente nell’interesse del venditore, né che l’agente abbia taciuto fatti e circostanze che avrebbero potuto influire sulla conclusione del contratto;
- l’unico elemento a carico dell’agenzia è emerso dalla verifica d’ufficio circa il mancato deposito del formulario utilizzato per la proposta di acquisto utilizzata, il che configura un illecito amministrativo da accertare e notificare a cura dell’Ufficio Registro Imprese;

richiamate le ‘Linee procedurali per l’applicazione di sanzioni disciplinari in alcune fattispecie di illeciti riscontrabili nei controlli sull’attività di agente di affari in mediazione’, approvate con deliberazione n. 63 del 24.7.2018;

ritenuto di aderire al parere dell’Ufficio istruttore, secondo il quale per i motivi sopra esposti non risultano le condizioni per l’applicazione di una sanzione disciplinare ai sensi del d.m. 452/1990;

rilevato che, per quanto riguarda il mancato rispetto dell’obbligo del preventivo deposito del formulario sopracitato, trattasi della prima violazione riscontrata, e che pertanto non si procede a contestazioni nella sfera disciplinare, salva la notificazione dell’illecito amministrativo per l’applicazione della sanzione pecuniaria da parte dell’Ufficio competente, all’unanimità

d e l i b e r a

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

1. di archiviare gli atti a carico dell'agente di affari in mediazione per le motivazioni esposte in premessa;
2. di omettere la pubblicazione del presente provvedimento per motivi di riservatezza.

=====