



CAMERA DI COMMERCIO
MAREMMA E TIRRENO



PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE AREA III – SERVIZI PER LA PROMOZIONE E LA REGOLAZIONE DELL'ECONOMIA E DEL MERCATO –: PROCEDIMENTO DISCIPLINARE NEI CONFRONTI DELL'AGENTE DI AFFARI IN MEDIAZIONE CESARA D'ECHABUR – KD IMMOBILIARE.

IL DIRIGENTE AREA III

SERVIZI PER LA PROMOZIONE E LA REGOLAZIONE DELL'ECONOMIA E DEL MERCATO

- vista la Legge 29 dicembre 1993 , n. 580 “Riordinamento delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura” e s.m.i.;
- visto il D.Lgs. 30.3.01 n. 165, per la parte che ha articolato le funzioni di responsabilità fra gli organi di governo e la dirigenza e richiamato in particolare l’art. 4, comma 2 in base al quale ai dirigenti spetta l’adozione degli atti e provvedimenti amministrativi, compresi tutti gli atti che impegnano l’amministrazione verso l’esterno, nonché la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa mediante autonomi poteri di spesa di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;
- visto il Regolamento di organizzazione, approvato dal Consiglio camerale con delibera n. 25 del 21 dicembre 2017;
- vista la deliberazione della Giunta camerale n. 118 del 16.10.2018 di approvazione della struttura organizzativa della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno;
- vista la determinazione del Segretario Generale n. 48 del 31.10.2022, di definizione dell'ordinamento dei servizi e degli uffici;
- vista la deliberazione della Giunta camerale n. 6 del 21.01.2022 con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali, assegnando al Dirigente Dr. Michele Lombardi la responsabilità dell'Area III – Servizi per la promozione e la regolazione dell'economia e del mercato;
- richiamato il D.M. 21.12.1990, n. 452 e ss. mm.ii (Regolamento recante norme di attuazione delle Legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione), ai sensi del quale la Camera di Commercio è competente ad erogare le sanzioni disciplinari previste nei

confronti dell'agente immobiliare che viola i doveri o gli obblighi impostigli dalla legge nell'esercizio dell'attività professionale;

- richiamato altresì il Regolamento del procedimento disciplinare per gli agenti di affari in mediazione della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, approvato con Delibera del Consiglio camerale n. 29 del 21.12.2017;
- considerato che in data 3.08.2023 è stata presentata dalla Sig.ra Vivetta Gelli, nata il 31.12.1955 a Livorno e ivi residente in Via Svizzera 62, in qualità di madre del promittente acquirente, Sig. Flavio Pratesi, una segnalazione relativa alla violazione dei doveri ed obblighi di legge nell'esercizio dell'attività di mediazione - in particolare per mancato rispetto del dovere di corretta informazione ai sensi dell'art. 1759, 1° comma Codice Civile e per utilizzo di personale non abilitato – riguardante un'operazione di compravendita di un immobile ad uso civile abitazione sito in Livorno, Via dell'Olmo 60/A da parte dell'intermediario agente immobiliare Cesara D'Echabur, titolare dell'agenzia KD Immobiliare, con sede in Livorno, Piazza Elia Benamozegh 17;
- atteso che la segnalazione è stata trasmessa con nota prot. n. 18236/U del 04.08.2023 alla Guardia di Finanza, all'Ispettorato del Lavoro e all'INPS di Livorno per gli accertamenti di rispettiva competenza, relativi al presunto utilizzo di personale non abilitato;
- verificato che gli aspetti relativi all'accertamento del diritto alla restituzione della provvigione, in conseguenza dell'atto di transazione sottoscritto con la parte venditrice il 28.10.2022, non attengono al procedimento disciplinare di competenza della Camera di Commercio, ma devono essere sottoposti alla decisione dell'autorità giudiziaria;
- vista la comunicazione di avvio del procedimento trasmessa via PEC all'agente immobiliare in data 5.09.2023, prot. n. 19872, con la quale è stato assegnato un termine di 30 giorni per la richiesta di audizione e la presentazione di scritti difensivi;
- visti gli scritti difensivi inviati in nome e per conto dell'agente immobiliare dall'Avv. Chiara Golfarini, con studio in Livorno, Via S. Francesco 17. con nota prot. 22053 del 3.10.2023;
- visto il verbale dell'audizione personale dell'agente immobiliare, tenutasi il 12.12.2023;
- richiamato il processo verbale delle attività svolte dall'ufficio, allegato e costituente parte integrante della presente determinazione;
- accertato, sulla base della documentazione acquisita, che l'agente immobiliare non ha eseguito correttamente il mandato nei confronti del promittente acquirente, in quanto, nonostante avesse già inviato al notaio la documentazione relativa all'abitabilità dell'immobile alcuni giorni prima del preliminare, non ha trasmesso tale documentazione al Sig. Pratesi, il quale l'aveva richiesta

ripetutamente per poter verificare la commerciabilità del bene con l'ausilio del proprio tecnico prima di sottoscrivere il contratto;

- accertato altresì che l'agente immobiliare non ha verificato la corrispondenza tra lo stato reale interno dell'immobile e la planimetria depositata negli uffici pubblici, tanto è vero che i gravi vizi derivanti dalle irregolarità, evidenziate da una perizia redatta da un tecnico di parte acquirente dopo la stipula del preliminare avvenuta in data 20 ottobre 2021 presso lo Studio del Notaio Gianluca Giovannini, non hanno consentito la sottoscrizione del rogito, e che conseguentemente con atto di transazione del 28.10.2023, la parte venditrice, Sig.ra Ilenia Catanzano, si è impegnata alla restituzione della caparra confirmatoria ricevuta;
- verificato che, a causa del suddetto comportamento omissivo, il mediatore non ha pienamente ottemperato al dovere di corretta informazione, di cui all'art. 1759 1° comma Codice Civile, che impone di comunicare alle parti tutte le circostanze note e/o conoscibili, sulla base della diligenza "qualificata" di cui all'art. 1176, comma 2, Codice Civile, richiesta nell'esercizio dell'attività professionale, nonché della disciplina dettata dalla L. 3.02.1989, n. 39, che ha posto in risalto la natura professionale dell'attività, subordinandone l'esercizio al possesso di requisiti di capacità e competenza;
- verificato che tale interpretazione è ribadita dall'indirizzo più recente della Corte di Cassazione che estende l'obbligo di informazione anche all'ambito della normale conoscibilità, tramite la diligenza qualificata richiesta alla figura professionale del mediatore, in un'ottica di progressivo ampliamento dei confini della responsabilità dello stesso, a fronte della valorizzazione del suo ruolo di professionista qualificato;
- richiamata in proposito anche la sentenza della Cassazione Civile n. 166623 del 16.07.2010, secondo cui *l'incontestabile divergenza tra la descrizione dell'immobile, contenuta nell'atto di provenienza, e lo stato effettivo dei luoghi dovrebbe allertare l'attenzione dell'intermediario e indurlo alle verifiche idonee a far emergere il problema;*
- ritenuto pertanto di applicare al mediatore una misura disciplinare ai sensi degli artt. 18 e seguenti del D.M. 21.12.1990, n. 452 e art. 9 del D.M. 26.10.2011, così come richiamati dall'art. 5 del Regolamento del procedimento disciplinare per gli agenti di affari in Mediazione della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, approvato con Delibera del Consiglio camerale n. 29 del 21.12.2017;
- verificato che ai mediatori che abbiano turbato il normale andamento del mercato e che abbiano compiuto irregolarità nell'esercizio dell'attività di mediazione è applicabile, ai sensi delle disposizioni di legge citate al punto precedente, la sospensione dell'attività per un periodo non superiore a 6 mesi;

- ritenuto che la specifica violazione commessa dall'agente immobiliare non rientri tra quelle tipizzate nella tabella riportata all'art. 5 comma 6 del Regolamento camerale e considerato che tale elenco non ha carattere tassativo, in quanto è fatta salva la facoltà di individuare fattispecie non espressamente contemplate, commisurando la sanzione in concreto rispetto alla reale azione/omissione rilevata ed al suo disvalore;
- valutato congruo, con riferimento alla concreta gravità della violazione, un periodo di sospensione di 7 giorni;
- vista la proposta di determinazione presentata dalla D.ssa Annalaura Mazzei, quale responsabile del procedimento ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241,

DETERMINA

- 1) di applicare all'agente immobiliare Cesara D'Echabur, in qualità titolare dell'impresa KD Immobiliare, la sanzione disciplinare della sospensione per un periodo di 7 giorni, ai sensi degli artt. 18 e seguenti del D.M. 21.12.1990, n. 452 e art. 9 del D.M. 26.10.2011, così come richiamati dall'art. 5 del Regolamento del procedimento disciplinare per gli agenti di affari in mediazione della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, approvato con Delibera del Consiglio camerale n. 29 del 21.12.2017;
- 2) di incaricare gli uffici interessati di provvedere agli adempimenti necessari a rendere esecutivo il presente provvedimento, come di seguito indicati ai sensi dell'art. 8 comma 1 del Regolamento camerale sopra citato:
 - notifica a mezzo PEC della decisione all'interessato entro i 15 giorni successivi alla sua adozione;
 - affissione all'albo on-line della Camera di Commercio, ai sensi dell'art. 20 comma 3 del D.M. 21.12.1990, n. 452;
 - annotazione e iscrizione per estratto nel REA (Repertorio Notizie Economiche e Amministrative), ai sensi dell'art. 73, comma 6, del D.Lgs. 26.03.2010, n. 59, recante "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" e art. 9 comma 1 del D.M. 26.10.2011.

Area III - Servizi per la Promozione e la
Regolazione dell'economia e del mercato

Il Dirigente

Michele Lombardi

Atto sottoscritto con firma digitale (artt.
20,21,22,23
e 24 del D.Lgs. n. 82 del 7/3/2005 e s.m.i.)