



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

Brescia, 26/07/2024

**DETERMINAZIONE N. 93/ANA: ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE - PROCEDIMENTO DISCIPLINARE A CARICO DELL'IMPRESA INDIVIDUALE "REBOMA DI BONTEMPI FABRIZIO"**

IL DIRIGENTE DELL'AREA ANAGRAFICA

visto l'avvio del procedimento disciplinare a carico dell'impresa individuale "Reboma di Bontempi Fabrizio", con sede in Tignale (BS) piazza Umberto I n. 5, frazione Gardola, iscritta nel Registro delle Imprese al n. BNTFRZ60S20Z133A e nel Repertorio Economico Amministrativo (REA) al n.391041, effettuato con nota del 1° marzo 2024, prot. n. 18386, ed esaminati i relativi atti;

letto l'esposto presentato in data 18 settembre 2023, prot. n. 71347, dall'avv. Paola Pistilli che ritiene deontologicamente scorretto il comportamento tenuto dal sig. Fabrizio Bontempi e dal suo collaboratore sig. Romano Graziotti nel corso delle trattative relative alle due proposte di acquisto da lei avanzate nel 2021 e 2023, per due distinti immobili;

verificato che l'impresa "Reboma di Bontempi Fabrizio" esercita, dal 18 marzo 1997, l'attività di mediazione immobiliare a titolo oneroso presso l'unità locale di Toscolano Maderno (BS), piazza Caduti n. 12 e che il sig. Fabrizio Bontempi è preposto alla mediazione dalla data di inizio dell'attività esercitata;

preso atto che il sig. Fabrizio Bontempi si è avvalso della collaborazione del sig. Romano Graziotti, in possesso dei requisiti necessari per lo svolgimento dell'attività di agente di affari in mediazione - settore immobiliare e a titolo oneroso;

preso atto che l'avv. Paola Pistilli è stata invitata a presentarsi all'audizione a distanza effettuata tramite collegamento realizzato attraverso la piattaforma di Google Meet in data 21 giugno 2024, come da verbale di audizione n. 24018/AU;

preso atto che il sig. Fabrizio Bontempi è stato invitato a presentarsi all'audizione a distanza effettuata tramite collegamento realizzato attraverso la piattaforma di Google Meet in data 21 giugno 2024, come da verbale di audizione n. 24019/AU;

considerato che il sig. Romano Graziotti è stato invitato a presentarsi all'audizione a distanza effettuata tramite collegamento realizzato attraverso la piattaforma di Google Meet

in data 21 giugno 2024, come da verbale di audizione n. 24020/AU;

considerato che, sia nell'esposto che in sede di audizione, l'avv. Paola Pistilli afferma che l'agenzia Reboma di Fabrizio Bontempi ha tenuto un comportamento scorretto e non professionale nella gestione delle due diverse trattative che si sono svolte nel 2021 e nel 2023 relativamente a due distinti immobili situati entrambi in Gargnano (BS);

la stessa riferisce che, nella gestione della trattativa relativa al primo caso (anno 2021), l'agenzia ha fatto visionare l'immobile ad altri potenziali acquirenti, in presenza della sua formale proposta di acquisto a prezzo pieno e afferma altresì di avere avanzato in tempi diversi tre distinte proposte, migliorative nelle condizioni di pagamento e nel prezzo;

considerato inoltre che, in relazione al secondo caso, l'avv. Paola Pistilli ha affermato, in sede di audizione, che, nonostante la volontà manifestata di formalizzare una proposta d'acquisto e l'appuntamento già pianificato, le è stata negata la possibilità di vedere l'appartamento, poiché la trattativa era già stata conclusa poco prima con un altro cliente, e ritiene, pertanto, che l'agenzia abbia tenuto un comportamento scorretto nel mostrare l'immobile ad altri potenziali acquirenti in considerazione dell'interesse manifestato;

preso atto che, in sede di audizione, il sig. Fabrizio Bontempi ha dichiarato che, nel caso della trattativa del 2021, tutte le proposte avanzate dall'avv. Paola Pistilli non sono state accettate dalla parte venditrice per diverse ragioni e che, alla scadenza di ciascuna proposta, la potenziale acquirente è stata sempre avvisata della mancata accettazione;

preso atto che, per quanto riguarda il secondo immobile in vendita nell'anno 2023, il sig. Fabrizio Bontempi dichiara che l'appartamento era precedentemente locato come casa-vacanze, pertanto non visitabile prima di uno specifico giorno e che l'avv. Paola Pistilli non ha formalizzato alcuna proposta; la stessa è stata avvisata che altri potenziali acquirenti avrebbero visionato l'immobile prima dell'appuntamento fissato con lei e di fatto il proprietario ha accettato la proposta sottoscritta da un cliente che aveva visionato l'appartamento prima del suo appuntamento e che l'avv. Paola Pistilli è stata comunque tempestivamente informata della avvenuta conclusione delle trattativa prima del suo appuntamento e della sopravvenuta indisponibilità dell'immobile;

preso atto che le dichiarazioni rese nel corso dell'audizione dal sig. Romano Graziotti, collaboratore dell'impresa "Reboma di Bontempi Fabrizio", hanno sostanzialmente confermato quanto esposto dal sig. Fabrizio Bontempi;

considerato, pertanto, che non si ravvisa una condotta del titolare dell'agenzia di mediazione, né del collaboratore della stessa, tale da configurare turbativa del mercato, poiché la mancata accettazione delle proposte avanzate dall'esponente non risulta essere in alcun modo imputabile all'attività svolta dall'agenzia di intermediazione,

visto altresì che, in mancanza di una accettazione della proposte di acquisto, l'agenzia non è in alcun modo tenuta ad interrompere le visite dell'immobile, in quanto il venditore è libero di valutare qualsiasi proposta di acquisto gli venga sottoposta e di accettare, tra le diverse offerte, quella da cui trarre, a proprio insindacabile giudizio, il maggior beneficio;

considerato che l'agenzia ha affermato di aver sempre informato della mancata accettazione delle proposte l'avv. Pistilli, allo scadere delle stesse, verbalmente e, in occasione dell'ultima proposta relativa al primo caso, anche tramite comunicazione via posta ordinaria, in data 24 agosto 2021, spiegando che "la proprietaria, come è sua facoltà e diritto, ha deciso di accettare la proposta formulata da altro acquirente",

considerato altresì che l'agenzia, nel secondo caso, non era in alcun modo tenuta a dare seguito all'appuntamento pianificato con l'esponente data l'avvenuta conclusione della trattativa, nel corso di un appuntamento di poco precedente a quello già pianificato con lei;

richiamato il Regolamento per l'applicazione delle sanzioni disciplinari agli agenti di affari in mediazione, approvato con deliberazione del Consiglio Camerale n. 5/c del 18 maggio 2023;

richiamato il Regolamento degli uffici e dei servizi, come da ultimo approvato con deliberazione del Consiglio Camerale n. 14/c del 3 novembre 2022, che dispone in tema di ripartizione dei compiti e delle funzioni tra la Giunta Camerale e la direzione dell'Ente, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs n. 165/2001;

tenuto conto che il responsabile del procedimento ha proposto di adottare il provvedimento di archiviazione del procedimento disciplinare avviato a carico dell'impresa individuale "Reboma di Bontempi Fabrizio", nella persona del titolare e preposto alla mediazione sig. Fabrizio Bontempi;

d e t e r m i n a

di adottare nei confronti dell'impresa individuale "Reboma di Bontempi Fabrizio", nella persona del titolare e preposto alla mediazione sig. Fabrizio Bontempi, il provvedimento di archiviazione del procedimento disciplinare;

i n f o r m a

1. che è possibile prendere visione degli atti ed estrarne copia presentando richiesta di Accesso Documentale attraverso la piattaforma "SERVIZI online" presente sul sito camerale alla pagina:

<https://servizionline.bs.camcom.it/front-rol/home/viewInformativa?tipologia=205>. L'accredito e l'accesso sono gratuiti. I casi particolari in cui viene escluso il diritto di accesso sono previsti dall'articolo 24 della legge 241/1990. Per tutte le informazioni relative all'Area anagrafica è necessario consultare il Supporto Specialistico sul sito camerale [www.bs.camcom.it](http://www.bs.camcom.it) alla pagina <https://supportospecialisticori.infocamere.it/sariWeb/bs;>

2. che i dati e/o le informazioni personali contenuti nel provvedimento citato, saranno oggetto di trattamento a mezzo di sistemi informatici nel pieno rispetto delle previsioni contenute nel Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale vigente in materia di protezione dei dati personali e di sicurezza nel trattamento.

IL DIRIGENTE  
DELL'AREA ANAGRAFICA  
(dott.ssa Cristiana Elena Taioli)