

# Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

## B A R I

DELIBERAZIONE N. 100 DEL 14.09.2015

**OGGETTO: Procedimento disciplinare relativo al Sig. Cosimo Damiano Malagoli, legale rappresentante della Immobiliare adriatica Malagoli srl. Risultanze istruttorie. Determinazioni.**

Il Presidente in relazione all'argomento posto in trattazione richiama, preliminarmente, la deliberazione n.25 del 27.02.2015 con la quale la Giunta avviava il procedimento disciplinare a carico del sig. Cosimo Damiano Malagoli, legale rappresentante della Immobiliare Adriatica di Malagoli srl. a seguito di esposto relativo all'acquisto di immobile tramite la detta Agenzia non andato a buon fine, affidando all'ufficio Albi ed Elenchi professionali in collaborazione con l'Ufficio Legale dell'Ente camerale l'espletamento istruttorio previsto dal D.M. 452/90 ai fini dell'adozione del provvedimento conclusivo del procedimento de quo.

Pertanto, a seguito di convocazione regolarmente inviata giusta nota prot. n.19859 dell'1.04.2015, il giorno 27 Aprile 2015 presso l'Ufficio Legale si sono riuniti i funzionari preposti per l'audizione del prefato Sig. Cosimo Damiano Malagoli ascoltato alla presenza del proprio difensore, come risulta dal verbale di pari data acquisito agli atti unitamente alla memoria difensiva prodotta in data 17.4.2015 - prot. n. 22937/15. In data 21.5.2015, poi, il Malagoli ha depositato ulteriore memoria - prot. n. 29670/15 -, controfirmata anche dai dirigenti della Prelios spa, dottori Iuzzolino e Ferrara e dal sig. Michele Vitale, - quali testimoni - chiedendo l'archiviazione del procedimento attesa l'infondatezza e la pretestuosità delle accuse mossegli.

Il Presidente, quindi, nel merito della controversia, sintetizza quanto argomentato dal Malagoli così come risulta dagli atti depositati e dall'istruttoria degli Uffici incaricati. In particolare, in ordine al capo 1 di incolpazione, l'agente immobiliare si rifà agli artt. 4 e 7 della controproposta di acquisto sottoscritta dal sig. Caito nonché alla sentenza pronunciata nell'ambito del procedimento civile Rg. 79045/2012 ( cfr. allegati alla memoria difensiva del 17 aprile 2015). Tali documenti, unitamente alla circostanza che il sig. Caito sia stato accompagnato durante la visita all'immobile da un architetto, Luca Marino, a dire del Malagoli nipote del Caito (cfr. memoria integrativa del 21.5.2015) - a cui sarebbe stata consegnata la documentazione tecnica inerente l'immobile - dimostrano la piena conoscenza da parte del denunciante della situazione urbanistica "da sanare" dell'edificio per cui è procedimento. Sulla questione l'Ufficio Legale segnala giurisprudenza di merito della Corte di Cassazione. Ancora, relativamente al capo n.2 di incolpazione - "violazione del dovere di diligenza che l'agente immobiliare deve avere nella conduzione della trattativa delle parti, il sig. Malagoli, anche alla luce dell'art. 6 del contratto del 30.3.2011 ha dichiarato, che la proposta di acquisto è stata firmata dinanzi al dott. Alessandro Iuzzolino, responsabile commerciale della Prelios SGR spa, società che gestisce il Fondo Diomira ed è proprietario dell'immobile "incriminato", circostanza ratificata dallo Iuzzolino nella memoria difensiva del 21.5.2015 e che dimostrerebbe, pertanto, la collaborazione tra la Prelios e la Immobiliare Adriatica - circostanza di cui il denunciante, invece, contesta la veridicità.

Ancora, il Malagoli, con diligenza, avrebbe seguito tutte le conseguenti trattative per la cessione del contratto alla Quistelli, atteso che il Caito non era più in grado di onorare la proposta di acquisto, circostanze confermate dal dott. Massimo Ferrara della Prelios SGR spa e dal dott. Michele Vitale nella memoria difensiva del 21.5.2015.



# Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

## B A R I

Da ultimo, in ordine al capo di incolpazione n.3 - "Incasso della provvigione indipendentemente dalla conclusione dell'affare", il Sig. Caito lamenta il comportamento scorretto del Malagoli attesa la procedura di pignoramento immobiliare intrapresa dallo stesso al fine di vedersi riconoscere la provvigione nonostante il mancato acquisto dell'immobile.

Il Sig. Malagoli, invero, (cfr. allegati alla memoria Caito del 15.4.2014) rileva che il sig. Caito ha firmato ed accettato ben due incarichi di mediazione a suo favore - il primo in data 8.3.2011 per euro centomila "da versarsi all'accettazione della presente proposta" ed il secondo in data 21.6.2011 per ulteriori trentamila euro " da versarsi a riconoscimento della mediazione del reperimento del nuovo acquirente".

All'uopo, l'Ufficio legale segnala ancora significativa giurisprudenza.

Pertanto, alla luce di quanto detto, il Sig. Cosimo Damiano Malagoli ha chiesto l'archiviazione della procedura disciplinare stante l'assoluta inconsistenza delle ragioni poste a fondamento dell'esposto avverso, ma soprattutto per l'insussistenza di materia disciplinare a suo carico. Il Presidente chiede, quindi, alla Giunta di esprimersi in merito.

### LA GIUNTA

- Sentita la relazione del Presidente;
- Vista la legge 39/89 nonché l'art.20 del D.M. 21.12.1990, n. 452, e le modifiche di cui al D. Lgs. n. 59/2010;
- Preso atto delle risultanze istruttorie pervenute dagli Uffici camerali competenti, degli scritti difensivi prodotti dal Sig. Malagoli, della documentazione acquisita in atti unitamente alle massime di Giurisprudenza riconducibili alla questione di che trattasi;
- Considerata, in ordine al capo di incolpazione n.1, la validità delle prove addotte da parte del Malagoli indicanti la corretta informazione nei confronti del Sig. Caito- in merito alla irregolarità edilizia sanabile dell'immobile oggetto della compravendita - fornite a mezzo di testimonianze dai dottori Iuzzolino e Ferrara e dal sig. Michele Vitale, dalla lettura degli artt.4 e 7 della controproposta di acquisto sottoscritta dal sig. Caito nonché della sentenza pronunciata tra le parti in causa nell'ambito del procedimento civile Rg. 79045/2012;
- Vista la condotta tenuta dal Malagoli, in ordine al capo di incolpazione n. 2, provata in atti a mezzo delle dichiarazioni dei dottori Iuzzolino e Ferrara, di costante e corretta informazione nei confronti del Caito in ordine alla complessa vicenda relativa all'immobile;
- Considerato che, in ordine al capo di incolpazione n. 3, le parti hanno disapplicato lo schema tipico del 1755 c.c. agganciando il diritto alla provvigione non al verificarsi della formalizzazione definitiva dell'affare (preliminare o rogito definitivo di vendita), ma al momento del raggiungimento di un accordo sui termini essenziali dell'affare da concludersi- come da accordo sottoscritto dal denunciante valido ed efficace;
- Ritenuto, pertanto, di poter procedere all'archiviazione del procedimento disciplinare per le succitate motivazioni;
- a voti unanimi, espressi ai sensi di legge;

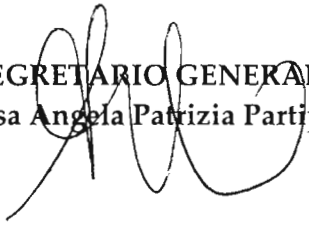


**Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura**  
**B A R I**

**DELIBERA**

- per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate, di disporre l'archiviazione del procedimento disciplinare a carico del sig. Cosimo Damiano Malagoli, legale rappresentante della Immobiliare Adriatica di Malagoli srl. con sede in Bari alla Via Osvaldo Marzano n.36.
- di notificare la presente delibera all'incolpato autorizzando l'Ufficio competente all'utilizzo della posta elettronica certificata.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(Dott.ssa Angela Patrizia Partipilo)



**IL PRESIDENTE**  
(Dott. Alessandro Ambrosi)

