



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. **195**

**OGGETTO: *Provvedimento disciplinare di sospensione dell'attività di agenzia di mediazione immobiliare a carico dell'impresa Ideal Habitat srl (C.F. e n. d'iscrizione al Registro Imprese 02016670206 - REA n. 217379).***

**LA DIRIGENTE DELL'AREA ANAGRAFICA  
E  
CONSERVATORE DEL REGISTRO IMPRESE**

- **ESAMINATO** l'esposto inviato a mezzo posta il 06.10.2011 dal sig. ...*OMISSIS*... secondo il quale il sig. Costa Davide avrebbe violato le norme deontologiche poste a tutela del corretto esercizio dell'attività di mediazione in quanto:
  - dopo il versamento della caparra e della provvigione, il contratto preliminare d'acquisto si sarebbe risolto per grave inadempimento della società venditrice "Leonardo Immobiliare srl" di cui il sig. Costa Davide è socio titolare per un terzo del capitale sociale;
  - non avrebbe informato lo stesso signor ...*OMISSIS*... dell'incertezza dell'esito dell'affare e delle reali disponibilità della società venditrice per l'ultimazione dei lavori e per la cancellazione delle ipoteche che gravavano l'immobile oggetto del preliminare di vendita;
- **DATO ATTO** del procedimento disciplinare avviato con nota prot. n. 19788-23.3.1/ES/ag dell'8.11.2011, a carico dell'impresa "IDEAL HABITAT SRL", (C.F. e n. d'iscrizione al Registro delle Imprese n. 02016670206 – REA n. 217379), esercente l'attività di mediazione immobiliare dal 18 gennaio 2006 presso l'unità locale di Castiglione delle Stiviere (Mn) via G. Chiassi 102 e rappresentata dal sig. Costa Davide, nato a Vigevano (PV) il 12.03.1972, amministratore unico regolarmente iscritto all'ex ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione al n. 2284 del 18.01.2006;
- **PRESO ATTO** che
  - con nota raccomandata a.r n. 19788 dell'8/11/2011 l'Ufficio Albi e Ruoli ha inviato copia dell'esposto presso la sede legale della società "Ideal Habitat srl" chiedendo di fornire eventuali osservazioni e chiarimenti in merito; tuttavia tale A/R a è ritornata al mittente a seguito di mancato ricevimento "per trasferimento" ;



- la stessa nota, inviata tramite raccomandata a.r. in data 24.11.2011 presso l'ultima residenza del legale rappresentante Costa Davide, accertata con certificazione del Comune di Castiglione Delle Stiviere in via Gnutti Walter n. 17, è ritornata al mittente per "compiuta giacenza";
- con raccomandata a.r. prot. n. 12314 del 6.06.2012 è stata da ultimo inviata, presso la suindicata residenza del legale rappresentante sig. Costa Davide, la richiesta di convocazione per audizione, ai sensi dell'art. 20 del D.M. 452/90, ritornata al mittente con la dicitura "irreperibile" nonostante la conferma, ricevuta telefonicamente dall'Ufficio Anagrafe del citato Comune, della su indicata residenza;
- **TENUTO CONTO** che, a seguito dell'esposto presentato l'ufficio Albi e ruoli ha verificato, presso l'Ufficio del Registro delle Imprese, gli assetti proprietari della società venditrice "Leonardo Immobiliare srl" e ha accertato che il sig. Costa Davide è effettivamente socio titolare di un terzo del capitale sociale;
- **ACCERTATO** che dal verbale di assemblea ordinaria del 25 giugno 2011, relativo all'approvazione del bilancio al 31.12.2010 della società sopra indicata, il sig. Costa Davide risulta presente e che "...omissis...*dopo breve discussione i soci, che conoscono perfettamente la situazione sia finanziaria che economica in cui versa la società, decidono di coprire la perdita con la rinuncia parziale ai versamenti effettuati dai soci medesimi nel corso del contratto associativo*";
- **CONSIDERATO** che il mediatore, ai sensi dell'art. 1754 del C.C. "è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza" da cui si evincono i requisiti di imparzialità e neutralità assenti nella condotta tenuta dal signor Costa Davide nella conclusione del preliminare di vendita con il signor ...*OMISSIS*...;
- **VALUTATO** quindi che il signor Costa Davide, a conoscenza delle reali condizioni finanziarie in cui versava la società, non ha ottemperato all'obbligo - sancito dall'art. 1759 C.C.- di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relativamente alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione dello stesso, venendo meno ai suoi doveri di correttezza e trasparenza nella condotta professionale;
- **ACCERTATO** quindi che il comportamento tenuto nell'affare in questione, sotto il profilo della deontologia professionale, risulta carente di trasparenza e di correttezza nella gestione della trattativa perché al momento della stipula del contratto preliminare il mediatore non ha informato il futuro acquirente circa l'incertezza dell'esito dell'affare



dovuto alle reali condizioni economiche della società venditrice, condizioni ben note al mediatore – socio della stessa;

- **RITENUTO** di dover irrogare la sanzione disciplinare della sospensione dall'esercizio dell'attività di mediazione e tenuto conto, ai fini della graduazione della sanzione stessa, della circostanza che il signor Costa Davide non è incorso in altri provvedimenti disciplinari;
- **RICHIAMATI**
  - 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. 18,19 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;

#### **DISPONE**

1. di **ADOTTARE**, nei confronti dell'impresa "IDEAL HABITAT SRL", con sede legale in Castiglione Delle Stiviere via Cesare Battisti, 19 (C.F. e n. d'iscrizione al Registro delle Imprese n. 02016670206 – REA n. 217379) il provvedimento di sospensione dell'attività di agenzia di mediazione immobiliare per giorni trenta;
2. di **ANNOTARE** nella posizione R.E.A. dell'impresa tale provvedimento disciplinare in base a quanto espressamente previsto dall'art. 9, comma 1. del D.M. 26 ottobre 2011;
3. **DARE ESECUZIONE** alla sospensione dell'attività che potrà decorrere dal 1° giorno successivo alla data di notifica all'interessato del presente provvedimento, con apposita comunicazione dell'esatto periodo di sospensione dell'attività mediatizia dandone altresì opportuna pubblicità nelle notizie R.E.A. della società in argomento, così come disposto dagli artt. 9 e 10 del D.P.R. 581/95;



4. 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 (come da modello allegato).



**LA DIRIGENTE E CONSERVATORE  
DEL REGISTRO IMPRESE**  
(Dott.ssa Elena Spagna)

## AUSILIARI DEL COMMERCIO

**Operazione trasparenza** sui *ricorsi gerarchici impropri* degli ausiliari del commercio.

### Premessa

A questo Ministero perviene annualmente un notevole numero di ricorsi relativi ai cosiddetti **ruoli degli ausiliari del commercio**, dal cui esame è emersa la necessità di fornire chiarimenti in ordine ad alcuni aspetti che riguardano tale forma di contenzioso.

Questo al fine di uniformare l'applicazione delle norme che disciplinano i ricorsi in questione tra le varie Camere di commercio, nonché di indicare agli utenti, cioè a coloro che sono iscritti nei relativi ruoli camerali o che intendono richiederlo, le modalità applicative per presentare un eventuale ricorso avverso una decisione camerale che li riguarda.

### Di cosa si tratta

Avverso le pronunce delle Camere di commercio inerenti le attività regolamentate di seguito indicate (per il cui accesso, cioè, è necessario disporre di requisiti previsti da leggi o altri atti normativi ed essere iscritti in appositi ruoli, albi od elenchi) può essere presentato ricorso gerarchico:

**Agente e Rappresentante di commercio** - legge 3 maggio 1985, n. 204

**Agente di affari in mediazione** – legge 3 febbraio 1989, n. 39 e D.M. 21 dicembre 1990, n. 452

**Perito ed Esperto** – Decreto ministeriale 29 dicembre 1979

**Spedizioniere** – legge 14 novembre 1941, n. 1442

In particolare, nei casi di diniego di iscrizione nei predetti ruoli, o di cancellazione dai medesimi, oppure nei casi di applicazione di sanzioni disciplinari da parte delle Camere di commercio, l'interessato (direttamente o per il tramite di un legale) ha facoltà di presentare un *ricorso gerarchico improprio* al competente ufficio di questo Ministero – 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 n. 53, 00187 Roma.

### Procedimento

Detto Ufficio, una volta esaminato il ricorso in questione e l'eventuale documentazione probatoria presentata dal ricorrente, nonché le controdeduzioni richieste per legge alla Camera di Commercio competente, provvederà, nel previsto termine di 90 giorni dal completamento dell'istruttoria, alla valutazione dei medesimi atti e all'emanazione di un parere che si sostanzierà in un decreto ministeriale di accoglimento o di rigetto del ricorso stesso. La copia conforme di tale atto sarà quindi inviata (per raccomandata a/r) sia al ricorrente che alla Camera di commercio.

(Solo nel caso del Ruolo del Periti ed Esperti e degli Elenchi degli Spedizionieri tale decreto ministeriale viene emesso dopo aver sentito in merito al ricorso il parere espresso da un'apposita **Commissione centrale** prevista, rispettivamente, dagli artt. 7 e 8 del D.M. 29 dicembre 1979 per i Periti e dall'art. 16 della legge n. 1442/1941 per gli Spedizionieri)

## Termini per la presentazione del ricorso

Entro quanti giorni va presentato il ricorso al Ministero?

- Agente e Rappresentante di commercio (cfr. art. 7 della Legge n. 204/1985)  
entro **60** gg. dalla notifica camerale, in caso di diniego di iscrizione nel ruolo  
entro **30** gg. dalla notifica camerale, in caso di cancellazione dal ruolo
- Agente di affari in mediazione (cfr. art. 10 del D.M. n. 452/1990)  
entro **30** gg. dalla notifica camerale, in caso di diniego di iscrizione nel ruolo,  
entro **30** gg. dalla notifica camerale, in caso di sospensione /cancellazione/radiazione dal ruolo
- Perito ed Esperto (cfr. art. 7 del D.M. 29.12.1979)  
entro **30** gg. dalla notifica camerale, in caso di diniego di iscrizione nel ruolo,  
entro **30** gg. dalla notifica camerale, in caso di sospensione /cancellazione dal ruolo
- Spedizionario (cfr. art. 14 della Legge n. 1442/1941)  
entro **15** gg. dalla notifica camerale, in caso di diniego di iscrizione nell'elenco  
entro **15** gg. dalla notifica camerale, in caso di sospensione /cancellazione/radiazione dall'elenco  
entro **15** gg. dalla notifica camerale, in caso di sanzione pecuniaria

## Documentazione da presentare

(con consegna a mano, o tramite spedizione per posta ordinaria o raccomandata, a scelta del ricorrente)

- 1) **Istanza di ricorso** sottoscritta dal ricorrente (o dal legale che lo rappresenta), assoggettata **all'imposta di bollo** in base alle modalità previste dal D.P.R. n. 642 del 26.10.1972, redatta secondo lo schema di seguito allegato, che indichi per l'esercizio di quale attività si presenta il ricorso (specificando, ad esempio, che è presentato "per l'attività di Agente e Rappresentante di commercio, di cui alla legge 3 maggio 1985, n. 204", oppure "per l'attività di Agente di affari in mediazione di cui alla legge 3 febbraio 1989, n. 39", o "per l'attività di Perito ed Esperto di cui al D.M. 29 dicembre 1979", o "per l'attività di Spedizionario di cui alla Legge 14 novembre 1941, n.1442").
- 2) **eventuale** documentazione probatoria che, a titolo esemplificativo, può consistere in:
  - a) titoli di studio e/o professionali posseduti;
  - b) lettere camerale inerenti il procedimento;
  - c) pareri e/o memorie difensive relative al contenzioso.

## Non accoglimento del ricorso o cessata materia del contendere

- Il ricorso è **inammissibile** e, nella sostanza, non accolto quando viene presentato contro un provvedimento camerale non definitivo (cioè quando ancora non è stato emesso il provvedimento di diniego di iscrizione, o di cancellazione, o di sospensione dalla Camera di commercio, ma questa ha solo notificato all'interessato il suo intendimento con una lettera di avvio del procedimento).
- Il ricorso è **irricevibile** e, nella sostanza, non accolto quando viene presentato/spedito al Ministero **fuori termine**, cioè oltre il periodo di tempo sopra indicato.
- Sul ricorso può essere dichiarata **cessata la materia del contendere** quando l'interessato ne chiede spontaneamente l'archiviazione al Ministero, o quando il provvedimento camerale oggetto del ricorso stesso viene annullato dalla Camera di commercio medesima (per esempio in regime di autotutela).

## ALLEGATO

Schema di ricorso da presentarsi da parte di coloro – persone fisiche o persone giuridiche - che chiedono al Ministero dello Sviluppo Economico l'annullamento di una decisione camerale inerente i ruoli degli **Agenti e Rappresentanti di commercio**, degli **Agenti di affari in mediazione**, dei **Periti ed Esperti**, gli elenchi degli **Spedizionieri**, relativamente a diniegghi di iscrizione nei medesimi, cancellazioni, o applicazione di sanzioni disciplinari o pecuniarie agli iscritti.

\*\*\*\*\*

{Marca da bollo da euro 14,62}

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

**OGGETTO:** Ruolo degli ..... - ricorso gerarchico avverso il diniego di iscrizione (o la cancellazione, o la sospensione, o la radiazione, o la sanzione pecuniaria) operato dalla C.C.I.A.A. di .....

Il sottoscritto ....., nato il ..... a ....., residente in ..... (via, città, c.a.p.), presenta ricorso a codesto Ministero per l'annullamento del provvedimento camerale indicato in oggetto, che è stato assunto nei propri confronti ( o nei confronti della società ....., con sede legale a ....., di cui ha la legale rappresentanza in qualità di ..... ) dalla Camera di commercio di ..... con atto (decreto dirigenziale, delibera di giunta, decisione direttoriale, ecc.) n. ... del .././.....

- Breve esposizione dei fatti che hanno portato al provvedimento camerale in questione.
- Illustrazione dei motivi assunti dal ricorrente a sua difesa, nonché delle argomentazioni a fondamento del suo ricorso.
- Eventuale elencazione e disamina della documentazione probatoria allegata al ricorso.

Le comunicazioni relative al presente ricorso potranno essere inviate al seguente indirizzo .....

Per le vie brevi è possibile contattare il sottoscritto al seguente numero di telefono .....

Firma

.....

Città e data di sottoscrizione

\*\*\*\*\*

**Sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico è reperibile il massimario delle decisioni adottate**

- 1) Andare sul sito web [www.sviluppoeconomico.gov.it](http://www.sviluppoeconomico.gov.it)
- 2) Cliccare alla voce **Servizi**, che si trova sulla parte sinistra della home page;
- 3) Scegliere l'argomento **Camere di commercio**
- 4) Nella schermata successiva scegliere la voce **Registro delle imprese >>> DGCAS**
- 5) Cliccare sulla riga **Riesame dei provvedimenti camerali in materia di ausiliari del commercio**
- 6) Cliccare sull'indirizzo del file allegato