



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 280

OGGETTO: *Provvedimento disciplinare di sospensione dell'attività di agenzia di mediazione immobiliare a carico dell'impresa Nordimmobiliare Mantova di Paglioli Alessandro & C. s.a.s. (C.F. e n. di iscrizione al Registro Imprese 00596340208 - REA n. 139486)*

IL DIRIGENTE DELL'AREA ANAGRAFICA

VISTO l'esposto inviato a mezzo posta elettronica certificata il 25 luglio 2012 dal signor ...OM/SS/S... residente in ...OM/SS/S... verso l'agenzia immobiliare "NORDIMMOBILIARE MANTOVA DI PAGLIOLI ALESSANDRO & C. SAS" secondo il quale tale agenzia avrebbe violato le norme deontologiche poste a tutela del corretto esercizio dell'attività di mediazione;

VERIFICATO che detta agenzia ha sede legale in Mantova – corso Vittorio Emanuele, 33 (C.F. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese n. 00596340208 – REA n. 139486) dove esercita l'attività di mediazione immobiliare dal 4 aprile 1980 ed è rappresentata dal sig. Paglioli Alessandro, nato a Casalmaggiore (CR) il 28.12.1960, socio accomandatario dal 23.06.1987, regolarmente iscritto all'ex ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione al n. 1650 dell'11.07.1991 e dal socio accomandante signor Campana Stefano;

DATO ATTO dell'avvio del procedimento disciplinare condotto da parte dell'Ufficio Albi e Ruoli in data 26.09.2012 tramite:

- nota prot. n. 20711-22.5.11/ES/ag spedita alla società sopracitata a mezzo posta elettronica certificata il 26.09.2012, regolarmente consegnata in pari data, con cui si inviava copia dell'esposto e chiedeva di fornire eventuali osservazioni e chiarimenti in merito entro 30 giorni dal suo ricevimento;
- nota prot. n. 20693-22.5.11/ES/ag a carico del signor Gobbi Frattini Paolo, inviata tramite raccomandata a.r. il 26.09.2012 presso l'ultima residenza accertata, regolarmente ricevuta in data 03.10.2012, con cui si chiedeva di fornire eventuali osservazioni e chiarimenti in merito entro 30 giorni dal suo ricevimento;

ESAMINATI i fatti dell'esposto così sintetizzati:

- secondo il signor ...OM/SS/S... le trattative per la conclusione dell'affare sarebbero state svolte dal signor Gobbi Frattini Paolo il quale mostrava l'immobile, era presente in Agenzia durante la firma della proposta d'acquisto, accompagnava



l'esponente dal notaio per la sottoscrizione del preliminare di vendita e ritirava l'assegno relativo alla provvigione dovuta quietanzando la fattura che la società immobiliare aveva emesso;

- l'esponente avrebbe scoperto solo durante la sottoscrizione del preliminare presso lo studio notarile che il signor Campana Stefano, socio accomandante della società immobiliare, interveniva *“come Presidente del Consiglio di amministrazione della società costruttrice venditrice “Stradella Costruzioni srl”, società che alla data del preliminare 29.3.2011, aveva quale organo amministrativo un consiglio di amministrazione composto da Gobbi Frattini Paolo quale presidente del consiglio di amministrazione, Campana Stefano, Previdi Stefano e Previdi Laura quali consiglieri;*
- e sempre successivamente l'esponente era venuto a conoscenza che anche il sig. Gobbi Frattini Paolo era socio di una quota del capitale sociale della società costruttrice;

VERIFICATA la seguente cronologia di istruttoria con relative controdeduzioni:

- in data 23 ottobre 2012, allo sportello Albi e Ruoli, è stata consegnata una nota con la quale il signor Gobbi Frattini Paolo dichiarava: che il rapporto con la società “Nordimmobiliare Mantova di Paglioli Alessandro & C. sas” era inquadrato come contratto di lavoro occasionale per segnalazione clienti senza esercitare alcuna professione di procacciatore d'affari e quanto meno di mediatore; di aver mostrato l'immobile in qualità di proprietario dello stesso; di essersi trovato negli uffici dell'Agenzia immobiliare insieme al sig. Campana Stefano per chiarire tutti gli altri aspetti tecnico-finanziari dell'eventuale acquisto tanto che a seguito dei chiarimenti ottenuti dopo qualche settimana veniva stipulato il contratto preliminare presso lo studio del notaio Bertolucci di Mantova; la provvigione dovuta era stata regolarmente incassata e la relativa fattura quietanzata dalla società sopramenzionata;
- in data 25 ottobre 2012, a mezzo posta elettronica certificata, è pervenuta una nota di risposta con la quale il signor Paglioli Alessandro, legale rappresentante della società “Nordimmobiliare Mantova di Paglioli Alessandro & C. sas” precisava che *“il sig. Gobbi Frattini Paolo ha collaborato occasionalmente con la società come semplice segnalatore di clienti, e che ha mostrato l'immobile in qualità di socio della società costruttrice/venditrice e non quale agente immobiliare”;*
- in data 9 novembre 2012, a mezzo posta elettronica certificata, regolarmente consegnata in pari data, è stato chiesto alla società immobiliare chi avesse svolto, per conto della stessa, le trattative per la conclusione dell'affare, chi fosse presente in Agenzia durante la sottoscrizione della proposta d'acquisto da parte del sig. ...OMISSIS..., a che titolo il signor Gobbi Frattini Paolo avesse accompagnato i signori ...OMISSIS... nello studio del notaio per la firma del preliminare e in base a quale autorizzazione fosse stato incaricato ad incassare l'assegno circolare quale provvigione per l'attività di intermediazione svolta;



- In data 15 novembre 2012, a mezzo posta elettronica certificata, è pervenuta nota di risposta con la quale il sig. Paglioli Alessandro precisava che non era presente durante la sottoscrizione della proposta di acquisto raccolta dal sig. Campana Stefano, socio accomandante della società; che il signor Gobbi Frattini Paolo aveva accompagnato i signori ...OM/SS/S... nello studio del notaio in qualità di socio della società costruttrice/venditrice e che lo stesso non aveva incassato l'assegno, intestato alla società immobiliare ma lo aveva ritirato e consegnato, per mera cortesia, all'agenzia;
- In data 20 novembre 2012, a mezzo fax, è stata richiesta alla società la copia della proposta d'acquisto sottoscritta dal sig. ...OM/SS/S...;
- in data 21 novembre 2012, a mezzo posta elettronica certificata, il signor Paglioli Alessandro, legale rappresentante della società segnalava di non aver rinvenuto la proposta d'acquisto che, di prassi, non viene conservata presso l'Agenzia quando viene sottoscritto il preliminare.

ASSUNTO che la legge 3.2.1989 n. 39 e s.m.i. e il D.M.21.12.1990 n. 452 prevede che l'iscrizione nel ruolo e, dal 12.05.2012 nel registro delle imprese/Rea, è a titolo personale e che l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione se non ad altro agente di affari in mediazione regolarmente iscritto e che tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività di mediazione per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, debbono essere regolarmente iscritti nel ruolo o, dal 12/05/2012, nel registro delle imprese/Rea;

ATTESO che il signor Paglioli Alessandro, legale rappresentante della società immobiliare non è mai intervenuto nelle trattative per la conclusione dell'affare, svolte invece dal signor Gobbi Frattini Paolo (che ha mostrato l'immobile, ha chiarito dubbi tecnico-finanziari, ha accompagnato i compratori per la stipula del preliminare presso lo studio notarile e quietanzato la fattura emessa dalla società immobiliare relativa alla provvigione dovuta) e dal socio accomandante Campana Stefano (che ha chiarito dubbi tecnico-finanziari e che ha raccolto la proposta di acquisto) questi ultimi operando pertanto come "mediatori di fatto" pur non essendo iscritti, per conto della società, né nel Ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione né nel Registro delle Imprese (a seguito degli adempimenti previsti dalle norme transitorie di cui all'art. 11 del D.M. 26.11.2011 per la società in argomento);

RISCONTRATA quindi la responsabilità del legale rappresentante sig. Paglioli Alessandro che si è avvalso di soggetti non abilitati a svolgere l'attività di intermediazione immobiliare per conto della società e che erano, inoltre, soci titolari per 2/3 del capitale sociale della società costruttrice/venditrice;

VALUTATI nel loro complesso gli aspetti di diritto e le circostanze di fatto, così come documentate agli atti, che consentono di evidenziare:

- il comportamento non idoneo tenuto dall'impresa di mediazione "Nordimmobiliare Mantova di Paglioli Alessandro & C. sas" alla quale il suddetto sig. ...OM/SS/S... si è rivolto per l'acquisto di una villa a schiera sita in via Agazzi (residence Corte



Mantegna), nel comune di Mantova che ha utilizzato personale non iscritto al Ruolo e al Registro delle Imprese per conto della stessa;

- l'operato svolto dai signori Gobbi Frattini Paolo e Campana Stefano per conto dell'impresa "Nordimmobiliare Mantova di Paglioli Alessandro & C. sas" che con i loro comportamenti hanno assunto la duplice veste di intermediario e di venditore ingenerando nell'acquirente confusione circa i ruoli svolti nelle trattative;
- la mancanza in capo ai soggetti citati di trasparenza, correttezza e indipendenza tale da alterare in maniera diretta la garanzia di professionalità che deve essere assicurata dal mediatore al consumatore;

RITENUTO che ricorrano i presupposti per irrogare una sanzione disciplinare nei confronti della società "Nordimmobiliare Mantova di Paglioli Alessandro & C. sas" a causa della "turbativa di mercato" verificatasi in conseguenza del comportamento posto in essere per la quale è previsto il provvedimento disciplinare della sospensione ai sensi degli articoli 18, lettera a) e 19, punto 3, del decreto ministeriale 21 dicembre 1990, n. 452 per un periodo massimo di sei mesi;

RICHIAMATI

- la legge 3.2.1989 n. 39 e s.m.i. e il D.M. 21.12.1990 n. 452 che affidano alle Camere di commercio l'attività di vigilanza sia sul corretto esercizio dell'attività da parte di mediatori iscritti sia sul presunto esercizio abusivo dell'attività da parte di soggetti non iscritti;
- il D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59, art. 73, comma 6;
- il D.M. 26 ottobre 2011, pubblicato sulla G.U. n. 10 del 13 gennaio 2012 che nulla ha innovato in materia di vigilanza sul corretto esercizio dell'attività di agente d'affari in mediazione;
- gli artt. 19 e 20 del decreto 21 dicembre 1990, n. 452 "regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39 sulla disciplina degli agenti d'affari in mediazione";
- la deliberazione n. 32 del 29.03.2012 con cui la Giunta camerale ha determinato di riconoscere al dirigente camerale dell'area anagrafica, secondo quanto disposto dal D.lgs. n. 80/98 e dal D.Lgs. n. 165/2011 la competenza in materia di provvedimenti disciplinari a carico degli iscritti al ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione;

DETERMINA

- a) la **SOSPENSIONE** per giorni 15 (quindici) dell'attività di agenzia di mediazione immobiliare nei confronti dell'impresa "NORDIMMOBILIARE MANTOVA DI PAGLIOLI ALESSANDRO & C. SAS" con sede legale in Mantova – corso Vittorio Emanuele, 33 (C.F. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese n. 00596340208 – REA n. 139486) tenuto conto, ai fini della graduazione della sanzione stessa, della



Del 04/12/2012

- circostanza attenuante che la società "Nordimmobiliare Mantova di Paglioli Alessandro & C. sas" non è incorsa in altri provvedimenti disciplinari;
- b) di **DARE ESECUZIONE** alla sospensione dell'attività solo dopo che sono decorsi i termini per l'eventuale impugnativa, con effetto sospensivo, del presente provvedimento alla competente Direzione del Ministero dello sviluppo economico senza che l'Ufficio Albi e Ruoli abbia formalmente ricevuto notizia della presentazione del ricorso;
 - c) di **COMUNICARE** alla società, successivamente alla decorrenza dei termini sopra esposti, l'esatto periodo di sospensione dell'attività mediatizia dandone altresì opportuna pubblicità nelle notizie REA;
 - d) di **ANNOTARE** per estratto nella posizione REA dell'impresa questo provvedimento in base a quanto espressamente previsto dall'art. 9, comma 1, del D.M. 26 ottobre 2011;
 - e) di **AFFIGGERE**, ai sensi dell'art. 20, comma 1 del DM 452/90 la presente determinazione all'Albo camerale previsto dall'art. 32 della legge n. 69/2009;

AVVERTE

che contro il presente provvedimento può ricorrere entro 30 giorni al Ministero dello Sviluppo Economico – Dipartimento per l'impresa e l'internazionalizzazione – Direzione Generale per il mercato, la concorrenza, il consumatore, la vigilanza e la normativa tecnica – Divisione XXI Registro Imprese – Via Sallustiana, 53 – 00187 Roma.



LA DIRIGENTE AREA ANAGRAFICA
(Dot.ssa Elena Spagna)