



**CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA - BRESCIA**

Brescia, 04.03.2021

**DETERMINAZIONE N. 45/ANA: ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE - PROCEDIMENTO DISCIPLINARE A CARICO DELL'IMPRESA MECA REAL ESTATE S.R.L.**

IL DIRIGENTE DELL'AREA ANAGRAFICA

esaminati gli atti del procedimento disciplinare avviato con nota dell'8 settembre 2020, prot. n. 32577, a carico dell'impresa Meca Real Estate s.r.l. iscritta nel repertorio economico amministrativo al n. 579291 in persona del signor Roberto Borghetti, in qualità di legale rappresentante;

verificato che la società in parola esercita attività di agenzia d'affari in mediazione e con mandato a titolo oneroso dal 28 marzo 2018 e che il signor Roberto Borghetti è il soggetto preposto alla mediazione dalla data di inizio dell'attività esercitata;

letto l'esposto presentato dal sig. Maurizio Foffa il 15 luglio 2020, nostro protocollo n. 26707, poi integrato in data 30 luglio, nostro protocollo n. 28849, con il quale lo stesso contesta al signor Roberto Borghetti, e alla signora Giulia Borghetti, asserita collaboratrice dell'impresa in parola, il comportamento tenuto relativamente alla vendita dell'immobile di proprietà sito in Salò (BS), via San Bartolomeo n. 44, per le seguenti ragioni:

- la trattativa è stata condotta nella fase iniziale dalla signora Giulia Borghetti priva dei necessari requisiti di legge;
- l'agenzia non ha mostrato la necessaria diligenza avendo fornito al potenziale acquirente informazioni relative all'immobile non corrette e non complete, in particolare quelli relativi ai dati catastali sebbene gli stessi fossero stati resi disponibili dalla parte venditrice;
- le condizioni avanzate dal venditore per la conclusione dell'accordo, in particolare la clausola che prevedeva il versamento al venditore medesimo da parte dell'acquirente della somma di € 200.000,00 al momento dell'accettazione della proposta, sono state modificate all'insaputa e contro la volontà della parte venditrice e quindi da questa non sottoscritte;
- l'agenzia ha obbligato la parte acquirente a depositare la cauzione, in misura dimezzata rispetto a quella pattuita, sul proprio conto corrente;
- la trattativa si è conclusa positivamente solo grazie all'intervento dei legali della parte venditrice e di quella acquirente;

preso atto che l'ufficio ha invitato a presentarsi in data 1

ottobre 2020, per essere personalmente sentiti:

- il sig. Maurizio Foffa (verbale di audizione prot. 35297);
- il sig. Roberto Borghetti (verbale di audizione prot. 35269);
- la sig.ra Giulia Borgetti (verbale di audizione prot. 35278);

preso atto che il sig. Maurizio Foffa in sede di audizione ha confermato il contenuto dell'esposto;

considerato che il signor Roberto Borghetti, in sede di audizione, ha dichiarato che la sig.ra Giulia Borghetti, che non è dipendente dell'agenzia, si è resa disponibile su sua richiesta, poiché impossibilitato a causa di un incidente, ad accompagnare i potenziali acquirenti e che la stessa operava solo come suo portavoce, ammettendo tuttavia di averla pubblicizzata in qualità di agente sul sito pur non avendo i requisiti per svolgere la predetta attività; ha ammesso l'inserimento, nella proposta di vendita, della clausola in base alla quale l'incasso del deposito cauzionale doveva essere effettuato al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita; ha ammesso di aver indotto la parte acquirente a depositare la cauzione in misura dimezzata rispetto a quella pattuita tra le parti sul conto corrente dell'agenzia, non ha dato viceversa alcuna giustificazione del fatto che non aveva compiuto le dovute verifiche sull'immobile al punto di utilizzare dati catastali errati e di non essere a conoscenza dei confini esatti e della presenza di servitù;

tenuto conto che il signor Maurizio Foffa ha prodotto lo *screen shot* del sito dell'agenzia a comprova del fatto che la signora Giulia Borghetti fosse pubblicizzata quale agente dell'impresa in parola e come tale si presentasse ai clienti;

tenuto conto che il signor Maurizio Foffa in data 6 ottobre, prot. n. 35955, ha prodotto la stampa della *history* dell'*hard disk* del proprio *personal computer* a comprova del fatto che la signora Giulia Borghetti ha scaricato e utilizzato i moduli per predisporre la proposta di acquisto;

considerato che il signor Roberto Borghetti ha prodotto in data 3 novembre 2020, prot. n. 39581, alcune fotografie delle ferite riportate nell'incidente occorso in data 13 giugno 2019 e dello scontrino relativo all'acquisto dei prodotti per la relativa medicazione a sostegno della tesi sostenuta in sede di audizione secondo cui la sua assenza, nelle fasi iniziali della trattativa, è dipesa da tale incidente;

tenuto conto che il signor Roberto Borghetti non ha utilizzato la diligenza propria del buon padre di famiglia dovuta in tutte le fasi della trattativa, avendo il preciso dovere di informarsi e di informare le parti circa tutte le circostanze rilevanti al fine della conclusione dell'affare;

ricordato che il mediatore che si avvale, nell'esercizio della

propria attività, di soggetti che non sono mediatori viola una precisa disposizione di legge posta a tutela del cliente consumatore e turba il corretto andamento del mercato alterando rapporto tra agenzia e cliente;

ricordato, altresì, che sono tenuti alla dimostrazione del possesso dei requisiti stabiliti dalla legge per l'esercizio dell'attività di mediazione tutti coloro che, a qualsiasi titolo, svolgono l'attività per conto dell'impresa, anche in modo occasionale o discontinuo, e che le informazioni relative ai compiti e alle attività svolte dai soggetti operanti devono essere rese disponibili all'utenza;

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 dell'attività per giorni quindici a carico dell'impresa Meca Real Estate s.r.l. in persona del signor Roberto Borghetti, legale rappresentante.

ricordato, altresì, che avverso il presente provvedimento è possibile presentare ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, entro 30 giorni dal ricevimento della relativa notificazione;

#### d e t e r m i n a

di adottare nei confronti dell'impresa Meca Real Estate s.r.l., rappresentata dal signor Roberto Borghetti, il provvedimento di sospensione dell'attività di agenzia di affari agente in mediazione e a titolo oneroso per giorni quindici, precisamente dal 15 aprile 2021 al 30 aprile 2021, 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.ssa Cristiana Elena Taioli)

**RETTIFICA N. 1 DELLA DETERMINAZIONE N. 45/ANA DEL 4.3.2021 AVENTE AD OGGETTO: ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE - PROCEDIMENTO DISCIPLINARE A CARICO DELL'IMPRESA MECA REAL ESTATE S.R.L.**

Al testo: di adottare nei confronti dell'impresa Meca Real Estate s.r.l., rappresentata dal signor Roberto Borghetti, il

provvedimento di sospensione dell'attività di agenzia di affari agente in mediazione e a titolo oneroso per giorni quindici, precisamente dal 15 aprile 2021 al 30 aprile 2021, ricordando che l'esercizio dell'attività nel periodo della sospensione implica l'inibizione perpetua all'esercizio dell'attività stessa.

è sostituito il seguente testo: di adottare nei confronti dell'impresa Meca Real Estate s.r.l., rappresentata dal signor Roberto Borghetti, il provvedimento di sospensione dell'attività di agenzia di affari agente in mediazione e a titolo oneroso per giorni quindici, precisamente dal 16 maggio 2021 al 30 maggio 2021, ricordando che l'esercizio dell'attività nel periodo della sospensione implica l'inibizione perpetua all'esercizio dell'attività stessa.

per le seguenti motivazioni: ricalcolo dei termini compresi fra la notificazione del provvedimento e l'inizio del periodo di sospensione dell'attività

\*\*\* \*\*

E' da intendersi apportata all'originale del provvedimento la seguente modifica:

In sostituzione del testo: di adottare nei confronti dell'impresa Meca Real Estate s.r.l., rappresentata dal signor Roberto Borghetti, il provvedimento di sospensione dell'attività di agenzia di affari agente in mediazione e a titolo oneroso per giorni quindici, precisamente dal 15 aprile 2021 al 30 aprile 2021, ricordando che l'esercizio dell'attività nel periodo della sospensione implica l'inibizione perpetua all'esercizio dell'attività stessa.

il nuovo testo è il seguente: di adottare nei confronti dell'impresa Meca Real Estate s.r.l., rappresentata dal signor Roberto Borghetti, il provvedimento di sospensione dell'attività di agenzia di affari agente in mediazione e a titolo oneroso per giorni quindici, precisamente dal 16 maggio 2021 al 30 maggio 2021, ricordando che l'esercizio dell'attività nel periodo della sospensione implica l'inibizione perpetua all'esercizio dell'attività stessa.

Brescia, 8.3.2021

IL SEGRETARIO GENERALE  
(dr Massimo Ziletti)