

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA CAMERALE N.

Seduta del

ESAME DEGLI ATTI RELATIVI ALLA SEGNALAZIONE PERVENUTA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE 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 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;

vista la segnalazione agli atti di prot. CCIAA n. 13696 del 20.2.2017 pervenuta in data 21.2.2017 dall'Agenzia delle Entrate di Pavia nei confronti dell'impresa individuale "Immobiliare il Mattone di Nascimbene Scilla", esercente l'attività di agenzia Immobiliare con sede in P. San Teodoro n. 2 – iscritta nel R.E.A. al n. PV-240207;

rilevato che nella segnalazione si evidenzia che la Sig.ra Nascimbene negli anni 2011-2013 ha posto in essere in prima persona un numero consistente di operazioni di compravendita immobiliare, le quali hanno indotto l'Ufficio controlli dell'Agenzia delle Entrate ad accertare nei confronti della medesima l'esercizio dell'attività di impresa in relazione agli anni di imposta 2011-2012-2013;

preso atto che - in relazione a quanto sopra evidenziato - l'Agenzia delle Entrate ha effettuato la suddetta segnalazione al fine dell'eventuale applicazione delle sanzioni di cui al citato D.M. 452/1990;

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

visto che l'art. 19 comma 1 del citato D.M. 452/1990 s.m.i. individua quale causa della cancellazione d'ufficio dal ruolo – leggasi ora “inibizione dell'attività” – il verificarsi dei casi di incompatibilità con l'esercizio della mediazione, come riportato nell'art. 5, comma 3 della L. 39/1989, tra i quali si evidenzia lo svolgimento di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione;

richiamata la nota agli atti di prot. CCIAA n. 3932 del 2.3.2017 con la quale la Camera ha chiesto all'Agenzia di produrre copia degli atti di vendita relativi agli anni 2011-2012-2013, da cui si evinca la provenienza degli immobili, al fine di determinare l'esercizio dell'attività commerciale, nonché ogni altro documento utile alla definizione di quanto sopra, con particolare riguardo agli elementi emersi durante i contraddittori con l'interessata, di cui si fa menzione negli avvisi di accertamento;

rilevato che nella suddetta istanza si chiedeva l'evidenza di ulteriori operazioni di compravendita immobiliare, da cui possa desumersi l'eventuale prosieguo dell'attività incompatibile anche in riferimento ai periodi successivi a quello preso in considerazione;

vista la successiva nota dell'Agenzia delle Entrate n. 24441 del 28.3.2017 e la relativa documentazione allegata, con particolare riguardo agli atti di vendita immobiliare da parte della Sig.ra Nascimbene nel periodo sopra considerato, consistenti in n. 5 rogiti nell'anno 2011, e n. 2 rogiti rispettivamente nel 2012 e nel 2013;

rilevato che dal processo verbale di contraddittorio dell'11.11.2016 con il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate l'interessata ha ammesso di aver svolto l'attività di compravendita in forma imprenditoriale degli immobili indicati negli atti di rogito del periodo 2011-2013, circostanza confermata anche durante l'audizione personale effettuata presso la Camera di Commercio in data 5 maggio 2017;

preso atto delle ulteriori dichiarazioni rilasciate dalla Sig.ra Nascimbene, secondo le quali i suddetti immobili non sarebbero stati acquisiti nell'esercizio dell'attività di agenzia immobiliare e per l'acquisizione non sarebbe stata percepita alcuna provvigione;

preso atto altresì che successivamente al 2013 risulta che l'interessata ha posto in essere soltanto un'ulteriore cessione immobiliare, avvenuta nel 2015, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate;

considerato che l'atto di vendita del 2015 riferito dall'Agenzia delle Entrate era relativo ad una unità immobiliare ubicata in Pavia, precedentemente acquistata nel 2004 per

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

destinarla ad abitazione, come dichiarato dall'interessata e comprovato con copia della documentazione successivamente prodotta (atti di acquisto e di vendita);

rilevato che non risultano evidenze del prosieguo di un'attività di compravendita immobiliare da parte dell'agente immobiliare dopo il 2013;

ritenuto di aderire al parere dell'ufficio istruttore, il quale evidenzia la non applicabilità al caso in questione della sanzione disciplinare prevista dal citato art. 19 comma 1 del D.M. 452/1990, risalendo al 2013 l'ultimo atto configurabile come esercizio di attività imprenditoriale incompatibile con quella di agente di affari in mediazione, all'unanimità

d e l i b e r a

1. di inviare alla titolare dell'agenzia immobiliare in premessa diffida dallo svolgimento di ogni tipologia di attività incompatibile da quella di mediatore ai sensi dell' art. 5, comma 3 della L. 39/1989, precisando che in caso di inottemperanza saranno applicate le sanzioni disciplinari previste dalla normativa vigente;
2. di omettere la pubblicazione del presente provvedimento per motivi di riservatezza.

=====