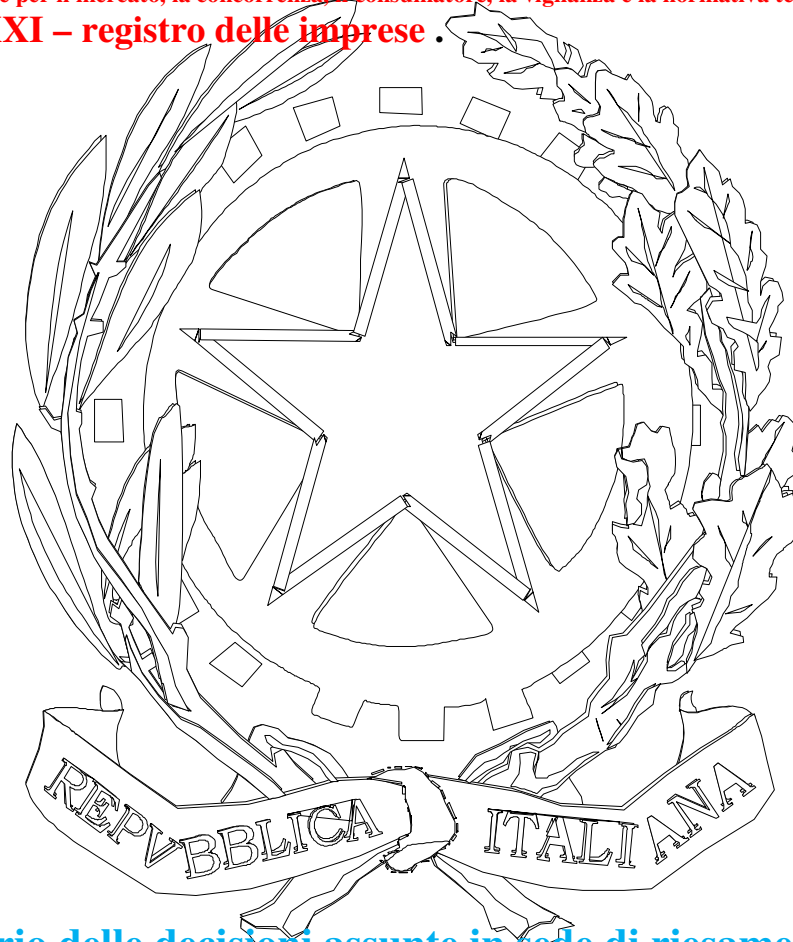


Ministero dello Sviluppo economico

Direzione generale per il mercato, la concorrenza, il consumatore, la vigilanza e la normativa tecnica

Divisione XXI – registro delle imprese



**Massimario delle decisioni assunte in sede di riesame e dei
ricorsi straordinari in
materia di agenti in affari di mediazione, di agenti e
rappresentanti di commercio e di periti ed esperti**

2008

2009/II

INDICE CON COLLEGAMENTO IPERTESTUALE

Legenda: gli indici sono organizzati distinti per ruolo e nell'ambito del ruolo per tipologia di provvedimento (gerarchico – straordinario). Le massime sono *indicizzate* per materia (requisiti morali, attività incompatibile...). Cliccando sulla massima si è immediatamente reindirizzati alla decisione richiesta. Le decisioni sono in ordine cronologico e raggruppate per ruolo.

Agenti di affari in mediazione – ricorsi gerarchici

- ***Incompatibilità con altre attività imprenditoriali e professionali***

CANCELLAZIONE - INCOMPATIBILITÀ CON ALTRE ATTIVITÀ – COMPRAVENDITA E PROGETTAZIONE IMMOBILIARE [DECISIONE 26 MAGGIO 2008](#)

CANCELLAZIONE - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI BEVANDE ED ALIMENTI – ULTRATTIVITÀ DEL REGIME PREVIGENTE ALLA LEGGE 57/01 [DECISIONE 30 LUGLIO 2008](#)

CANCELLAZIONE - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – LAVORI EDILI, MOVIMENTAZIONE TERRE ED ALTRI – INCOMPATIBILITÀ LIMITATA ALLE SOLE ATTIVITÀ DEL COMMERCIO – INCOMPATIBILITÀ CON L'ISCRIZIONE IN ORDINI E COLLEGI [DECISIONE 30 LUGLIO 2008](#)

DINIEGO DI ISCRIZIONE – INCOMPATIBILITÀ – RAPPORTO DI LAVORO PART TIME – AZIENDA DI PUBBLICI SERVIZI COSTITUITA IN FORMA DI S.P.A. [DECISIONE 22 OTTOBRE 2008](#)

CANCELLAZIONE - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – CONTRASTO DELLA NORMATIVA NAZIONALE CON QUELLA DI ALTRI PAESI MEMBRI DELL'UNIONE (LUSSEMBURGO) IN MATERIA DI MEDIAZIONE [DECISIONE 24 OTTOBRE 2008](#)

CANCELLAZIONE – VIZI PROCEDURALI (MANCATA APPLICAZIONE DELL'ART. 20 COMMI 1 E 2 DEL DM 452 – FALSA APPLICAZIONE DELLA NORMA PER CIÒ CHE CONCERNE I TERMINI – MANCATO INVIO DELLA DELIBERA DI GIUNTA – RITARDO TRA L'ASSUNZIONE DELLA DELIBERA E LA IRROGAZIONE DELLA SANZIONE) – VIZI DI MERITO (INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – INCOMPATIBILITÀ CON L'AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE DI SOCIETÀ COOPERATIVA - INCOMPATIBILITÀ LIMITATA ALLE SOLE IMPRESE – INCOMPATIBILITÀ LIMITATA ALL'AMMINISTRAZIONE) [DECISIONE 20 NOVEMBRE 2008](#)

CANCELLAZIONE – ATTIVITÀ INCOMPATIBILE – COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI – AFFINITÀ CAUSALE TRA L'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE E LA VENDITA DI BENI IMMOBILI – MANTENIMENTO DELL'ISCRIZIONE AL RUOLO IN ASSENZA DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ [DECISIONE 30 DICEMBRE 2008](#)

CANCELLAZIONE DAL RUOLO DEL MEDIATORE E DELLA SOCIETÀ DA ESSO RAPPRESENTATA - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – TITOLARE DI CARICHE ED ESERCIZIO DI ATTIVITÀ PER IMPRESE CON SEDE IN PAESI DIVERSI DALL'ITALIA - CONTRASTO DELLA NORMATIVA NAZIONALE CON IL PRINCIPIO DI TERRITORIALITÀ DELLA NORMA [DECISIONE 2 MARZO 2009](#)

CANCELLAZIONE DAL RUOLO DEL MEDIATORE E DELLA SOCIETÀ DA ESSO RAPPRESENTATA - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – TITOLARE DI CARICHE PER ALTRE IMPRESE – PRINCIPIO DEL DIRITTO DI DIFESA – COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI – PROVA DELLA RICEZIONE DELLA RACCOMANDATA O DELLA COMPIUTA GIACENZA – MOTIVAZIONE DEI PROVVEDIMENTI [DECISIONE 26 GIUGNO 2009](#)

- ***Violazione di doveri ed irregolarità d'esercizio***

SOSPENSIONE – VIOLAZIONE DI DOVERI ED IRREGOLARITÀ D'ESERCIZIO – CARENZA DI CURA ED ATTENZIONE - INCASSO DELLA PROVVISORIE INDIPENDENTEMENTE DALLA REALIZZAZIONE DELL'AFFARE [DECISIONE 16 GIUGNO 2008](#)

SOSPENSIONE – VIOLAZIONE DI DOVERI ED IRREGOLARITÀ D'ESERCIZIO: MANCATA TRASPARENZA – COMPORTAMENTO DEOLOGICAMENTE SCORRETTO – TARDIVO DEPOSITO DEI FORMULARI – PROVVISORIE TRATTENUTA INDIPENDENTEMENTE DAL RISULTATO [DECISIONE 2 LUGLIO 2008](#)

SOSPENSIONE – VIOLAZIONE DI DOVERI ED IRREGOLARITÀ D'ESERCIZIO: COMPORTAMENTO SCORRETTO NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE – ATTIVITÀ SVOLTA DA SOGGETTO NON ISCRITTO (“MEDIATORE DI FATTO”) – CULPA IN VIGILANDO ED IN ELIGENDO [DECISIONE 17 OTTOBRE 2008](#)

SOSPENSIONE – VIOLAZIONE DI DOVERI ED IRREGOLARITÀ D'ESERCIZIO: ATTIVITÀ SVOLTA DA SOGGETTO NON ISCRITTO AL RUOLO (“PROCACCIATORE D'AFFARI”), MA SOCIO DELLA SOCIETÀ RICORRENTE – CULPA IN VIGILANDO ED IN ELIGENDO [DECISIONE 3 NOVEMBRE 2008](#)

SOSPENSIONE – COMPORTAMENTO SCORRETTO NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE – CARENZA DI PROFESSIONALITÀ NELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE ALLA VENDITA DI UN IMMOBILE – UTILIZZO NON AUTORIZZATO DI MODULI INTESTATI AD UN'ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA – MANCATO RISARCIMENTO DEL DANNO PROCURATO AL VENDITORE- ATTIVITÀ SVOLTA DA SOGGETTO NON ISCRITTO (“MEDIATORE DI FATTO”) – CULPA IN VIGILANDO ED IN ELIGENDO [DECISIONE 3 APRILE 2009](#)

SOSPENSIONE – SOCIETÀ ESERCENTE ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE - TARDIVO ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO DI DOTARSI DI COPERTURA ASSICURATIVA PROFESSIONALE – MANCATA TRASMISSIONE ALLA CCIAA DELLA POLIZZA [DECISIONE 12 GIUGNO 2009](#)

SOSPENSIONE – IMPRESA ESERCENTE ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE – UTILIZZO DI PERSONALE NON ABILITATO PER LO SVOLGIMENTO DELLE TRATTATIVE – RICHIESTA DI PROVVISORIE, ESCLUSA AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE DELLE PROPOSTE – UTILIZZO DI FORMULARI PRIVI DELL'INDICAZIONE DEL COMPENSO E DEL NUMERO DI ISCRIZIONE AL RUOLO [DECISIONE 7 LUGLIO 2009](#)

SOSPENSIONE – IMPRESA ESERCENTE ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE – UTILIZZO DI PERSONALE NON ABILITATO PER LO SVOLGIMENTO DELLE TRATTATIVE – ACCERTATA IRREGOLARITÀ NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE TRAMITE LA SOCIETÀ - RILEVANTE TURBATIVA DEL MERCATO A DANNO DEI CLIENTI - NOMINA DI UN LEGALE RAPPRESENTANTE NON ISCRITTO AL RUOLO [DECISIONE 11 AGOSTO 2009](#)

SOSPENSIONE – PREPOSTO A SEDE DISTACCATA – PREPOSTO DI FATTO – CONSIGLIERE DI AMMINISTRAZIONE CON POTERI DI RAPPRESENTANZA - UTILIZZO DI PERSONALE NON ABILITATO PER LO SVOLGIMENTO DELLE TRATTATIVE – ACCERTATA IRREGOLARITÀ NELL’ESERCIZIO DELL’ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE TRAMITE LA SOCIETÀ - RILEVANTE TURBATIVA DEL MERCATO A DANNO DEI CLIENTI - RICHIESTA DI AUDIZIONE PRESSO IL MINISTERO – MOTIVI AGGIUNTIVI
DECISIONE 24 AGOSTO 2009

- ***Requisiti morali (patteggiamento)***

DINIEGO DI ISCRIZIONE – REQUISITI MORALI – DINIEGO DI ISCRIZIONE – REQUISITI MORALI – PATTEGGIAMENTO – MANCATA RIABILITAZIONE – RIUNIONE DI PROCEDIMENTI DI GRAVAME
DECISIONE 1 AGOSTO 2008

CANCELLAZIONE – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – PATTEGGIAMENTO – DIRITTO ALLA DIFESA DECISIONE 17 OTTOBRE 2008

CANCELLAZIONE DEL MEDIATORE DAL RUOLO – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – SENTENZA DI CONDANNA CON APPLICAZIONE DELLA PENA SU RICHIESTA DELLE PARTI – BANCAROTTA FRAUDOLENTA – INDULTO - APPLICAZIONE DELLA SOSPENSIONE E NON DELLA CANCELLAZIONE – MANCATA CITAZIONE A COMPARIRE DAVANTI ALLA GIUNTA CAMERALE
DECISIONE 24 AGOSTO 2009

- ***Requisiti morali (condanna, decreto penale di condanna)***

CANCELLAZIONE – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – PATTEGGIAMENTO – DECRETO PENALE DI CONDANNA - RICHIESTA DI DIFFERIRE IL PROVVEDIMENTO ALL’ESITO DELLA RIABILITAZIONE DECISIONE 3 NOVEMBRE 2008

CANCELLAZIONE – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – EMISSIONE DI ASSEGNI SENZA AUTORIZZAZIONE – REATO DEPENALIZZATO – ATTIVITÀ INCOMPATIBILE – VICEPRESIDENTE DI SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA IN LIQUIDAZIONE DECISIONE 18 DICEMBRE 2008

CANCELLAZIONE DEL MEDIATORE DAL RUOLO E DINIEGO DI ISCRIZIONE DELLA SOCIETÀ DI MEDIAZIONE DA ESSO RAPPRESENTATA – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – SENTENZA DI CONDANNA – PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI APPELLO TARDIVO - RICHIESTA DI DIFFERIRE IL PROVVEDIMENTO ALL’ESITO DELL’APPELLO – MANCATO ACCOGLIMENTO DELLA ISTANZA AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL RICORSO DECISIONE 16 FEBBRAIO 2009

DINIEGO DI ISCRIZIONE – REQUISITI MORALI – DECRETO PENALE DI CONDANNA – FURTO – ESTINZIONE DEL REATO – RIABILITAZIONE DECISIONE 30 APRILE 2009

CANCELLAZIONE DEL MEDIATORE DAL RUOLO E DINIEGO DI ISCRIZIONE DELLA SOCIETÀ DI MEDIAZIONE DA ESSO RAPPRESENTATA – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – SENTENZA DI CONDANNA – OMESSO VERSAMENTO DELLE RITENUTE PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI CONTINUATO – REATI CONTRO LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE – TIPICITÀ DEL REATO
DECISIONE 29 LUGLIO 2009

CANCELLAZIONE DEL MEDIATORE – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – SENTENZA DI CONDANNA – REATI CONTRO LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE – NOTIFICA – COMPIUTA GIACENZA – CONOSCIBILITÀ DECISIONE 31 AGOSTO 2009

- ***legale rappresentante non iscritto***

CANCELLAZIONE – SUSSISTENZA DEI REQUISITI IN CAPO AL LEGALE RAPPRESENTANTE DI SOCIETÀ – MANCANZA DI TITOLO DI STUDIO – INCONFERENZA DELLA ANZIANITÀ PROFESSIONALE DECISIONE 12 SETTEMBRE 2008

DINIEGO DI ISCRIZIONE – SOCIETÀ – MANCANZA DEI REQUISITI MORALI IN CAPO AL LEGALE RAPPRESENTANTE – PATTEGGIAMENTO – PENA ACCESSORIA – LIMITI DELL'ANALISI DELLA CCIAA IN SEDE DI ISCRIZIONE DELLA SOCIETÀ DECISIONE 17 GIUGNO 2009

- ***Reiscrizione a ruolo***

REISCRIZIONE NEL RUOLO – REQUISITI – CORSO DI FORMAZIONE ED ESAME – SOSTENIMENTO DEL SOLO ESAME EX L. 253/1958 DECISIONE 30 MAGGIO 2008

- ***Copertura assicurativa***

SOSPENSIONE – CARENZA DI COPERTURA ASSICURATIVA – REGOLARIZZAZIONE ULTRA DIES DECISIONE 25 GIUGNO 2008

Agenti di affari in mediazione – ricorsi straordinari

- ***Violazione di doveri ed irregolarità d'esercizio***

RICORSO STRAORDINARIO AL CAPO DELLO STATO – IMPUGNAZIONE OLTRE IL TERMINE – APPLICAZIONE DELLA SOSPENSIONE FERIALE – INAMMISSIBILITÀ DPR 8 APRILE 2008 – CDS 23 OTTOBRE 2007, N. 2137

RICORSO STRAORDINARIO AL CAPO DELLO STATO – INCOMPETENZA DELLA SOPPRESSA COMMISSIONE CENTRALE IN SEDUTA COMPOSTA DI SOLI CINQUE MEMBRI – DECORSO DEL TERMINE – ATTIVITÀ SVOLTA IN FRANCHISING – NECESSITÀ DI ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO DEL DEPOSITO DEI MODULI DPR 19 GIUGNO 2008 – CDS 9 OTTOBRE 2007, N. 314/07

RICORSO STRAORDINARIO AL CAPO DELLO STATO – PREAVVISO DI RIGETTO – ATTIVITÀ DIVENUTE INCOMPATIBILI CON LA LEGGE 57/01– NATURA DEL DIVIETO DI CONDURRE ATTIVITÀ INCOMPATIBILI CON LA MEDIAZIONE DPR 22 LUGLIO 2008 – CDS 13 MARZO 2008, N. 2518

Agenti di affari in mediazione – ricorsi alla magistratura

- ***Incompatibilità con altre attività imprenditoriali e professionali***

CANCELLAZIONE – INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – INCOMPATIBILITÀ CON L'AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI - PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE DI SOCIETÀ

**COOPERATIVA - INCOMPATIBILITÀ LIMITATA ALLE SOLE IMPRESE – INCOMPATIBILITÀ
LIMITATA ALL'AMMINISTRAZIONE SENTENZA TAR VENETO I SEZIONE 18 MARZO 2009, N. 699**

Agenti e rappresentanti di commercio – ricorsi gerarchici

- ***Requisiti professionali***

DINIEGO DI ISCRIZIONE – MANCATA ISCRIZIONE DEL PROPRIO LEGALE RAPPRESENTANTE DI SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE – MANCATA DIMOSTRAZIONE DELL'ESPERIENZA PROFESSIONALE MEDIANTE DOCUMENTI, ATTO NOTORIO O DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA
[DECISIONE 12 SETTEMBRE 2008](#)

DINIEGO DI ISCRIZIONE – MANCANZA DELL'ESPERIENZA PROFESSIONALE – MANCATA INDICAZIONE NELLA MODULISTICA CAMERALE CHE LA PRESTAZIONE LAVORATIVA PREGRESSA DOVESSE ESSERE INQUADRATA AI DUE PIÙ ALTI LIVELLI. [DECISIONE 9 FEBBRAIO 2009](#)

- ***Requisiti morali (condanna, sentenza dichiarativa di fallimento)***

DINIEGO DI ISCRIZIONE – REQUISITI MORALI – MANCATO RILASCIO DEL CERTIFICATO ANTIMAFIA – REVOCA DELLE MISURE DI SICUREZZA [DECISIONE 12 SETTEMBRE 2008](#)

CANCELLAZIONE DAL RUOLO – FALLIMENTO – PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI RECLAMO – ARTICOLI 18 (3° COMMA) E 19 DELLA LEGGE FALLIMENTARE [DECISIONE 21 APRILE 2009](#)

- ***Requisiti morali (patteggiamento)***

CANCELLAZIONE - REQUISITI MORALI – PATTEGGIAMENTO – MANCATA ESTINZIONE EX ART. 445 C.P.P. – MANCATO RICHIAMO DELLA PENA SU RICHIESTA DELLE PARTI NEL CORPO DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1985, N. 204 [DECISIONE 17 OTTOBRE 2008](#)

CANCELLAZIONE DAL RUOLO – PATTEGGIAMENTO – MANCATA ESTINZIONE EX ART. 445 C.P.P. – MANCATO RICHIAMO DELLA PENA SU RICHIESTA DELLE PARTI NEL CORPO DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1985, N. 204 [DECISIONE 20 APRILE 2009](#)

- ***Obbligo di revisione quinquennale***

CANCELLAZIONE – SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO - MANCATA OTTEMPERANZA ALLA RICHIESTA CAMERALE DI FORNIRE LE NOTIZIE RICHIESTE PER LA REVISIONE QUINQUENNALE – SOCI ISCRITTI AL RUOLO ANCHE UTI SINGOLI [DECISIONE 17 OTTOBRE 2008](#)

CANCELLAZIONE – RICORSO TRASMESSO OLTRE IL TERMINE PREVISTO DALLA DISCIPLINA – INDICAZIONE DI UNA DATA DIVERSA DA PARTE DELLA C.C.I.A.A. – RICEVIBILITÀ - MANCATA OTTEMPERANZA ALLA RICHIESTA CAMERALE DI FORNIRE LE NOTIZIE RICHIESTE PER LA REVISIONE QUINQUENNALE – NOTIFICA CON ESITI POSITIVI – EFFETTI [DECISIONE 24 DICEMBRE 2008](#)

CANCELLAZIONE - MANCATA OTTEMPERANZA ALLA RICHIESTA CAMERALE DI FORNIRE LE NOTIZIE RICHIESTE PER LA REVISIONE QUINQUENNALE – RESTITUZIONE DELLA RACCOMANDATA ALLA CCIAA PER COMPIUTA GIACENZA [DECISIONE 4 MARZO 2009](#)

Periti ed esperti – ricorsi gerarchici

- ***Accoglimento parziale dei titoli***

DINIEGO PARZIALE DI ISCRIZIONE – ATTIVITÀ VARIE SUBCATEGORIA ANTICHITÀ ED OGGETTI D'ARTE – NATURA DELLE COMPETENZE DEGLI ISCRITTI NEL RUOLO [DECISIONE 3 DICEMBRE 2008](#)

DINIEGO PARZIALE DI ISCRIZIONE – ATTIVITÀ VARIE SUBCATEGORIA: LINGUE STRANIERE (TRADUTTORI ED INTERPRETI) – DIMOSTRAZIONE DELLE CONOSCENZE – CONFERENZA DELLE CONOSCENZE CON L'ATTIVITÀ [DECISIONE 3 DICEMBRE 2008](#)

- ***Esami non superati***

DINIEGO DI ISCRIZIONE – ESAMI NON SUPERATI - CATEGORIA MECCANICA SUBCATEGORIA ARMI E MUNIZIONI – COLLOQUIO INTEGRATIVO – GIUDIZIO DELLA COMMISSIONE INTEGRATA DA ESPERTO ESAMINATORE – VALIDITÀ DELLA COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE – REQUISITI FORMALI DEL VERBALE DI ESAME – LIMITI DEL CONTENZIOSO AMMINISTRATIVO [DECISIONE 3 DICEMBRE 2008](#)

DINIEGO DI ISCRIZIONE – ESAMI NON SUPERATI – CATEGORIA ATTIVITÀ VARIE”, SUB-CATEGORIA OPERATORE TECNICO E INTERPRETE DELLA LINGUA MIMICO-GESTUALE PER SORDOMUTI - ECCESSIVA VICINANZA TEMPORALE TRA LA CONVOCAZIONE DEL CANDIDATO E LA DATA FISSATA PER L'ESAME - COLLOQUIO INTEGRATIVO – DIFETTO DI IMPARZIALITÀ E PROFESSIONALITÀ DELLA COMMISSIONE – VIOLAZIONE DEL DIRITTO DI DIFESA PER MANCATA ALLEGAZIONE DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE DI DINIEGO DI ISCRIZIONE [DECISIONE 3 DICEMBRE 2008](#)

DINIEGO DI ISCRIZIONE – ESAMI NON SUPERATI – ATTIVITÀ VARIE SUBCATEGORIA: LINGUE STRANIERE (TRADUTTORI ED INTERPRETI) – MANCATA LEGGIBILITÀ DEL TESTO DA TRADURRE – INCONGRUENZE ED ERRORI COMMESSI DA PARTE DELL'ESAMINATORE IN SEDE DI CORREZIONE [DECISIONE 3 DICEMBRE 2008](#)

DINIEGO PARZIALE DI ISCRIZIONE – ATTIVITÀ VARIE SUBCATEGORIA: LINGUE STRANIERE (TRADUTTORI ED INTERPRETI) – RICHIESTA DI ISCRIZIONE PER LE LINGUE FRANCESE, ROMENO, RUSSO E MOLDAVO – MANCATO SUPERAMENTO DELL'ESAME PER LE LINGUE FRANCESE (TRADUTTORE) E ROMENO (INTERPRETE) - COLLOQUIO INTEGRATIVO – INTEGRAZIONE DELLA COMMISSIONE CON ESPERTI DEL SETTORE - CONFLITTO DI INTERESSI NELL'OPERATO E NELLE DECISIONI DEGLI ESPERTI LINGUISTICI E SCARSA COMPETENZA TECNICA DEI MEDESIMI – MANCATA CONVOCAZIONE PER L'ESAME DI LINGUA RUSSA E MOLDAVA [DECISIONE 3 APRILE 2009](#)

DINIEGO DI ISCRIZIONE – ATTIVITÀ VARIE SUBCATEGORIA: 4 (SCRITTURE) – RICORSO INOLTRO OLTRE IL TERMINE DI TRENTA GIORNI [DECISIONE 3 APRILE 2009](#)

DINIEGO PARZIALE DI ISCRIZIONE – ATTIVITÀ VARIE SUB-CATEGORIA 16) CONSULENZA E RICERCHE DI MERCATO ED UTILIZZAZIONE DATI STATISTICI; SUB-CATEGORIA 40) ESPERTO INFORMATICO – MANCATO RAGGIUNGIMENTO DELLA VOTAZIONE MINIMA – ASSERTITA GENERICITÀ DELLE DOMANDE – NATURA DELLA DECISIONE DELLA COMMISSIONE ESAMINATRICE [DECISIONE 23 GIUGNO 2009](#)

- **Obbligo di revisione quadriennale**

CANCELLAZIONE- REVISIONE QUADRIENNALE – FINALITÀ – RICHIESTA DI DICHIARARE LA PERMANENZA DEI REQUISITI – MANCATA RISPOSTA – DISINTERESSE ALLA PERMANENZA IN RUOLO DECISIONE 3 DICEMBRE 2008

CANCELLAZIONE- REVISIONE QUADRIENNALE – FINALITÀ – RICHIESTA DI DICHIARARE LA PERMANENZA DEI REQUISITI – MANCATA RISPOSTA – MOTIVI DI SALUTE - DISINTERESSE ALLA PERMANENZA IN RUOLO DECISIONE 3 APRILE 2009

CANCELLAZIONE- REVISIONE QUADRIENNALE – FINALITÀ – RICHIESTA DI DICHIARARE LA PERMANENZA DEI REQUISITI – MANCATA RISPOSTA – MOTIVI DI SALUTE - DISINTERESSE ALLA PERMANENZA IN RUOLO DECISIONE 23 GIUGNO 2009

- **Requisiti morali (condanna)**

CANCELLAZIONE – CONDANNA PER IL REATO DI FURTO IN ABITAZIONE CON APPLICAZIONE DELLA SOSPENSIONE DELLA PENA DECISIONE 9 FEBBRAIO 2009

CANCELLAZIONE – CONDANNA PER IL REATO DI FALSITÀ IDEOLOGICA DECISIONE 3 APRILE 2009

- **Titoli non accolti**

DINIEGO DI ISCRIZIONE – ATTIVITÀ VARIE SUBCATEGORIA 13): GESTIONE DI SERVIZIO (LIMITATAMENTE A: SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO; CERTIFICAZIONE DELLA QUALITÀ) – ESPERIENZA PLURIENNALE LIMITATA A SOLO ALCUNI SETTORI – OBBLIGO PER LA CCIAA DI ISTITUZIONE DI UNA NUOVA SUBCATEGORIA A RICHIESTA DECISIONE 23 GIUGNO 2009

DINIEGO DI ISCRIZIONE – ATTIVITÀ VARIE SUBCATEGORIA 2): PERITI CALLIGRAFI – CARENZA DI TITOLI – PROVVEDIMENTO DI DINIEGO NON MOTIVATO NÉ GIURIDICAMENTE SOSTENUTO – MANCATO RISPETTO DEI PRINCIPI DI TRASPARENZA – AUDIZIONE DEL RICORRENTE DA PARTE DEL MINISTERO E DELL'ESAME IN SEDE CENTRALE DECISIONE 23 GIUGNO 2009

DINIEGO DI ISCRIZIONE – FUNZIONI VARIE SUBCATEGORIA 16): SCRITTURE CONTABILI – CARENZA DI TITOLI – NULLITÀ DEL PROVVEDIMENTO DI DINIEGO NON MOTIVATO NÉ GIURIDICAMENTE SOSTENUTO – ECCESSO DI POTERE, SVIAMENTO E TRAVISAMENTO DEI FATTI PER MANCATO ESAME DELLA DOMANDA – NECESSITÀ DEL PREAVVISO DI RIGETTO – RAPPORTI TRA LA DISCIPLINA SPECIALE E LA LEGGE GENERALE SUL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO – PRINCIPIO DEL RAGGIUNGIMENTO DEL FINE DECISIONE 23 GIUGNO 2009

DINIEGO DI ISCRIZIONE – CATEGORIA II “ORTOFLORO - FRUTTICULTURA”, SUB-CAT. 15) CACAO E CIOCCOLATO, SUB-CAT.16) CAFFÈ, SURROGATI, DROGHE E COLONIALI; CAT. IV “ZOOTECNIA E PESCA”, SUB-CAT.7) PESCE (FRESCO, CONSERVATO, SECCO, CONGELATO, FRUTTI DI MARE); CAT. XX “PREVIDENZA E CREDITO”, SUB-CAT.3) LIQUIDAZIONE AVARIE E DANNI DA TRASPORTO TERRESTRE, MARITTIMO E AEREO – INSUFFICIENZA DEI TITOLI – MANCATA VALUTAZIONE DEI TITOLI ALLEGATI ALLA DOMANDA – IMPOSSIBILITÀ DI FORNIRE TITOLI ULTERIORI PER NON INTERFERIRE NELLA SFERA PRIVATA DEI CLIENTI – INCOMPETENTE COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE CAMERALE – RITARDO TRA LA

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E L'ESAME DELLA STESSA – MOTIVI AGGIUNTIVI IN MERITO ALL'ONORABILITÀ ED ALLA DENUNZIA OPERATA DALLA CCIAA PER AUTODICHIARAZIONE MENDACE - DEFINITIVITÀ DEL PROVVEDIMENTO IMPUGNATO – NON MODIFICABILITÀ DEL MEDESIMO DECISIONE 23 GIUGNO 2009

Avvertenza: le massime sono a cura del Dirigente della Divisione XXI – registro delle imprese: Dr. Marco Maceroni

Agenti d'affari in mediazione

DECISIONE 26 maggio 2008

CANCELLAZIONE - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – COMPRAVENDITA E PROGETTAZIONE IMMOBILIARE

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso la determinazione dirigenziale con la quale il ricorrente è stato **cancellato** dal ruolo degli Agenti di affari in mediazione sia come persona fisica che come società a r.l., di cui è Presidente del Consiglio di amministrazione, per esercizio di attività incompatibile con la mediazione, ai sensi dell'art. 5, comma 3 della legge n. 39/1989, come modificata dall'art. 18 della legge n. 57/2001;

dalla visura camerale storica presso il Registro delle Imprese, la predetta società a r.l. risulta aver svolto fino al 7.2.2008 (come si rileva dalla visura camerale storica) l'attività di compravendita di immobili di proprietà e progettazione immobiliare ed ambientale, che è un'attività imprenditoriale e, come tale, incompatibile con quella di mediazione, ai sensi dell' art. 5, comma 3 della legge 3 febbraio 1989 n. 39, come modificato dalla legge 5 marzo 2001 n. 57.

Il ricorso in questione è **respinto**

REISCRIZIONE NEL RUOLO – REQUISITI – CORSO DI FORMAZIONE ED ESAME – SOSTENIMENTO DEL SOLO ESAME EX L. 253/1958

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso la determinazione dirigenziale con la quale **non è stata accolta la domanda di reiscrizione** del ricorrente nel ruolo degli Agenti di affari in mediazione, in quanto ritenuta applicabile allo stesso la normativa vigente di cui all'art. 18 della legge n. 57/2001 che prevede, tra i requisiti indispensabili per l'iscrizione, tra l'altro, la frequenza di un corso di formazione ed il superamento degli esami;

il ricorrente è stato iscritto una prima volta al Ruolo nell'anno 1985 a seguito di superamento di esame, in applicazione della legge n. 253/1958 all'epoca in vigore e successivamente, essendo stato dichiarato fallito con sentenza del Tribunale, è stato cancellato d'ufficio con decorrenza 1998;

il medesimo ha poi ottenuto la riabilitazione civile dal predetto tribunale con sentenza e, pertanto, è venuta meno la causa ostativa che aveva determinato la sua cancellazione dal ruolo;

ai sensi dell'art. 20, punto 6 del citato D.M. n. 452/1990, il soggetto che dimostri di aver rimosso la causa che aveva determinato la sua cancellazione dal ruolo ha diritto alla reiscrizione nel medesimo;

la circolare ministeriale n. 3254/C del 10 settembre 1991 concernente chiarimenti in merito all'applicazione del suddetto D.M. n. 452/1990, ha affermato che in caso di reiscrizione occorre verificare il possesso dei requisiti morali e l'assenza di incompatibilità; la lettera circolare del 20.12.2002, prot. n. 515881, ha inoltre chiarito che la procedura di riammissione nel ruolo si deve limitare alla verifica del possesso dei requisiti morali, ritenendo l'attività svolta precedentemente condizione equipollente all'esistenza dei requisiti professionali;

si **accoglie** il ricorso in questione sia in quanto è venuta meno la causa ostativa che aveva determinato la cancellazione del ricorrente dal ruolo; sia perché l'attività mediatizia svolta dal medesimo nel periodo dal 1985 al 1998, in cui è stato iscritto al ruolo la prima volta, è da ritenersi condizione equipollente al possesso dei requisiti professionali richiesti dall'art. 2, comma 3, lett. e) della legge n. 39, così come riformato dalla legge n. 57/2001;

**SOSPENSIONE – IRREGOLARITÀ – CARENZA DI CURA ED ATTENZIONE -
INCASSO DELLA PROVVISORIE INDIPENDENTEMENTE DALLA REALIZZAZIONE
DELL’AFFARE**

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall’art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso la delibera di Giunta concernente l’adozione del provvedimento disciplinare di **sospensione dal ruolo per un periodo di 15 giorni**, in applicazione dell’art. 19, comma 3 del D.M. 452/1990, in quanto rilevate le seguenti irregolarità nell’esercizio della professione:

- mancanza di chiarezza di informazione nelle trattative con il cliente e mancanza di quella particolare diligenza che l’agente immobiliare deve avere nella conduzione delle trattative con le parti;
- incasso della provvigione prima dell’effettiva realizzazione dell’affare;
- non aver cercato un accordo con il cliente, trattenendo la provvigione versata anche se l’affare non si era concluso;

il comportamento del mediatore è risultato carente della necessaria cura ed attenzione, atte a garantire la trasparenza e la corretta informazione dei confronti delle parti contraenti; il medesimo ha incassato la provvigione prima della realizzazione dell’affare e l’ha poi trattenuta anche se l’affare stesso non si è concluso;

si **respinge** il ricorso in questione sia in quanto, non esistendo un codice deontologico scritto a cui gli agenti d’affari in mediazione debbono attenersi, è lasciata ampia discrezionalità alle Camere di commercio nell’individuare quali siano gli atti - di maggiore o minore gravità - che provocano forte turbamento del mercato; sia in considerazione del fatto che, secondo la Cassazione Civile, il diritto alla provvigione si genera quando la conclusione dell’affare è in rapporto causale con l’opera del mediatore ed avviene per effetto del suo intervento;

**SOSPENSIONE – CARENZA DI COPERTURA ASSICURATIVA – REGOLARIZZAZIONE
ULTRA DIES**

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l'adozione nei confronti della ricorrente della **sospensione dal ruolo per un periodo di 22 giorni**, in applicazione dell'art. 18, comma 1 del D.M. 452/1990,

il provvedimento sanzionatorio in questione è scaturito dall'aver accertato che la società ricorrente ha adempiuto in ritardo all'obbligo di dotarsi di idonea copertura assicurativa professionale, così come stabilito dall'art. 3, comma 5bis della legge n. 39/1989, in particolare stipulando la prescritta polizza assicurativa solo nel 2006, pur esercitando l'attività dal 2001 ed essendo iscritta al ruolo;

con lettera circolare n. 503649 del 27.3.2002 questo Ministero fornì alle Camere di commercio alcuni chiarimenti operativi sulla verifica concernente la polizza di responsabilità professionale in capo ai mediatori stabilendo, in particolare, di prorogare fino al 2002 il termine entro il quale gli iscritti al ruolo avrebbero dovuto regolarizzare la propria posizione assicurativa provvedendo alla stipula della polizza in questione; nonché affermando di ritenere applicabile, in caso di mancato adempimento nei suddetti termini, proprio la sanzione disciplinare della sospensione dal ruolo o, nei casi più rilevanti, la radiazione;

peraltro la Camera di commercio nelle proprie controdeduzioni al ricorso afferma anche di aver prontamente provveduto a dare pubblicità alla novità legislativa concernente la polizza, mediante la pubblicazione di un apposito avviso sul proprio sito camerale consultabile *on-line*;

si **respinge** il ricorso in questione in quanto, in assenza di successive e diverse disposizioni ministeriali sull'argomento, è da ritenersi appropriata la sanzione comminata nel caso in esame; inoltre non può essere accettata la richiesta espressa in subordine dalla ricorrente, di convertire il periodo di sospensione in sanzione pecuniaria, in quanto l'art. 21 del citato D.M. n. 452/1990 non prevede una discrezionalità nell'applicare la sanzione pecuniaria in alternativa alle sanzioni disciplinari;

SOSPENSIONE – MANCATA TRASPARENZA – COMPORTAMENTO DEOLOGICAMENTE SCORRETTO – TARDIVO DEPOSITO DEI FORMULARI – PROVVISORIE TRATTENUTE INDIPENDENTEMENTE DAL RISULTATO

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l'adozione nei confronti del ricorrente della **sospensione dal ruolo per un periodo di due mesi**, in applicazione dell'art. 19, comma 3 del Regolamento di esecuzione della legge n. 39/1989 approvato con D.M. n. 452/1990;

il provvedimento sanzionatorio in questione è scaturito da un esposto presentato da un cliente nei confronti del ricorrente e della società da lui legalmente rappresentata, per la mancata trasparenza ed un comportamento deontologicamente scorretto nell'ambito dello svolgimento dell'intermediazione per la vendita di un appartamento; inoltre all'epoca dei fatti contestati, la società non risultava iscritta al Ruolo mediatori e i formulari riportanti le condizioni di contratto erano stati depositati presso la Camera di commercio successivamente al loro utilizzo, e non preventivamente, come prescritto dall'art. 5 – comma 4 della legge n. 39/1989.

Si **respinge** il ricorso in questione, in quanto l'art. 1759 C.C. afferma in maniera inequivocabile che “ *il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso* ” e che, secondo la Cassazione, il mediatore è tenuto all'obbligo di corretta informazione secondo principi di media diligenza professionale; inoltre, sempre la Cassazione Civile ha affermato che il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione, specifiche indagini di natura tecnico-giuridica, al fine di individuare circostanze rilevanti ai fini della conclusione dell'affare a lui non note, è tuttavia tenuto ad un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende: in positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore ed, in negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle. Con ciò conseguendo che, qualora il mediatore dia informazioni su circostanze di cui non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rivelino poi inesatte e non veritiere, ovvero ometta di comunicare circostanze da lui non conosciute ma conoscibili con l'ordinaria diligenza professionale, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente;

per quanto poi concerne la per quanto riguarda la provvigione trattenuta dal ricorrente l'art. 1755 C.C. prevede che *“Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità.”*e, secondo la Cassazione Civile, il diritto alla provvigione sorge con la conclusione dell'affare e quando questa sia in rapporto casuale con l'opera svolta dal mediatore; mentre, nel caso in esame, non solo l'affare non si è concluso ma ciò si deve imputare sostanzialmente alla condotta del mediatore

**CANCELLAZIONE - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ –
SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI BEVANDE ED ALIMENTI – ULTRATTIVITÀ
DEL REGIME PREVIGENTE ALLA LEGGE 57/01**

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso la determinazione di **cancellazione dal ruolo**, in applicazione dell'art. 5, comma 3, lett. b) della legge n. 39/1989, come modificato dall'art. 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001 ;

Si **respinge** il ricorso in quanto il provvedimento sanzionatorio in questione è scaturito dalla circostanza che il ricorrente, pur essendo iscritto al ruolo mediatizio, risultava anche titolare di attività di somministrazione al Pubblico, in qualità di gestore di un Bar e che, ai sensi del predetto art. 5, comma 3, lett. b) della legge n. 39/1989, l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate; il ricorrente faceva rilevare che la legge n. 57/2001 non dispone nulla circa le posizioni pregresse – e sino ad allora compatibili - in cui si trovavano precedentemente gli iscritti al ruolo; né ha introdotto alcuna norma transitoria per sanare le posizioni, come la sua, divenute incompatibili per una legge successiva a quella per la quale furono iscritti, con ciò quindi affermando che essa non ha valenza ed effetti retroattivi sulle norme previgenti;

Il Ministero dello Sviluppo economico con parere ministeriale aveva in precedenza confermato la necessità di verificare il possesso dei requisiti professionali richiesti dalla legge in vigore al momento della sua applicazione, negando perciò la tesi di far valere una sorta di ultrattività di una disciplina previgente che sarebbe stata, peraltro, contraria al principio di uguaglianza, in quanto avrebbe creato una disparità di trattamento tra i “vecchi” ed i “nuovi” mediatori, con ingiustificata penalizzazione di questi ultimi; inoltre affermava che le regole di incompatibilità in vigore precludevano qualsiasi deroga, non prevista dalla normativa in materia, a favore di coloro che risultavano già iscritti al ruolo degli agenti in affari di mediazione; tale posizione trova peraltro riscontro nella giurisprudenza del Tribunale di Torino che afferma “... *le esigenze di ordine pubblico.... che hanno ispirato l'introduzione da parte del legislatore del 1989 delle regole di incompatibilità in esame, precludono qualsiasi deroga, non prevista dalla normativa in materia, a favore di coloro che risultassero già iscritti al ruolo degli agenti in affari di mediazione.....La tesi, sostenuta dall'attore, il quale intenderebbe far valere una sorta di ultrattività di una disciplina previgente che il legislatore ha inteso, invece, nella maniera più evidente, eliminare per il futuro, con effetti a decorrere dall'entrata in vigore della nuova legge, sarebbe, d'altra parte, contraria*

al principio di uguaglianza, in quanto verrebbe a creare anche una disparità di trattamento tra i “vecchi” e “nuovi” mediatori con ingiustificata penalizzazione di quest’ ultimi rispetto ai primi”.

Nella stessa nota, inoltre, si confermava anche un precedente parere già espresso alla Camera in questione con lettera del 20.11.2003, con il quale si ribadiva l’opportunità, prima di dar luogo alla cancellazione di soggetti che esercitavano attività diverse dalla mediazione, divenute incompatibili a seguito delle modifiche apportate dall’art. 18 della legge n. 57/2001, di concedere loro un congruo termine per regolarizzare la loro posizione.

CANCELLAZIONE - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – LAVORI EDILI, MOVIMENTAZIONE TERRE ED ALTRI – INCOMPATIBILITÀ LIMITATA ALLE SOLE ATTIVITÀ DEL COMMERCIO – INCOMPATIBILITÀ CON L’ISCRIZIONE IN ORDINI E COLLEGI

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall’art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso avverso il provvedimento disciplinare di **cancellazione dal ruolo**, in applicazione dell’art. 5, comma 3, lett. b) della legge n. 39/1989, come modificato dall’art. 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001; il provvedimento sanzionatorio in questione è scaturito dalla circostanza che il ricorrente risultava **titolare di un’impresa individuale** che esercita, oltre all’attività mediatizia, anche le attività di: movimento terra e spalatura neve, manutenzioni stradali, costruzioni di strade, acquedotti, gasdotti, linee idriche e fognarie, lavori edili e che, ai sensi del predetto art. 5, comma 3, lett. b) della legge n. 39/1989, l’esercizio dell’attività di mediazione è incompatibile con l’esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate;

Il ricorso è **respinto**, *in primis*, in quanto le argomentazioni addotte nel ricorso in esame, per le quali il termine di *attività imprenditoriale* riguarderebbe unicamente attività che presuppongono l’esercizio del commercio insieme con l’attività produttiva, mentre quelle svolte dal ricorrente medesimo non avrebbero alcun aspetto commerciale, non appaiono suffragate da alcun disposto normativo.

Per quanto riguarda poi la seconda argomentazione (concernente il fatto di non aver avuto contestazioni dalla Camera di commercio pur essendo Geometra), del ricorrente c’è da dire, in primo luogo, che dagli atti del ricorso non risulta che sia iscritto all’albo dei Geometri e, tantomeno, che eserciti la relativa attività.

Comunque, come il vigilante Ministero ebbe ad evidenziare in sede di primi chiarimenti all’art. 18 della legge 57/2001 (lettera circolare a tutte le Camere n. 503957 del 19.3.2001), essendo stata eliminata l’incompatibilità derivante da *iscrizione in altri albi, ordini, ruoli o registri e simili* stabilita dall’art. 5, comma 3 della vecchia normativa, le incompatibilità sussistono solo in presenza dell’effettivo esercizio delle attività imprenditoriali e professionali: circostanza questa che non sembra riguardare il ricorrente.

DINIEGO DI ISCRIZIONE – REQUISITI MORALI – PATTEGGIAMENTO – MANCATA RIABILITAZIONE – RIUNIONE DI PROCEDIMENTI DI GRAVAME

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l'adozione nei confronti del ricorrente della **diniego di iscrizione al ruolo**, in applicazione dell'art. 2, comma 3, lettera f) della legge n. 39/1989, determinato dalla circostanza che dal certificato Generale del Casellario Giudiziale risulta emessa a carico del ricorrente una sentenza per **truffa** (art. 640 c.p.), con applicazione della pena su richiesta delle parti – **artt. 444 e 445 c.p.p.**;

il ricorso è **respinto** in quanto il reato patteggiato rientra fra quelli previsti dall'art. 2, comma 3, lettera f) della legge n. 39/1989, come causa ostativa all'iscrizione o alla permanenza nel ruolo. Non è apprezzabile la posizione del ricorrente, secondo cui la sentenza di patteggiamento non ha le caratteristiche proprie di una sentenza di condanna, in quanto la funzione dell'istituto della pena richiesta dalle parti non è quella di accertare l'esistenza del reato, bensì quella di risolvere in tempi brevi il procedimento con l'irrogazione della sanzione derivante dall'accordo fra queste ultime, ed è quindi un procedimento attraverso il quale si applica una pena senza giudizio, in quanto il giudice non deve dichiarare la colpevolezza dell'imputato, ma deve far riferimento all'accordo tra pubblico ministero ed imputato sul merito dell'imputazione: pertanto la sentenza in questione sarebbe equiparabile a quella di condanna solo nella parte in cui si applica la pena, con la conseguenza dell'impossibilità di trasferire in via esclusiva ed automatica in sede amministrativa un accertamento giudiziale che è ontologicamente assente (Cons. St., sez. VI, sentenza n. 2436/2006),

Anche la Suprema Corte di Cassazione ha di recente affermato che la sentenza di patteggiamento costituisce un importante elemento di prova per il giudice di merito il quale, ove intenda disconoscere tale efficacia probatoria, ha il dovere di spiegare le ragioni per cui l'imputato avrebbe ammesso una sua insussistente responsabilità. Con ciò ribadendo che, pur non potendosi configurare come sentenza di condanna, presupponendo comunque un'ammissione di colpevolezza, esonera la controparte dall'onere della prova (sentenza n. 17286 resa a Sezioni Unite il 3.7.2006).

E la stessa Corte di Cassazione ha riconosciuto che la sentenza di patteggiamento, pur svincolata dal giudizio di colpevolezza, mantiene comunque carattere penale, con conseguente possibilità di applicazione di una sanzione afflittiva in quanto essa comporta, comunque, l'applicazione di “ quei provvedimenti di carattere specifico previsti dalle leggi speciali, i quali, stante peraltro la loro natura amministrativa ed atipica, non postulano un giudizio di responsabilità penale, ma seguono di diritto

alla sentenza in esame, stante la sua equiparazione, per gli effetti compatibili con la sua speciale natura, alla sentenza di condanna”;

Avverso la comunicazione di avvio della procedura prevista dalla legge per il diniego di iscrizione, effettuata dalla Camera di Commercio il ricorrente ha inoltrato un primo ricorso, mentre avverso il provvedimento di diniego ha inoltrato un secondo ricorso .

Entrambi gli atti impugnati afferiscono al medesimo argomento: in particolare al diniego di iscrizione nel ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione avviato nei confronti dal ricorrente dalla CCIAA e poi conclusosi con la determina; inoltre anche le argomentazioni che Egli adduce a suo favore nei due citati ricorsi sono le stesse: pertanto il precedente Ufficio ha ritenuto opportuno considerare il primo ricorso un tutt'uno con il secondo, riunendoli quindi in un'unica trattazione e decisione.

CANCELLAZIONE – SUSSISTENZA DEI REQUISITI IN CAPO AL LEGALE RAPPRESENTANTE DI SOCIETÀ – MANCANZA DI TITOLO DI STUDIO – INCONFERENZA DELLA ANZIANITÀ PROFESSIONALE

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l'adozione della **cancellazione dal ruolo** in applicazione dell'art. 19, comma 1, lettera b) del Regolamento di esecuzione della legge n. 39/1989 approvato con D.M. n. 452/1990;

La cancellazione della società è stata determinata dalla circostanza che in sede di revisione del ruolo è emerso che essa non aveva il legale rappresentante iscritto a ruolo, ma solo il preposto.

Si **respinge** il ricorso in questione, in quanto i requisiti per l'iscrizione non devono essere posseduti in alternativa dal legale rappresentante o, in mancanza, dal preposto, ma *in primis* dal legale rappresentante stesso, in quanto solo chi è iscritto può legittimamente delegare le proprie funzioni di esercizio della mediazione ad altra persona iscritta.

Inoltre la norma è tassativa nel prescrivere che, in seno a società esercenti l'attività di mediazione, ogni soggetto legittimato ad agire per la società debba essere in possesso del requisito per l'iscrizione: pertanto il legale rappresentante di una tale società non può mai essere carente di detto requisito anche se sia stato nominato, specificatamente, un preposto alla relativa attività.

Del resto, non può giungersi a conclusioni diverse se si tiene conto di un altro principio generale secondo il quale, per la validità del negozio concluso dal rappresentante è necessario che il negozio stesso non sia vietato al rappresentato (art. 1389 c.c.).

In siffatta ipotesi non si può esercitare l'attività mediatizia in quanto attività riservata dalla legge ai soli iscritti: quindi le argomentazioni circa l'anzianità professionale ultraventennale non può essere presa in considerazione in assenza di un titolo di studio valido, al pari della richiesta di poter continuare solo per un paio di anni, ed in modo saltuario essendo già in pensione, come pure la richiesta di sospendere il procedimento di cancellazione per due anni, non essendo contemplato dalle norme tale istituto.

CANCELLAZIONE – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – PATTEGGIAMENTO – DIRITTO ALLA DIFESA

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l'adozione nei confronti del ricorrente della **cancellazione dal ruolo** in applicazione dell'art. 2, comma 3, lettera f) della legge n. 39/1989;

la cancellazione in questione è stata determinata dalla circostanza che dal certificato Generale del Casellario Giudiziale rilasciato dalla competente Procura della Repubblica presso il Tribunale risulta emessa a carico del ricorrente una sentenza in data irrevocabile, per **falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico** (art. 483 c.p.), con applicazione della pena su richiesta delle parti – **artt. 444 e 445 c.p.p.**;

Il ricorso è **respinto**, in quanto si tratta chiaramente di figura di reato che contrasta con il disposto dell'art. 2 della legge 39/1989. Né in proposito le argomentazioni addotte a suo favore dal ricorrente, secondo le quali la sentenza in questione, emessa ai sensi degli artt. 444 e 445 del c.p.p., non ha, nel giudizio civile, la medesima efficacia di una sentenza di condanna, poiché non presuppone l'accertamento del fatto che costituisce reato e non implica l'affermazione di responsabilità da parte dell'imputato, ma si basa unicamente sull'accordo tra pubblico ministero ed imputato sul merito dell'imputazione sono accoglibili. La Corte di Cassazione ha riconosciuto, infatti, che la sentenza di patteggiamento, pur svincolata dal giudizio di colpevolezza, mantiene comunque carattere penale, con conseguente possibilità di applicazione di una sanzione afflittiva in quanto essa comporta, comunque, l'applicazione di “ quei provvedimenti di carattere specifico previsti dalle leggi speciali, i quali, stante peraltro la loro natura amministrativa ed atipica, non postulano un giudizio di responsabilità penale, ma seguono di diritto alla sentenza in esame, stante la sua equiparazione, per gli effetti compatibili con la sua speciale natura, alla sentenza di condanna”; Per superare tale causa ostativa, deve intervenire necessariamente l'estinzione del reato nei termini previsti dal secondo comma dell'art. 445 c.p.p.

In merito all'ulteriore motivo di doglianza del ricorrente, concernente poi la necessità, da parte della Camera di commercio, di effettuare un'autonoma valutazione dei fatti sottostanti alla condanna per falsità ideologica, il compito della medesima è unicamente quello di verificare che esistano le condizioni di legalità previste dalla normativa in vigore. Peraltro è appena il caso di rilevare che era in sede di giudizio penale che dovevano e potevano essere fatte valere le argomentazioni del ricorrente volte alla dimostrazione della sua buona fede, nonché ad attestare che la carica

sociale rivestita non integrava alcuna incompatibilità e non comportava alcuna abdicazione ai principi di indipendenza e libertà professionale che sono richiesti ad un mediatore.

Inoltre riguardo al limitato diritto alla difesa denunciato dal ricorrente, dalla documentazione agli atti non risulti che egli abbia espressamente chiesto un'audizione personale per fornire alla Commissione camerale ulteriori chiarimenti rispetto a quelli esposti nella memoria difensiva, bensì risulta unicamente che era disponibile a ciò, ove la Camera di commercio lo avesse ritenuto opportuno.

Infine la modalità per procedere alla cancellazione dal ruolo è disciplinata espressamente e specificatamente dall' art. 20, comma 4 che recita "la cancellazione dal ruoloè pronunciata previa comunicazione all'interessato, con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni per le controdeduzioni " . Pertanto sebbene non effettuata con specifico riferimento a questo articolo, l'assegnazione al ricorrente di un termine di 30 giorni per presentare controdeduzioni soddisfa e rispetta pienamente nella sostanza la *ratio* della norma volta a garantire la possibilità di difesa al ricorrente che, infatti, nella fattispecie, ha avuto modo di esercitarla esaurientemente.

SOSPENSIONE – COMPORTAMENTO SCORRETTO NELL’ESERCIZIO DELL’ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE – ATTIVITÀ SVOLTA DA SOGGETTO NON ISCRITTO (“MEDIATORE DI FATTO”) – CULPA IN VIGILANDO ED IN ELIGENDO

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall’art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l’adozione nei confronti del ricorrente della **sospensione dal ruolo per quindici giorni** per violazione dell’art. 3, commi 2 e 5 della Legge n. 39/1989 e dell’art. 17 del D.M. n. 452/1990.

Il provvedimento impugnato è stato cagionato da un esposto da parte di una cliente nei confronti dell’agenzia immobiliare costituita in forma societaria, nel quale si lamentava un comportamento deontologicamente scorretto da parte dell’agenzia in questione (in particolare nella persona di un collaboratore non iscritto al ruolo) in tutto lo svolgimento dell’intermediazione per la vendita di un appartamento di proprietà della esponente. In particolare l’esponente lamentava, in sintesi, che l’agenzia immobiliare l’aveva convinta più volte a modificare al ribasso l’importo di vendita del suo immobile, senza però provvedere ad abbassare di conseguenza anche l’importo della provvigione e che la medesima, avendo poi chiesto ed ottenuto dalla parte acquirente un prezzo di acquisto maggiore di quello più volte ribassato, aveva preteso dalla cliente stessa la corresponsione di una somma provvigionale aggiuntiva.

Inoltre nell’esposto si affermava che il conferimento dell’incarico alla società era stato sottoscritto alla presenza di due dipendenti dell’agenzia (*non iscritti al Ruolo*) di cui uno in particolare, avrebbe in realtà svolto tutta la trattativa di compravendita.

Il ricorso è **respinto**. Il nominativo di quest’ultimo risulta infatti riportato in una lettera indirizzata alla cliente da parte dell’agenzia immobiliare con la quale, nell’accettare l’incarico a vendere, la stessa agenzia lo indica alla parte venditrice quale persona a cui rivolgersi per qualsiasi necessità. In linea generale, è la società che risponde dell’operato dei propri dipendenti e collaboratori i quali, non essendo iscritti al ruolo, non possono avere autonomia operativa ma devono limitarsi a segnalare l’opportunità di stipulare contratti senza condurre trattative in merito agli stessi mentre invece, nel caso in esame, le singole attività svolte dal “mediatore di fatto” sono state rilevanti ai fini della conclusione della trattativa e, di conseguenza, da considerarsi attività mediatizia in senso proprio spettante al mediatore così come rappresentato dall’art. 1754 c.c.. Tale soggetto risulta peraltro effettivamente ed indubitabilmente legato da un rapporto di collaborazione con la società e, quindi,

ricade in capo quest'ultima ed al legale rappresentante, la responsabilità del suo operato; evidenziandosi peraltro una *culpa in eligendo* ed una *culpa in vigilando* rispetto alla quale non rappresenta una scriminante quanto addotto in sede di audizione presso la CCIAA circa il fatto che, all'epoca dei fatti, era responsabile di più società e quindi non poteva seguire tutto di persona.

Anche le ulteriori argomentazioni addotte dal ricorrente circa il fatto di non essere a conoscenza dell'operato del proprio subordinato, di non averlo autorizzato in alcun modo a svolgere attività mediatizia né ad incassare assegni per conto della società, non possano esimere il ricorrente dalla responsabilità che è comunque a suo carico in qualità di legale rappresentante e amministratore della società; non è invero valutabile in sede di riesame nemmeno l'ulteriore circostanza dedotta, di aver sporto già denuncia nei suoi confronti per fatti analoghi a quelli di cui trattasi nel ricorso (circostanza questa che non può essere qui valutata come esimente delle sue responsabilità).

In ultimo, non è pregnante alla valutazione del ricorso neppure il fatto che non sussista alcun danno patrimoniale nei confronti della venditrice, sulla circostanza che essa risulta aver incassato per la vendita del suo immobile un prezzo più alto di quello concordato con l'agenzia immobiliare: infatti, per mera esattezza, non solo si fa presente che il prezzo concordato con l'agenzia era inizialmente ben superiore a quello incassato e che esso è stato via via ribassato unicamente su suggerimento di quest'ultima; ma anche, e principalmente, che la procedura sanzionatoria ha riguardato il comportamento tenuto dall'agenzia nella vicenda in questione, inteso nella sua globalità e non nel particolare aspetto di un eventuale danno patrimoniale occorso alla venditrice; comportamento che è stato ritenuto deontologicamente censurabile in quanto riscontrato non conforme ai principi della correttezza e della professionalità.

**DINIEGO DI ISCRIZIONE – INCOMPATIBILITÀ – RAPPORTO DI LAVORO PART TIME
– AZIENDA DI PUBBLICI SERVIZI COSTITUITA IN FORMA DI S.P.A.**

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l'adozione nei confronti del ricorrente della **diniego di iscrizione al ruolo**, in applicazione dell'art. 5, comma 3, lett. a) della legge n. 39/1989, come modificato dall'art. 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001 ;

Il diniego di iscrizione è scaturito dal fatto che il ricorrente ha un rapporto di lavoro part-time, con prestazione lavorativa superiore al 50%, presso una società per azioni di trasporto pubblico locale, controllata interamente dal Comune di appartenenza.

Detto rapporto, che per esplicita dichiarazione della medesima società può essere considerato di natura privatistica, risulta incompatibile con l'esercizio dell'attività mediatizia, tenuto conto che il **comma 3, lett. a) dell'art. 5** della legge n. 39/1989, come modificato dall'art. 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001, prevede l'incompatibilità dell'esercizio dell'attività di mediazione con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione. Per quanto riguarda la questione concernente le incompatibilità previste dalla legge n. 39/1989 per i mediatori e dalla legge n. 204/1985 per gli agenti e rappresentanti di commercio, il Ministero ebbe già ad esprimersi nel 1998 quando, con due distinte lettere circolari alle Camere di commercio affermò che solo i dipendenti pubblici in regime di tempo parziale non superiore al 50% avevano titolo, ai sensi della legge finanziaria 1997 (legge n. 662 del dicembre 1996) e della legge n. 140 del maggio 1997 – misure urgenti per la finanza pubblica – ad essere iscritti in albi, elenchi o ruoli professionali e a svolgere le corrispondenti attività. Con ciò precisando altresì che ogni disposizione normativa in contrasto con tale principio doveva intendersi abrogata e che, in assenza di un'esplicita previsione normativa, le incompatibilità previste dalle suddette leggi nn. 204 e 39 dovevano considerarsi comunque vigenti nei confronti dei lavoratori dipendenti privati.

Si **rigetta** l'istanza, tenuto anche conto della circostanza che la stessa società, datore di lavoro del ricorrente, ha dichiarato che il rapporto di lavoro dei propri dipendenti può essere considerato di natura privatistica. Indipendentemente da ciò, si tratta chiaramente di società di diritto privato, anche a norma del d. lgs. 19/11/1997 n. 422 recante privatizzazione del trasporto pubblico locale.

Peraltro è da puntualizzare anche il fatto che, quand'anche l'aspirante all'iscrizione nel ruolo camerale avesse un impiego pubblico, dovrebbe possedere i requisiti richiesti dalla legge – specificatamente un rapporto di lavoro part-time non superiore

al 50% - già all'atto della presentazione della domanda, non essendo sufficiente il solo impegno a conseguirli una volta ottenuta l'iscrizione stessa, come nel caso specifico.

**CANCELLAZIONE - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ –
CONTRASTO DELLA NORMATIVA NAZIONALE CON QUELLA DI ALTRI PAESI
MEMBRI DELL'UNIONE (LUSSEMBURGO) IN MATERIA DI MEDIAZIONE**

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso avverso il provvedimento disciplinare di **cancellazione dal ruolo**, in applicazione dell'art. 5, comma 3, lett. b) della legge n. 39/1989, come modificato dall'art. 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001;

la cancellazione dal ruolo mediatizio è scaturita dalla circostanza che il ricorrente, oltre a svolgere l'attività di mediazione a titolo individuale come persona fisica, risulta esercitare, in qualità di legale rappresentante di società, attività che sono incompatibili con la mediazione: in particolare in quanto riveste la carica di amministratore unico di società che svolge attività di servizi di consulenza, comunicazione, certificazione per le imprese, studi professionale e privati, traduzioni e asseverazioni, servizi d'interpretariato; nonché la carica di socio amministratore di società che svolge attività di traduzioni giurate in ogni lingua e legalizzazione documenti, servizi di comunicazione, interpretariato e traduzioni, pubbliche relazioni e organizzazione di congressi, entrambe chiaramente attività di tipo imprenditoriale;

Il ricorso è **respinto**, *in primis*, in quanto le argomentazioni del ricorrente incentrate sulla circostanza che, a suo dire, la normativa nazionale è in contrasto con le normative applicate in altri Stati comunitari che consentono l'iscrizione all'Albo dei mediatori immobiliari anche ai soggetti che esercitano attività imprenditoriali e professionali diverse (avvalorata da una visura camerale relativa ad una società con sede in Lussemburgo, avente come oggetto sociale l'attività di intermediazione nel settore immobiliare ed in quello dei servizi, nonché altre attività sempre relative ai servizi alle imprese, quali la traduzione, l'interpretariato, l'organizzazione di manifestazioni commerciali private), non rilevano, ai fini del ricorso in esame, giacché le normative in vigore in altri Stati comunitari per il settore dei mediatori immobiliari, non sono direttamente applicabili a coloro che intendono esercitare stabilmente sul territorio italiano detta attività e che sono sottoposti alla disciplina di cui alla legge n. 39/1989. *In secundis* in quanto la società lussemburghese alla cui sede secondaria di Milano il ricorrente è preposto, svolge presso quest'ultima attività diversa dalla mediazione, è ulteriormente incompatibile (data l'eterogeneità dell'attività imprenditoriale svolta) con la mediazione immobiliare ed avvalorata la necessità di cancellare dal ruolo il medesimo.

CANCELLAZIONE – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – PATTEGGIAMENTO – DECRETO PENALE DI CONDANNA - RICHIESTA DI DIFFERIRE IL PROVVEDIMENTO ALL’ESITO DELLA RIABILITAZIONE

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall’art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l’adozione nei confronti del ricorrente della **cancellazione dal ruolo** in applicazione dell’art. 2, comma 3, lettera f) della legge n. 39/1989;

la cancellazione in questione è stata determinata dalla circostanza che dal certificato Generale del Casellario Giudiziale rilasciato dalla competente Procura della Repubblica presso il Tribunale risulta emesso decreto penale di condanna a carico del ricorrente per **appropriazione indebita continuata**, nonché condanna per **appropriazione indebita**, emessa con sentenza in applicazione della pena su richiesta delle parti – **artt. 444 e 445 c.p.p.**;

Il ricorso è **respinto**, in quanto il reato per appropriazione indebita è espressamente indicato dall’ art. 2 comma 3, lett. f) della legge n. 39/1989 come ostativo all’iscrizione o alla permanenza nel ruolo mediatizio e, al momento della cancellazione dal ruolo del ricorrente, non era ancora trascorso il termine previsto dal secondo comma dell’art. 445 c.p.p. per l’estinzione del reato ascritto, né era stata presentata l’istanza di riabilitazione dalle condanne in questione (istanza presentata solo successivamente); in merito all’unico punto di doglianza dedotto in ricorso, e cioè la richiesta espressa dal ricorrente, concernente la sospensione del suo provvedimento di cancellazione dal ruolo mediatizio, in attesa della definizione del giudizio di riabilitazione presentato al Tribunale di sorveglianza competente, questa non può essere accolta, in quanto il caso in esame rientra esattamente tra le ipotesi previste dall’art. 19, comma 1, lett. b del D.M. n. 45/1990 per la cancellazione “La cancellazione è pronunciataquando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dall’art.2, comma 3 della legge”;

SOSPENSIONE – ATTIVITÀ SVOLTA DA SOGGETTO NON ISCRITTO AL RUOLO (“PROCACCIATORE D’AFFARI”), MA SOCIO DELLA SOCIETÀ RICORRENTE – CULPA IN VIGILANDO ED IN ELIGENDO

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall’art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l’adozione nei confronti del ricorrente della **sospensione dal ruolo per quindici giorni** per violazione dell’art. 3, comma 3 della Legge n. 39/1989 e dell’art. 17 del D.M. n. 452/1990.

Il provvedimento impugnato è stato cagionato da un esposto da parte di clienti nei confronti dell’agenzia immobiliare costituita in forma societaria, nel quale si lamentava un comportamento deontologicamente scorretto da parte dell’agenzia in questione in tutto lo svolgimento dell’intermediazione per la vendita di un appartamento di proprietà degli esponenti.

Gli esponenti lamentavano, in sintesi, che tutta la trattativa di compravendita dell’immobile era stata seguita solamente da un procacciatore d’affari e socio dell’agenzia non iscritto al ruolo mediatizio; che erano stati indotti ad accettare una proposta di acquisto notevolmente inferiore a quanto inizialmente convenuto ed, infine, che a fronte di un ribasso dell’importo di vendita dell’immobile non era seguito anche il ribasso della provvigione. Come già affermato in altre pronunzie del Ministero, è la società che risponde dell’operato dei propri dipendenti e collaboratori i quali, non essendo iscritti al ruolo, non possono avere autonomia operativa ma devono limitarsi a segnalare l’opportunità di stipulare contratti senza condurre trattative in merito agli stessi; mentre invece, nel caso in esame, le singole attività svolte dal procacciatore sono state rilevanti ai fini della conclusione della trattativa e, di conseguenza, da considerarsi attività mediatizia in senso proprio spettante al mediatore così come rappresentato dall’art. 1754 c.c., e che ciò risulta anche per stessa ammissione dell’agenzia immobiliare quando, nelle proprie controdeduzioni alla Camera di commercio sanzionante, afferma “...che poi l’attività di mediazione, ... sia stata in parte eseguita anche attraverso l’attività del procacciatore d’affari”.

Il ricorso è **respinto** in quanto ricade in capo a alla società ed al suo legale rappresentante, la responsabilità del suo operato, evidenziandosi peraltro una *culpa in eligendo ed una culpa in vigilando*. Inoltre, non può essere accolta la motivazione che la violazione dell’art. 3, comma 5, L. 39/1989 è rivolta specificatamente al procacciatore d’affari e quindi estranea al ricorrente, in quanto è proprio tutta l’impalcatura del procedimento sanzionatorio aperto dalla Camera nei suoi confronti che verte sulla circostanza dell’operato del procacciatore, collaboratore acclarato della società di mediazione da lui rappresentata.

In ultimo, per quanto riguarda il fatto che secondo il ricorrente non vi è alcuna censura da fare ex art.17 del D.M. 452/1990, c'è da rilevare invece che nei moduli di conferimento incarico a vendere non vi è alcuna esplicita indicazione se la provvigione da conferire all'agenzia debba essere pagata o meno da entrambe le parti acquirente e venditrice; come pure nel modulo agenziale- variante all'incarico - non risulta affatto chiaro che, anche in caso di un prezzo di vendita inferiore a quello indicato, il compenso per l'agenzia sarebbe rimasto immutato.

CANCELLAZIONE – VIZI PROCEDURALI (MANCATA APPLICAZIONE DELL'ART. 20 COMMI 1 E 2 DEL DM 452 – FALSA APPLICAZIONE DELLA NORMA PER CIÒ CHE CONCERNE I TERMINI – MANCATO INVIO DELLA DELIBERA DI GIUNTA – RITARDO TRA L'ASSUNZIONE DELLA DELIBERA E LA IRROGAZIONE DELLA SANZIONE) – VIZI DI MERITO (INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – INCOMPATIBILITÀ CON L'AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE DI SOCIETÀ COOPERATIVA - INCOMPATIBILITÀ LIMITATA ALLE SOLE IMPRESE – INCOMPATIBILITÀ LIMITATA ALL'AMMINISTRAZIONE)

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso avverso il provvedimento disciplinare di **cancellazione dal ruolo**, in applicazione dell'art. 5, comma 3, lett. b) della legge n. 39/1989, come modificato dall'art. 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001; il provvedimento sanzionatorio in questione è scaturito dalla circostanza che il ricorrente oltre a svolgere l'attività mediatizia, risultava esercitare altre attività incompatibili con questa, ricoprendo le cariche di: amministratore di condominii (sempre come titolare della stessa impresa svolgente attività mediatizia); Presidente di società cooperativa edilizia, iscritta al REA per l'esercizio dell'attività di "costruzione senza fini di lucro di case di tipo popolare da assegnare ai soci"; Vice Presidente di altra società cooperativa edilizia, iscritta al REA per l'esercizio dell'attività di "acquistare terreni per costruire case popolari e acquistare case già costruite per l'assegnazione in proprietà".

Il ricorrente lamenta alcuni vizi *procedurali* riscontrati nella procedimento camerale che ha portato alla sua cancellazione dal ruolo e riguardanti in particolare: **1)** la mancata applicazione del disposto dell'art. 20, commi 1 e 2, del D.M. 452/1990, per non essere stato chiamato a comparire dinanzi alla Giunta camerale prima dell'adozione del provvedimento e per la mancata redazione del relativo processo verbale; **2)** l'errata applicazione del medesimo art. 20, comma 4 del D.M. 452, per aver avuto 10 giorni di tempo anziché 15 per controdedurre all'avvio del procedimento di cancellazione; **3)** il mancato invio della copia della delibera di Giunta concernente la cancellazione in questione; **4)** il ritardo tra la data di detta delibera e la data della notifica camerale (circa dieci mesi). Il ricorrente afferma altresì, *nel merito*, che **5)** l'attività di amministratore di condomini non è incompatibile con l'esercizio della mediazione, in quanto non è attività imprenditoriale; **6)** non lo sono neppure le due cariche da lui ricoperte all'interno degli organi amministrativi delle cooperative edilizie sopra indicate, in quanto queste ultime non sono imprese commerciali e le cariche di Presidente dell'una e di Vice Presidente dell'altra sono di esclusiva rappresentanza senza alcun potere decisionale.

Il ricorso è **rigettato**. non possono infatti essere accolte le argomentazioni di *legittimità* cui ai punti nn. 1 e 2 in quanto la procedura da seguire per la cancellazione

dal ruolo - nei casi di attività incompatibili con la mediazione - è quella di cui all'art. 20, comma 4, D.M. 452 e non quella dei commi precedenti; anche per il rilievo di cui al n. 3 si fa presente non solo che la richiamata norma non prescrive che agli interessati venga trasmessa copia della delibera di Giunta inerente l'adozione della cancellazione, ma anche che nel caso in esame sarebbe stato inutile tale invio, atteso che in ben due lettere interlocutorie con cui l'interessato veniva informato delle incompatibilità riscontrate con l'attività mediatizia sono state espressamente indicate le motivazioni alla base della cancellazione e le specifiche incompatibilità riscontrate; in relazione al rilievo finale contenuto nel medesimo punto n. 3, inerente il ritardo tra la data della delibera di Giunta e la data di comunicazione al ricorrente, ciò non può essere in nessun caso motivo di accoglimento del ricorso in quanto non si rinviene nella norma alcun termine, né perentorio né ordinatorio, da rispettare in proposito.

Inoltre tale ritardo non ha comportato alcun nocumento di fatto, che sia stato lamentato e documentato dal ricorrente medesimo, anzi ne ha determinato un vantaggio, ossia il mantenimento della sua iscrizione al ruolo per un periodo più lungo, in quanto il termine della cancellazione ha iniziato a decorrere proprio dalla data di ricezione della comunicazione camerale. In relazione ai rilievi *di merito*, ed in particolare a quello relativo all'attività di amministratore di condominî, si conferma che effettivamente questo Ministero, con lettera circolare del 4 luglio 2003 a cui fa riferimento il ricorrente, ebbe ad affermare che non riteneva sussistere incompatibilità tra tale attività e quella di mediazione (sull'assunto che il rapporto tra il condominio e l'amministratore si inquadra non in un rapporto di dipendenza ma di mandato): pertanto si è d'accordo nel ritenere che tale fattispecie non è causa ostativa al mantenimento dell'iscrizione nel ruolo mediatizio. Tuttavia c'è da rilevare che le censure mosse al ricorrente riguardavano congiuntamente anche le altre due cariche legali da lui ricoperte presso le cooperative edilizie: quindi il rilievo eccepito nel ricorso per l'attività di amministratore di condominî non può determinare in nessun modo la nullità dell'atto camerale.

Nel *merito* per quanto riguarda poi le cariche di Presidente e di Vice Presidente delle due cooperative edilizie, appare influente la finalità mutualistica per definire queste come imprese commerciali e per identificare il ricorrente come un imprenditore, tant'è che da più parti è affermato che la cooperativa è un'impresa a tutti gli effetti (Galgano, *Il nuovo diritto societario*), e che *"... in una società cooperativa lo scopo mutualistico non è escluso dalla previsione, nei rapporti con i terzi, di uno scopo di lucro, che è pur sempre sotteso all'intrinseca natura imprenditoriale di una società a struttura cooperativa"* (Corte d'Appello di Venezia, 26.3.1992).

Ma si ribadisce anche che, proprio in forza di tali cariche di legale rappresentante, si rileva in capo al medesimo ricorrente l'incompatibilità in questione, in quanto è al legale rappresentante che compete l'amministrazione societaria e, in sostanza, la sua gestione, a meno di un esplicito atto che lo privi di ciò (atto statutario o delibera assembleare); atto che, nel caso in esame, non è stato né prodotto né rivendicato dal ricorrente in sede di ricorso. Inoltre, se è vero che il potere di rappresentanza, proprio del Presidente, è disgiunto da quello di amministrazione, proprio del Consiglio d'Amministrazione, è pur vero che il Presidente (ed il Vice Presidente) in quanto membri del Consiglio stesso sono, fino a prova contraria, contitolari del potere di amministrazione.

CANCELLAZIONE – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – EMISSIONE DI ASSEGNI SENZA AUTORIZZAZIONE – REATO DEPENALIZZATO – ATTIVITÀ INCOMPATIBILE – VICEPRESIDENTE DI SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA IN LIQUIDAZIONE

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l'adozione nei confronti del ricorrente della **cancellazione dal ruolo** in applicazione dell'art. 2, comma 3, lettera f) della legge n. 39/1989, nonché per esercizio di attività incompatibili di cui all'art. 5, comma 3, lett. b) della stessa legge;

la cancellazione in questione è stata determinata sia da una sentenza di condanna del ricorrente per **emissione di assegno senza autorizzazione**, sia dall'esercizio di attività incompatibile con la mediazione, in quanto Egli risulta iscritto al Registro Imprese, oltre che per la mediazione nel settore dei trasporti, anche per l'attività di **autotrasporti conto terzi** svolta nell'unità locale della sua impresa individuale, nonchè in qualità di Vice Presidente di una società a responsabilità limitata.

Eccepisce il ricorrente relativamente alla presunta perdita dei requisiti morali, che il reato di emissione di assegno senza autorizzazione è stato derubricato e cancellato dal Casellario giudiziale; relativamente alle attività incompatibili, precisa di non avere più da oltre 3 anni l'unità locale e di svolgere unicamente l'attività di intermediario nei trasporti; inoltre dichiara di non essere Vice Presidente della S.r.l. (con attività di autotrasporti conto terzi) da oltre 15 anni e che quest'ultima gli risulta essere cessata già da tempo.

Il ricorso è **respinto**. Dalla data di entrata in vigore del D. Lgs. 30.12.1999 n. 507, concernente la depenalizzazione dei reati minori e la riforma del sistema sanzionatorio (ai sensi dell'art. 1 della Legge 25.6.1999 n. 205), per la condanna causata da emissione di assegno senza autorizzazione, occorre produrre l'ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione.

Infatti il suddetto Decreto legislativo, all'art. 28 - Titolo V, ha effettivamente depenalizzato il reato in questione trasformandolo in illecito amministrativo soggetto a sanzione amministrativa/pecuniaria, ma ha anche stabilito, con l'art. 101 – Titolo VIII, che per i procedimenti penali definiti con sentenza di condanna o decreto irrevocabile prima della sua entrata in vigore, necessita una sentenza di revoca del Giudice dell'esecuzione che dichiari cessati gli effetti penali perché il fatto non è più previsto dalla legge come reato.

Pertanto, poiché l'interessato non ha prodotto alcuna ordinanza del genere, né alla stessa Camera (malgrado l'invito contenuto nella lettera di avvio del procedimento), né al Ministero in sede di gravame, non risulta documentato in alcun modo quanto da lui asserito circa l'istanza di cancellazione presentata a suo tempo, né confutato

nei fatti quanto riportato sul certificato generale del Casellario Giudiziale rilasciato dalla Procura.

Per quanto concerne la dichiarata cessazione dell'attività incompatibile, dalla visura aggiornata al Registro Imprese relativa al ricorrente, risulta ancora iscritta, come sede secondaria della impresa individuale l'unità locale di (*omissis*) sia per l'attività di intermediazione nei trasporti nazionali ed internazionali che per **l'attività di autotrasporti conto terzi**.

Pertanto, poiché l'interessato non ha prodotto alcun documento ufficiale che avvalorì le sue affermazioni circa la chiusura di detta unità locale e la cessazione dell'attività ivi esercitata da oltre 3 anni, anche in questo caso non può che valere quanto riportato sul certificato camerale aggiornato all'anno in corso.

Infine per quanto riguarda l'altra società con attività incompatibile, la società a responsabilità limitata, di cui Egli è stato Vice Presidente, effettivamente da un' analoga visura al Registro Imprese (anch'essa aggiornata) risulta posta in liquidazione da oltre venti anni: pertanto, anche se non è stato prodotto dal ricorrente alcun atto societario che attesti espressamente la sua cessazione dalla carica da oltre 15 anni, si ritiene che in questo caso possano essere **accolte** le sue motivazioni che respingono l'addebito di esercizio di attività incompatibile, in quanto con la nomina dei liquidatori e la relativa iscrizione nel Registro delle Imprese gli amministratori cessano dalla loro carica e debbono consegnare ai liquidatori i beni sociali (art. 2487-bis c.c.).

**CANCELLAZIONE – INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ –
COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI – AFFINITÀ
CAUSALE TRA L’ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE E LA VENDITA DI BENI IMMOBILI –
MANTENIMENTO DELL’ISCRIZIONE AL RUOLO IN ASSENZA DI ESERCIZIO
DELL’ATTIVITÀ**

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall’art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l’adozione nei confronti del ricorrente della **cancellazione dal ruolo** in applicazione dell’art. 5, comma 3, lett. b) della legge n. 39/1989, come modificato dall’art. 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001 ;

in sede di revisione del ruolo mediatizio è risultato che il ricorrente, oltre ad essere titolare di impresa individuale omonima per la mediazione immobiliare (iscritta al ruolo mediatori, ed al REA come “procacciatore d’affari compravendita immobiliare”), è anche Amministratore Unico di una società a responsabilità limitata che ha come oggetto sociale l’attività di *compravendita di beni immobili effettuata su beni propri*. Tale carica risulta quindi incompatibile con l’esercizio dell’attività mediatizia in quanto il comma 3, lett. b) dell’art. 5 della legge n. 39/1989, come modificato dall’art. 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001, prevede espressamente che l’esercizio dell’attività di mediazione è incompatibile con l’esercizio di **qualunque** attività imprenditoriale e professionale, escluse quelle di mediazione comunque esercitate.

Nel ricorso in questione l’istante si oppone alla sua cancellazione dal ruolo perché, a suo dire, “pur essendo amministratore unico di una srl che ha per oggetto la compravendita di beni immobili, devo comunque avere le competenze professionali necessarie al fine di seguire le tematiche relative alle vendite dei miei immobili poste in essere da terze persone”. Pertanto Egli, confermando comunque l’intendimento di rimanere solo Amministratore Unico della S.r.l., chiede nel contempo di non venir cancellato dal ruolo mediatizio, pur dichiarando di non esercitare più l’attività di mediatore immobiliare e di aver cancellato di conseguenza la sua posizione ai fini contributivi.

Il ricorso è **respinto** in quanto la società da lui rappresentata risulta svolgere (come si rileva dalle visure camerali) attività imprenditoriale diversa dalla mediazione che, come tale, è incompatibile con quest’ultima, ai sensi dell’ art. 5, comma 3, lett. b) della legge 3 febbraio 1989 n. 39, come modificato dalla legge 5 marzo 2001 n. 57. Inoltre, relativamente alla richiesta di rimanere iscritto al ruolo in quanto ritiene che non ci sia incompatibilità tra detta iscrizione e l’attività svolta in qualità di Amministratore unico, tenuto conto che non esercita più l’attività di mediatore immobiliare (ed ha cancellato di conseguenza la sua posizione ai fini contributivi),

c'è da dire che effettivamente l'impresa individuale omonima risulta cancellata dal Registro Imprese per cessazione attività. Ma tale circostanza non sembra possa intendersi a favore della sua richiesta ma, al contrario, *ad adiuvandum* del provvedimento camerale in riesame in quanto pare evidente come già da tempo la sfera degli affari del ricorrente si sia spostata verso un'attività diversa dalla mediazione immobiliare.

Non solo, ma c'è anche da dire che non si giustifica in modo evidente il motivo per cui debba essere mantenuta l'iscrizione in questione, laddove non risulta esercitata più da vari anni un'attività che è l'unico presupposto valido per la medesima.

Infine è anche da far presente che, qualora il ricorrente intenda esercitare nuovamente nel futuro la attività di mediazione immobiliare, potrà sempre avvalersi del disposto di cui all'art. 20, comma 6 del D.M. n. 452/1990 che prevede la reinscrizione immediata nel ruolo, solo previa dimostrazione del venir meno della causa che ne aveva determinato la cancellazione: quindi, nel caso in esame, solo previa cessazione dell'attività incompatibile che svolge attualmente - di compravendita di beni immobili .

CANCELLAZIONE DEL MEDIATORE DAL RUOLO E DINIEGO DI ISCRIZIONE DELLA SOCIETÀ DI MEDIAZIONE DA ESSO RAPPRESENTATA – SUSSISTENZA DEI REQUISITI MORALI – SENTENZA DI CONDANNA – PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI APPELLO TARDIVO - RICHIESTA DI DIFFERIRE IL PROVVEDIMENTO ALL'ESITO DELL'APPELLO – MANCATO ACCOGLIMENTO DELLA ISTANZA AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL RICORSO

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l'adozione nei confronti del ricorrente della **cancellazione dal ruolo** in applicazione dell'art. 2, comma 3, lettera f) della legge n. 39/1989; in particolare, sul certificato Generale del Casellario Giudiziale risulta riportata la seguente condanna a carico del ricorrente: sentenza di condanna del Tribunale, irrevocabile, per consulenza infedele (art. 380 c.p. - delitto contro l'amministrazione della giustizia); truffa continuata (artt. 81, 640 c.p.); falsità in scrittura privata in concorso (artt. 110, 485 c.p. – delitto contro la fede pubblica).

Il ricorrente impugna il provvedimento di cancellazione dal ruolo, affermando che la sentenza di condanna in questione non gli è stata mai notificata e quindi non ne era a conoscenza quando aveva presentato l'istanza di iscrizione della società; aveva presentato appello tardivo per l'annullamento della stessa ; conseguentemente al predetto deposito dell'appello, la sentenza non può ritenersi esecutiva né tantomeno definitiva e, quindi, non è rilevante ai fini dei motivi ostantivi alla sua permanenza nel ruolo mediatizio;

Il ricorso è **respinto**, in quanto le condanne per delitti contro l'amministrazione della giustizia, contro la fede pubblica e per truffa sono espressamente indicate dal citato art. 2 comma 3, lett. f) della legge n. 39 come ostantive all'iscrizione o alla permanenza nel ruolo mediatizio: pertanto, una volta accertata a carico al ricorrente la condanna per tali delitti, la Camera di commercio non poteva che avviare nei suoi confronti il procedimento sanzionatorio della cancellazione, nonché il diniego di iscrizione nei confronti della società per mancanza del legale rappresentante iscritto, come richiesto dall'art. 11, comma 1 del D.M. n. 452/19990.

Inoltre, non rileva in questo contesto la circostanza addotta dal ricorrente che all'epoca dei fatti non era a conoscenza dell'esistenza di detta condanna, in quanto non è un'esimente della sua condotta criminosa; né la circostanza che, in conseguenza del deposito dell'appello, seppur tardivo, la sentenza stessa non può ritenersi esecutiva né definitiva e, quindi, non è rilevante ai fini dei motivi ostantivi alla sua permanenza nel ruolo mediatizio, in quanto sia al momento della sua cancellazione dal ruolo, che alla data del presente ricorso, non risulta che sia stata accolta la richiesta di riammissione nei termini per l'impugnativa.

In definitiva, quindi, si ritiene che il caso in esame rientri esattamente tra le ipotesi previste e per la cancellazione del ricorrente (art. 19, comma 1, lett. b : “La cancellazione è pronunciataquando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dall’art.2, comma 3 della legge”), e per il diniego di iscrizione della società da lui rappresentata.

SOSPENSIONE – MANCATA TRASPARENZA – COMPORTAMENTO DEONTOLOGICAMENTE SCORRETTO – SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ MEDIATIZIA IN CARENZA DI APPOSITO MANDATO IN PENDENZA DI CONTRATTO DI MEDIAZIONE REGOLARMENTE CONCLUSO – TURBATIVA DEL MERCATO

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**.

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l'adozione nei confronti del ricorrente della **sospensione dal ruolo per un giorno**, in applicazione 18 e 19 del Regolamento di esecuzione della legge n. 39/1989 approvato con D.M. n. 452/1990; il provvedimento sanzionatorio scaturisce dall'esposto presentato da parte del legale rappresentante di una società di intermediazione immobiliare nei confronti di altra società operante nel medesimo settore, nel quale si lamentava un comportamento deontologicamente scorretto da parte di quest'ultima relativamente allo svolgimento dell'intermediazione per la vendita di un appartamento di proprietà di un cliente della società esponente.

Il cliente aveva sottoscritto un contratto in esclusiva con l'agenzia immobiliare esponente per la vendita di un suo appartamento, questo era stato proposto in vendita a potenziali acquirenti anche dalla società ricorrente: pertanto quest'ultima, non avendo informato la società esponente di essersi interessata per la vendita del medesimo immobile di cui essa aveva l'incarico di vendita in esclusiva, avrebbe provocato con il suo comportamento una notevole turbativa del mercato.

Il ricorso è **respinto**. Infatti dalla documentazione agli atti risulta evidente che la società ricorrente abbia esercitato l'attività mediatizia al fine di concludere l'affare inerente la vendita dell'immobile di proprietà del cliente, pur non avendone avuto da questa apposito mandato e pur in costanza di un incarico a vendere dato in esclusiva alla società concorrente.

Pertanto, le affermazioni rese con dichiarazione sottoscritta dalla parte venditrice confutano l'asserzione del ricorrente di non essere stato a conoscenza dell'esistenza di detto mandato in esclusiva; né è questa la sede per confutare, eventualmente, tale circostanza asserendo che la venditrice avrebbe sottoscritto una dichiarazione *di comodo* predisposta dalla società esponente e si sarebbe rifiutata di sottoscriverne una nuova chiarificatrice per paura di incorrere in dichiarazioni contrastanti.

Pertanto, esaminata attentamente la vicenda in questione, come esposta nella delibera di Giunta e come ampiamente avvalorata dalla documentazione trasmessa da quest'ultima, si concorda nel ritenere che la società ricorrente abbia avuto un comportamento professionalmente scorretto: pertanto si ritengono fondate ed eticamente motivate le ragioni che hanno indotto la medesima Camera di commercio ad adottare il provvedimento di sospensione nei suoi confronti.

CANCELLAZIONE DAL RUOLO DEL MEDIATORE E DELLA SOCIETÀ DA ESSO RAPPRESENTATA - INCOMPATIBILITÀ CON QUALUNQUE ALTRA ATTIVITÀ – TITOLARE DI CARICHE ED ESERCIZIO DI ATTIVITÀ PER IMPRESE CON SEDE IN PAESI DIVERSI DALL'ITALIA - CONTRASTO DELLA NORMATIVA NAZIONALE CON IL PRINCIPIO DI TERRITORIALITÀ DELLA NORMA

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso avverso il provvedimento disciplinare di **cancellazione dal ruolo**, in applicazione dell'art. 5, comma 3, lett. b) della legge n. 39/1989, come modificato dall'art. 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001; a seguito di una segnalazione pervenuta alla CCIAA, è emerso che il ricorrente, oltre a svolgere l'attività mediatizia come legale rappresentante di s.r.l., è iscritto ad Ordine professionale e ricopre le seguenti cariche : Preposto con firma singola di società operante nella Confederazione elvetica; Progettista e Direttore lavori, tramite la predetta soc. per l'esecuzione di 2 concessioni rilasciate dal competente Comune al committente *società di diritto italiano*; Membro e liquidatore con firma singola di società con sede nella Confederazione elvetica.

Il ricorrente contesta che abbia mai esercitato l'attività professionale, non avendo corrisposto contributi alla relativa Cassa; precisa che la società elvetica di cui è preposto con firma singola ha come oggetto sociale l'espletamento di attività di mediazione ed, inoltre, la legge n. 39/1989 è una legge nazionale che si riferisce solo alle attività imprenditoriali e professionali (*incompatibili con la mediazione*) esercitate in Italia, in base al principio di territorialità delle leggi; contesta che ha come oggetto sociale l'espletamento di attività di mediazione ed, inoltre, la legge n. 39/1989 è una legge nazionale che si riferisce solo alle attività imprenditoriali e professionali (*incompatibili con la mediazione*) esercitate in Italia, in base al principio di territorialità delle leggi; evidenzia che la progettazione e direzione dei lavori per la committente è stata eseguita non da lui ma da una società; infine che la società elvetica di cui risulterebbe liquidatore è stata dichiarata fallita e quindi è stata sciolta: per cui non corrisponde a vero il fatto che Egli eserciterebbe altre attività incompatibili con la mediazione per conto di questa.

Il ricorso è **respinto**. Infatti, in merito al primo punto di doglianza, dalla documentazione probatoria trasmessa dalla Camera di commercio non solo il ricorrente risulta iscritto all'Ordine professionale ma anche risulta svolgere attivamente detta professione, in quanto compare su alcuni atti ed è citato come progettista e direttore di lavori. Con riguardo al secondo punto, da un lato è vero che la società elvetica di cui risulta preposto con firma singola ha come oggetto sociale l'espletamento dell'attività di mediazione immobiliare, ma anche e non

solo: infatti dal certificato del Registro delle Imprese svizzero risulta che questa società ha un oggetto sociale composito che comprende, tra l'altro “..prestare servizi di progettazione ed ingegneria”.

Ed è proprio l'esercizio di quest'ultima attività che determina l'incompatibilità da contestare al ricorrente, cioè lo svolgimento in Italia - in qualità di legale rappresentante- di progettazione e direzione lavori.

In questo contesto quindi si prescinde dall'argomentazione del ricorrente circa il principio di territorialità delle leggi, in quanto non si sta dissertando sull'ipotetico caso di un mediatore che in Italia esercita la sola attività di mediazione ed all'estero intende legittimamente esercitare attività diverse, rimanendo in regola con la normativa italiana, bensì del caso del ricorrente che in Italia risulta svolgere, oltre alla mediazione immobiliare in qualità di legale rappresentante di una società di mediazione italiana, anche attività diversa in forma imprenditoriale/professionale, come Amministratore con firma disgiunta di una società che ha sede all'estero ed oggetto sociale composito. Pertanto, non si tratta del solo svolgimento all'estero di un'attività che, in Italia, è ritenuta per legge incompatibile con la mediazione, bensì del contemporaneo esercizio sul territorio nazionale di dette attività: esercizio, questo, che non può essere consentito in vigenza di una normativa italiana che esclude per gli iscritti al ruolo mediatizio qualsiasi attività professionale ed imprenditoriale di tipo diverso dalla mediazione.

Infine sull'ultimo punto, al momento dell'avvio del procedimento di cancellazione era appropriata anche la contestazione relativa alla soc. fallita in quanto essa risultava in liquidazione ma non cancellata e che successivamente, in modo opportuno, non ne è stato fatto riferimento nella delibera che ha disposto la cancellazione.

SOSPENSIONE – COMPORTAMENTO SCORRETTO NELL’ESERCIZIO DELL’ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE – CARENZA DI PROFESSIONALITÀ NELL’ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE ALLA VENDITA DI UN IMMOBILE – UTILIZZO NON AUTORIZZATO DI MODULI INTESTATI AD UN’ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA – MANCATO RISARCIMENTO DEL DANNO PROCURATO AL VENDITORE- ATTIVITÀ SVOLTA DA SOGGETTO NON ISCRITTO (“MEDIATORE DI FATTO”) – *CULPA IN VIGILANDO ED IN ELIGENDO*

legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificata dall’art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57; **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452**,

ricorso gerarchico avverso il procedimento disciplinare conclusosi con l’adozione nei confronti del ricorrente della **sospensione dal ruolo per quarantacinque giorni** in applicazione degli artt. 18 e 19 del Regolamento di esecuzione della legge n. 39/1989 approvato con D.M. n. 452/1990 ;

Il provvedimento impugnato è stato cagionato da un esposto da parte di un cliente nei confronti dell’agenzia immobiliare costituita in forma societaria, nel quale si lamentava un comportamento deontologicamente scorretto da parte dell’agenzia in questione in tutto lo svolgimento dell’intermediazione per la vendita di un appartamento di proprietà dell’esponente. In particolare l’esponente lamentava, in sintesi, che l’agenzia immobiliare il preliminare di compravendita era stato sottoscritto dalle due parti - venditrice ed acquirente -, ma successivamente tale data era stata modificata; la registrazione del predetto atto era avvenuta oltre i termini di legge; lo stesso atto era stato poi falsificato e quindi era nullo in quanto non risultava indicato che la sottoscrizione del medesimo era avvenuta in realtà da parte del padre dell’esponente (munito di apposita procura); la stessa firma del padre era stata contraffatta ed, infine, era errata la descrizione dell’immobile oggetto della vendita; inoltre la predetta agenzia immobiliare non aveva rilasciato alcuna copia di detto preliminare all’esponente/venditore, malgrado si fosse fatta consegnare da questi la provvigione concordata in contanti; successivamente si era rifiutata di risarcire il danno lamentato dal medesimo esponente. Ancora, nell’esposto in questione veniva anche affermato che, all’epoca dei fatti, l’agenzia immobiliare utilizzava moduli per la propria attività con l’intestazione di un’associazione di categoria degli agenti immobiliari, pur non essendone un’affiliata.

In sede di audizione presso la Commissione di vigilanza sull’attività di mediazione della CCIAA, il ricorrente affermava che tutta la trattativa era stata condotta dal socio accomandante, non iscritto al ruolo mediatori ed inesperto della materia. La CCIAA stabiliva di sanzionare il mediatore con la sospensione dal Ruolo per 45 giorni (estesa di conseguenza a tutte le società di mediazione da lui rappresentate) e di applicare al socio accomandante– non iscritto al ruolo – la sanzione per esercizio

abusivo dell'attività di mediazione, ai sensi dell'art. 8, comma 1 della Legge 39/1989. Avverso tale decisione il reclamante, faceva ricorso al Ministero.

Il ricorso è **respinto**. Non può essere assunta come esimente della condotta poco corretta osservata dal mediatore e dall'agenzia immobiliare da lui rappresentata il fatto che, comunque, la compravendita dell'immobile si è poi conclusa; né la circostanza che tutta la trattativa era stata condotta dal socio accomandante, non iscritto al ruolo mediatori, per il quale Egli dichiara di aver preso provvedimenti.

Infatti, in linea generale è la società che risponde dell'operato dei propri dipendenti e collaboratori che, non essendo iscritti al ruolo, non possono avere autonomia operativa ma devono limitarsi a segnalare l'opportunità di stipulare contratti senza condurre trattative in merito agli stessi.

Pertanto, risultando il predetto socio effettivamente ed indubitabilmente legato con la società, ricade in capo al legale rappresentante la responsabilità del suo operato, evidenziandosi peraltro una *culpa in eligendo ed una culpa in vigilando*.

Infine, non attiene a questa sede di giudizio l'ulteriore valutazione degli aspetti civilistici della vertenza concernenti la falsificazione dell'atto immobiliare e la sua conseguente nullità, nonché il risarcimento del danno lamentato dall'esponente.

Pertanto, esaminata la condotta tenuta dall'agenzia immobiliare nella vicenda in questione, così come esposta nella delibera della CCIAA e come risulta dalla documentazione, si ritengono fondate e motivate le ragioni che hanno indotto la medesima Camera di commercio ad adottare il provvedimento di sospensione nei confronti del ricorrente.