

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA CAMERALE N.

Seduta del

OGGETTO: ESPOSTO PRESENTATO NEI CONFRONTI DI UNA SOCIETA' ESERCENTE L'ATTIVITA' DI AGENTE DI AFFARI IN MEDIAZIONE ISCRITTA NEL R.E.A. DI PAVIA - AUDIZIONE DEI LEGALI RAPPRESENTANTI

La Giunta Camerale

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

visto l'art. 73 del d.lgs. 59/2010, il quale ha soppresso il ruolo degli agenti di affari in mediazione, stabilendo che i richiami a detto ruolo contenuti nella l. 39/1989, si intendono riferiti alle iscrizioni nel Registro Imprese e nel R.E.A.;

considerato che permangono alla Camera di Commercio le funzioni relative ai provvedimenti disciplinari, in caso di violazione dei doveri di correttezza professionale nell'esercizio dell'attività da parte degli agenti di affari in mediazione, ai sensi dell'art. 20 del d.m. 452/1990;

richiamato l'esposto presentato dai sigg. Rosaria Irato e Arnaldo Grassi in data 8.10.2014 (in atti prot. 16089/2014) nei confronti dell'agenzia Immobiliare 150 sas di Donà Mauro & C. con sede in C.so Cavour, 150 - Garlasco;

rilevato che l'esposto si riferisce a un incarico relativo alla compravendita di una villa indipendente su due piani più mansarda, ubicata in Dorno – Via Scaldasole, n. 5, per il quale gli esponenti sottoscrivevano una proposta di acquisto in data 18.7.2014;

vista l'ulteriore documentazione prodotta dagli esponenti il 10 e il 24 novembre 2014, ed esaminate le dichiarazioni verbalizzate nell'audizione del 24.11.2014;

rilevato che le circostanze esposte dalle persone che hanno inoltrato la segnalazione sono in sintesi le seguenti:

- le trattative sarebbero state condotte dalla Sig.ra Benedetta Mugni, sulla cui legittimazione a svolgere l'attività di mediatore sono sorti fondati dubbi;

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

- la suddetta Mugni e i Sigg. Mauro Donà e Filippo Piero Bongiorno, legali rappresentanti dell'agenzia immobiliare, avrebbero fornito informazioni incomplete circa l'effettiva disponibilità dell'immobile da parte del proprietario, in quanto sul medesimo immobile è gravante l'iscrizione di un fondo patrimoniale, della cui esistenza gli acquirenti sarebbero stati informati soltanto il 2 ottobre, data fissata per la sottoscrizione del preliminare;
- i suddetti agenti immobiliari avrebbero fornito agli esponenti informazioni inesatte e non veritiere circa lo stato di fatto dell'immobile: infatti soltanto il 2 ottobre gli acquirenti avrebbero saputo dal proprietario che i locali del primo piano e della mansarda sono da ristrutturare, così come il tetto dell'immobile;

viste le controdeduzioni presentate dai sigg. Donà e Bongiorno il 30.10.2014, ed esaminate la documentazione prodotta dai medesimi il 3.11.2014, nonché le dichiarazioni rese durante l'audizione presso l'ufficio competente in data 20.11.2014;

rilevato che in sintesi i rappresentanti dell'agenzia espongono quanto segue:

- in merito al vincolo patrimoniale, l'agenzia ne sarebbe venuta a conoscenza poco prima del 2 ottobre, data fissata per la sottoscrizione del preliminare, tramite visura ipotecaria del 29.9.2014; proprio in seguito a tale accertamento gli agenti avrebbero informato le parti e suggerito di posticipare il preliminare a nuova data, per potersi sincerare che il soggetto a favore del quale era stato iscritto il vincolo prestasse il proprio consenso alla vendita;
- circa lo stato di fatto, la circostanza che il piano I° e la mansarda siano in parte da ristrutturare era stata constatata e resa nota ai promissari acquirenti durante i diversi sopralluoghi effettuati presso l'immobile;

vista l'ulteriore documentazione pervenuta successivamente dagli esponenti (in atti prot CCIAA n. 1224 del 27.1.15 e n. 1327 del 28.1.15);

rilevato che dall'esame degli atti si evincono le seguenti possibili anomalie nella conduzione dell'affare in questione:

- la sig.ra Mugni, risulta iscritta al n. 279803 dell'Apposita sezione del Repertorio Economico Amministrativo, costituita ai sensi del d.m. 26.10.2011 per accogliere le posizioni dei soggetti inattivi precedentemente iscritti nel soppresso ruolo degli agenti di affari in mediazione; pertanto i soggetti iscritti in tale Apposita sezione – pur risultando abilitati – per poter svolgere l'attività, devono preventivamente inoltrare al Registro Imprese una segnalazione certificata di inizio attività;
- ciò premesso la sig.ra Mugni non ha mai presentato la segnalazione prevista dalla normativa vigente, e ciò costituisce illecito amministrativo;

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

- riguardo alle condizioni della villa – come fatto constatare dagli esponenti nel corso dell’audizione del 24.11.2014 - l’inserzione pubblicitaria relativa all’immobile è stata recentemente variata, e contiene rilievi riguardanti lo stato “a grezzo” della mansarda e del primo piano (“da ultimare”), indicazioni assenti nella precedente inserzione presentata dai responsabili dell’agenzia;
- essendovi discrepanza tra le dichiarazioni rese dagli agenti immobiliari e quelle rilasciate dagli esponenti circa le risultanze dei sopralluoghi effettuati presso l’immobile, non appare evidente che l’agenzia non fosse a conoscenza dell’effettivo stato di fatto dei locali superiori al piano terreno;

richiamato il provvedimento n. 131 del 4.12.2014, con il quale si è disposto di convocare in audizione i Sigg. Mauro Donà e Filippo Piero Bongiorno, legali rappresentanti della società Immobiliare 150 sas di Donà Mauro & C., al fine di sentire i medesimi in merito a quanto circostanziato negli atti relativi all’esposto di cui in premessa;

rilevato che ai sensi dell’art. 20 del d.m.. 452/1990 i suddetti sono stati convocati con note nn. 1332 e 1335 del 28.1.2015 inviate tramite pec, al fine presentarsi in occasione della presente adunanza, per l’audizione in merito a quanto sopra evidenziato;

preso atto che gli interessati si presentano alle ore 16,00 e pertanto ha luogo l’audizione, che avviene alla presenza del dr. Stefano Gatti, responsabile del Servizio Regolazione del Mercato, e viene verbalizzata con atto allegato al presente provvedimento;

all’unanimità

d e l i b e r a

1. diarchiviare/(irrogare la seguente sanzione disciplinare);

=====