

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 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 camerali 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;

vista la segnalazione pervenuta in data 18.7.2018 - in atti di prot. CCIAA n. 13246/2018 - nei confronti dell'impresa individuale Fioravanti Massimo, esercente l'attività di agenzia immobiliare con sede in Via Mazzini, n. 5/13 - Gambolò – iscritta nel R.E.A. al n. 234802;

rilevato che, da quanto dichiarato nell'esposto e dagli atti acquisiti, la vicenda si può sintetizzare come segue:

- l'esponente, in seguito a conferimento informale di incarico a Fioravanti, al fine di porre in vendita un immobile di cui è comproprietaria in Vigevano - Via Podgora, riceveva in data 17.10.2017, per effetto dell'attività svolta dal mediatore, una proposta nella quale l'acquirente si impegnavà alla conclusione del contratto entro il 15.01.2018, alla condizione di ottenere il mutuo richiesto, mentre la parte venditrice si impegnavà a effettuare il frazionamento dell'immobile per le aree di sua proprietà; tale proposta veniva accettata dall'esponente alcuni giorni dopo;

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

- l'impegno veniva ribadito nel preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti il 14.11.2017 e registrato il 29.11.2017; il termine per la stipula dell'atto definitivo, fissato entro il 15.2.2018, rimaneva vincolato alla delibera di concessione del mutuo, alla data della quale il mediatore avrebbe consegnato alla venditrice l'assegno recepito in custodia a titolo di caparra confirmatoria;
- essendo sorta la necessità di procrastinare il rogito, successivamente i contraenti stipulavano una scrittura privata con la quale l'esponente concedeva l'immobile all'acquirente in comodato d'uso gratuito per 15 giorni, fino alla prevista data di stipula del contratto; in tale occasione il suddetto assegno era consegnato alla venditrice a titolo di caparra confirmatoria;
- infine l'affare non andava a buon fine, a causa della mancata erogazione effettiva del mutuo, come comunicato all'esponente dal mediatore in data 14.3.2018;

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

- si contesta una carenza nel comportamento professionale e un'inadempienza contrattuale, in quanto il sig. Fioravanti avrebbe omesso di comunicare alla parte venditrice informazioni economiche sul compratore, rilevanti ai fini della compravendita;
- in particolare la venditrice si sarebbe accollata inutilmente le spese finalizzate al buon esito dell'affare, mentre l'agente avrebbe omesso di verificare la solvibilità dell'acquirente; pertanto l'esponente sostiene che l'inserimento di clausole sospensive negli atti preliminari sarebbe avvenuto solo a suo detrimento;

preso atto che il titolare dell'agenzia immobiliare, sentito dall'Ufficio camerale competente in merito alla vicenda in data 31.7.2018, ha negato di aver agito negli interessi esclusivi della parte acquirente, evidenziando che il differimento della data prevista nel preliminare per il rogito è stato deciso di comune accordo, anche per agevolare la parte venditrice, che alla data del preliminare non aveva ancora perfezionato il necessario frazionamento dell'immobile;

rilevato altresì che, secondo quanto asserito dal Sig. Fioravanti, il mancato perfezionamento del mutuo da parte dell'Ente creditore – per quanto gli è dato di sapere – non è stato determinato da problemi di solvibilità del compratore, ma dalla variazione delle condizioni di concessione inizialmente proposte dalla banca;

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

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

- alla sottoscrizione della proposta, la parte venditrice era a conoscenza che la conclusione della compravendita era sottoposta alla condizione sospensiva della concessione del mutuo, come accade secondo una prassi posta a tutela non solo del compratore, ma anche del venditore;
- non si evincono, dagli atti depositati presso l'Ufficio, elementi che possano configurare un comportamento del mediatore unilateralmente nell'interesse dell'acquirente, né che l'agente abbia taciuto fatti e circostanze che avrebbero potuto influire sulla conclusione del contratto;
- non si ritiene rientrare nelle competenze dell'intermediario, in fattispecie analoghe alla vicenda in questione, la verifica dei motivi per cui la condizione – in questo caso il perfezionamento del mutuo – non si sia avverata, elemento che non rientra nella sfera degli eventi in cui il mediatore abbia la facoltà di intervenire;
- d'altra parte il mediatore – come riconosciuto dall'esponente – si è astenuto dal pretendere una provvigione a cui non aveva titolo, a causa dell'omessa conclusione dell'affare, dipendente dalla mancata realizzazione della condizione sospensiva;
- circa la doglianza derivante dalle difficoltà di riscuotere l'assegno, rivelatosi a scoperto o parzialmente scoperto, si ritiene che non rientri nei doveri e nelle possibilità del mediatore verificare la capienza dei conti bancari in relazione ai titoli di credito ricevuti in deposito; non risulta inoltre che agli atti del Registro informatico nazionale fossero stati emessi protesti nei confronti del promissario acquirente;
- l'unico elemento a carico dell'agenzia scaturisce dalla verifica d'ufficio circa il mancato deposito del formulario utilizzato per la proposta di acquisto, 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;

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA

rilevato che, per quanto riguarda il mancato rispetto dell'obbligo del preventivo deposito del formulario sopracitato, trattasi della prima violazione riscontrata e 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

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.

=====