



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA - BRESCIA

Brescia, 10 giugno 2019

DETERMINAZIONE N. 60/ANA: RUOLO ORDINARIO DEGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE - PROCEDIMENTO DISCIPLINARE A CARICO DI FILIPPO BONADONNA.

IL DIRIGENTE DELL'AREA ANAGRAFICA

esaminati gli atti del procedimento disciplinare avviato con nota del 7 gennaio 2019, prot. n. 311, a carico del sig. Filippo Bonadonna, in qualità di asserito collaboratore della società "Intesa commerciale s.r.l.", iscritta nel repertorio economico amministrativo al n. 276142;

verificato che la società in parola esercita attività di intermediazione immobiliare dal 17 gennaio 1984 e risulta iscritta all'ex ruolo degli agenti di affari in mediazione al n. 1009, sezione immobiliare e con mandato a titolo oneroso, dal 12 dicembre 2000;

preso atto che la società in parola ha regolarizzato la propria posizione al registro delle imprese in data 24 ottobre 2012 e che il sig. Marzio Malcisi, legale rappresentante dell'impresa dal 13 dicembre 1991, risulta iscritto individualmente all'ex ruolo degli agenti di affari in mediazione al n. 5800752, sezione immobiliare e immobiliare con mandato a titolo oneroso, dall'11 luglio 1992 e che si è avvalso nell'esercizio dell'attività mediatizia della collaborazione del sig. Filippo Bonadonna;

preso atto, altresì, che il signor Filippo Bonadonna, è titolare dell'omonima impresa individuale, iscritta nel repertorio economico amministrativo al n. 494032 la cui attività è la mediazione immobiliare dal 2 gennaio 2008, e che risulta iscritto all'ex ruolo degli agenti di affari in mediazione e con mandato a titolo oneroso al n. 102, dal 4 marzo 1993;

visto l'esposto presentato il 12 settembre 2018, prot. n. 30992, dalla sig.ra Eleonora Assolini, nel quale la stessa contesta al sig. Filippo Bonadonna, collaboratore della società Intesa Commerciale srl, e al legale rappresentante della stessa relativamente all'acquisto dell'unità immobiliare sita in Flero (Bs), via XX Settembre n. 76, il comportamento tenuto per le seguenti motivazioni:

- è stata taciuta all'acquirente, nelle fasi prodromiche al rogito, l'esistenza di un precedente preliminare di vendita a favore della compagna del venditore sig. Massimo Putelli e l'esistenza di un'ipoteca giudiziale di € 73.000,00 a favore della

Banca Credito Bergamasco iscritta il 18 settembre 2013;

- è stata incassata dall'agenzia immobiliare Intesa Commerciale srl la somma di € 5.000,00 a titolo di provvigione, somma restituita solo a seguito di sentenza del Giudice ordinario, ed è stata incassata dalla parte venditrice, la somma di € 30.000,00, mai restituita, a titolo di caparra confirmatoria, nonostante non fosse possibile andare a rogito con le condizioni accettate e conosciute dall'acquirente;

- nel contratto preliminare l'immobile era stato indicato come libero da vincoli o iscrizioni se non il mutuo acceso in origine per l'acquisto;

preso atto che l'ufficio ha invitato a presentarsi in data 29 gennaio 2019, per essere personalmente sentiti:

- la sig.ra Eleonora Assolini (verbale di audizione prot. 3716);

- il sig. Filippo Bonadonna (verbale di audizione prot. 3774);

- il sig. Massimo Putelli (verbale di audizione prot. 3743)

- il sig. Marzio Malcisi (verbale di assenza prot. 3793)

preso atto che l'ufficio ha successivamente invitato a presentarsi, in data 18 aprile 2019, per essere personalmente sentito il sig. Marzio Malcisi (verbale di audizione prot. 14998);

preso atto che il sig. Filippo Bonadonna, in sede di audizione, ha asserito che l'acquirente fino al momento della proposta d'acquisto non era a conoscenza del precedente preliminare di vendita a favore della compagna del venditore sig. Massimo Putelli;

preso atto, altresì, che l'acquirente non era a conoscenza dell'esistenza dell'ipoteca giudiziale a favore della Banca Credito Bergamasco, iscritta il 18 settembre 2013;

tenuto conto che il sig. Filippo Bonadonna non ha utilizzato la diligenza propria del buon padre di famiglia, poiché ha disatteso al proprio preciso dovere di informare la parte acquirente circa le circostanze note e rilevanti al fine della conclusione dell'affare, quali l'esistenza di un precedente preliminare di compravendita;

tenuto conto, altresì, che il sig. Filippo Buonadonna ha violato l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede poiché non ha comunicato all'acquirente le circostanze relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, conoscendo le quali la sig.ra Assolini non avrebbe prestato il consenso al contratto e non ha, altresì, comunicato le circostanze che egli stesso avrebbe dovuto conoscere;

considerato che il sig. Filippo Bonadonna non ha operato secondo un criterio di media diligenza professionale dimostrata invece dal notaio intervenuto successivamente per il rogito;

richiamato il Regolamento degli uffici e dei servizi,

approvato con deliberazione della Giunta Camerale n. 4 del 9 febbraio 2004, che dispone in tema di ripartizione di compiti e delle funzioni tra la Giunta Camerale e la direzione dell'Ente, in conformità a quanto previsto dal d. lgs 165/2001;

richiamate le linee guida per l'applicazione delle sanzioni disciplinari nei confronti degli agenti di affari in mediazione approvate con deliberazione della Giunta n. 91 del 18 luglio 2014;

tenuto conto che il responsabile del procedimento ha proposto di adottare il provvedimento di sospensione per un mese a chiusura del procedimento disciplinare avviato nei confronti dell'impresa individuale Filippo Bonadonna;

condivisa la proposta del responsabile del procedimento per le motivazioni suesposte;

ricordato, altresì, che avverso il presente provvedimento è possibile presentare ricorso al Ministero dello sviluppo economico, del commercio internazionale e delle comunicazioni entro 30 giorni dal ricevimento della relativa notificazione;

d e t e r m i n a

di adottare nei confronti dell'impresa individuale Filippo Bonadonna il provvedimento di sospensione dell'attività di agente d'affari in mediazione per un mese, dal 16 agosto al 14 settembre 2019, ricordando che l'esercizio dell'attività nel periodo della sospensione implica l'inibizione perpetua all'esercizio dell'attività stessa.

IL DIRIGENTE
DELL'AREA ANAGRAFICA
(dr Antonio d'Azzeo)