Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

DELIBERAZIONE N. 77 DEL 02.11.2016

OGGETTO: Esposto contro agente immobiliare.

Chiusura procedimento avviato con DG 22/2015.

Il Presidente relaziona in merito all'attività amministrativa seguita alla Deliberazione di Giunta n. 22 del 14.04.2016 con la quale si è aperto il procedimento disciplinare nei confronti del Sig. Giovanni Carlo Quassia promosso dalla Dott.ssa Luisa Maiellaro con esposto del 26.02.2016, acquisito al protocollo camerale con il n. 9568 con il quale si lamentava la mancata trasparenza nella gestione della trattativa per la compravendita di un immobile di proprietà della Sig.ra Anna Placido non andata a buon fine.
Il Presidente dà pertanto lettura della relazione redatta in merito all'istruttoria del procedimento dal Servizio Regolazione Attività Economiche in collaborazione con il Servizio Legale.
Al Sig. Quassia la Camera di Commercio di Bari, sulla base dell'esposto presentato, ha contestato, nel corso della convocazione del 20.06.2016, la mancata chiarezza circa la natura del ruolo ricoperto dallo stesso nella trattativa se, cioè, di mediatore, oppure di procacciatore d'affari. I funzionari camerali hanno fatto altresì rilevare che, incidentalmente, l'Ufficio Abilitazioni e Ruoli ravvisava l'utilizzo di modulistica difforme da quella depositata, con particolare riguardo all'intestazione del franchising.
Il Sig. Quassia, che già in data 30.05.2016 aveva richiesto, motivandola da parte sua, l'archiviazione del procedimento disciplinare a suo carico con pec acquisita al protocollo camerale in data 31.05.2016 al n. 28273, faceva pervenire, sempre via pec, in data 16.08.2016 una nuova memoria dettagliata e corredata da numerosi allegati, acquisita al protocollo camerale con il n. 39276, con la quale ha chiarito la propria situazione con particolare riguardo ai due elementi contestati in via principale.
In merito ai due punti contestati, il Sig. Quassia comunicava che tramite i propri consulenti aveva provveduto in data 03.08.2016 a compiere tutti gli atti necessari alla modifica da "procacciatore d'affari" ad "agente immobiliare" relativamente alla propria impresa individuale "Quassia Giovanni Carlo", con sede a Bari in Via Pavoncelli 160, operante sotto insegna in franchising "Iconacasa Srl", con contestuale deposito di modelli e formulari. Entrambe le modifiche erano state comunicate al Registro Imprese della Camera di Commercio di Bari nella suddetta data con valenza retroattiva e cioè dal 25.06.2015.
Il Servizio Regolazione Attività Economiche, consultato il Servizio Legale, sulla scorta dei documenti acquisiti agli atti,

- verificato presso il Registro Imprese quanto dichiarato dal Sig. Quassia,
- non avendo rilevato elementi che potessero configurarsi quali condotte dolose da parte del Sig. Quassia che aveva dichiarato e dimostrato, producendone copie di ricevute e modelli presentati al Registro Imprese di Bari, di essersi altresì premurato di compiere gli atti necessari alla regolarizzazione delle società a lui afferenti a vario titolo (tutte operanti nel settore immobiliare con codifica Ateco 68.31 "Intermediari nella mediazione immobiliare"), con particolare riguardo al deposito, seppur tardivo, ma comunque retroattivo, di moduli e formulari aggiornati, veritieri e corretti;
- valutando che il Sig. Quassia, attraverso azioni e atti fattivi, non si era sottratto all'obbligo del pagamento delle sanzioni amministrative derivanti da tardive comunicazioni, contribuendo, anzi, al loro accertamento;

- constatato che l'esposto contro il Sig. Quassia era stato di fatto ritirato dalla sottoscrittrice Dott.ssa Maiellaro con pec inviata dal legale di quest'ultima Avv. Patrizia Ingravallo in data 12.07.2016, re-inviata in data 28.09.2016, e acquisita al protocollo camerale con il n. 44584;
- riscontrato che al ritiro di cui sopra si era addivenuti previo esperimento di chiarimenti, nonché conclusione e sottoscrizione di accordo transattivo pecuniario, regolarmente compensato, ai quali chiarimenti e transazione aveva preso parte anche la Sig.ra Anna Placido (il cui rifiuto alla conclusione di una compravendita immobiliare, già oggetto di proposta regolarmente sottoscritta, risulta, in base ai documenti prodotti, all'origine della vicenda);
- non sussistendo nei comportamenti sopra descritti alcun violazione disciplinare ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.M. 452/1990 come ripresi dall'art. 9 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.10.2011;

ha ravvisato pertanto l'opportunità per la Camera di Commercio di Bari di procedere all'archiviazione del procedimento avviato con D.G. 22/2016 ritenendo la condotta del Sig. Giovanni Carlo Quassia nella trattativa immobiliare con la Dott.ssa Maiellaro non contraria all'etica professionale, cui dovrebbe essere improntata l'attività di mediazione, come gli stessi comportamenti concludenti della parte proponente l'esposto, e cioè la stessa Dott.ssa Maiellaro, avevano dimostrato.

Il Servizio Regolazione Attività Economiche, prosegue il Presidente, sulla scorta dei documenti acquisiti agli atti in merito alla presunta contravvenzione dell'obbligo di utilizzazione di modulistica conforme a quella depositata all'atto dell'iscrizione della propria impresa al Registro Imprese della Camera di Commercio di Bari, ha ritenuto comunque ridondante l'apertura di un procedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 21 D.M. 452/90 e s.m.i. finalizzato all'irrogazione di una sanzione amministrativa di € 516,00 per utilizzo di modelli difformi. Sebbene, infatti, il Sig. Quassia avesse depositato moduli con intestazione "Tempocasa", utilizzando invece, come nel caso della trattativa con la Dott.ssa Maiellaro, quelli con intestazione "Iconacasa", la già menzionata, seppur tardiva, regolarizzazione presso il Registro Imprese, con retrodatazione al 25.06.2015 (e quindi antecedentemente alla sottoscrizione della proposta di acquisto da parte della Dott.ssa Maiellaro avvenuta in data 10.11.2015), atteso che dovrebbe essere inevitabilmente oggetto di sanzione amministrativa per ritardata comunicazione, vincola la Camera di Commercio di Bari a non sanzionare due volte la stessa presunta violazione amministrativa in virtù del principio *ne bis in idem*.

Il Presidente conclude riportando le osservazioni del Servizio Regolazione Attività Economiche in merito alla questione, emersa nel corso dell'istruttoria del procedimento, relativa alla simultanea presenza, in qualità di amministratore, imprenditore individuale, socio accomandante o socio accomandatario del Sig. Quassia in diverse società operanti nel settore dell'intermediazione immobiliare, prevalentemente nel territorio di competenza della Camera di Commercio di Bari. Tale presunta incompatibilità riguarderebbe soltanto la "Iconacasa Srl Franchising Immobiliare" con sede a Bologna, della quale Quassia risulta presidente del consiglio di amministrazione. Sebbene lo stesso Quassia, nella memoria prodotta a in data 16.08.2016, presenti tale società come operante esclusivamente da *franchisor* della rete Iconacasa, e quindi da fornitrice di servizi vari agli affiliati (*franchisee*), senza che la stessa sia impegnata direttamente in attività di mediazione immobiliare, tale società, purtuttavia, da visura estratta dal Registro Imprese di Bologna, risulta iscritta con codice Ateco 68.31 "Intermediari nella mediazione immobiliare". Questo si legge in visura nonostante, alla voce "Attività prevalente esercitata dall'impresa", sia invece riportata la seguente dicitura: "Attività di studio, realizzazione e sfruttamento di marchi da concedere in licenza a mediatori ed agenti operanti nel settore della mediazione immobiliare".

Tale discrepanza tra attività dichiarata e attività attribuita tramite codice Ateco, rileva il Servizio Regolazione Attività Economiche, andrebbe pertanto chiarita presso il Registro Imprese di Bologna

tramite segnalazione finalizzata all'approfondimento e/o accertamento sull'incompatibilità del Sig. Quassia nell'esercitare contemporaneamente l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di società operante nel settore dei servizi alle imprese. Situazione, quest'ultima, evidentemente vietata dall'art. 5, c 3, L. 39/1989, come peraltro ribadito dall'art. 18, lett. c, L. 57/2001.

Il Presidente, quindi, richiamata la normativa di riferimento e nello specifico:

- la Legge 38/1989 ed il D.M. 452/1990 che hanno attribuito alle Commissioni provinciali per la tenuta del Ruolo degli Agenti di affari in mediazione, la vigilanza sull'operato degli agenti d'affari in mediazione;
- gli articoli 19 e 20 del D.M. 452/1990 in materia di sanzioni che riguardano esclusivamente gli iscritti all'ex Ruolo;
- il D.L. 223/2006 (Decreto Bersani), convertito con la Legge 248/2006, che ha soppresso le Commissioni sopra citate e ha trasferito le funzioni ad esse prima attribuite alle Camere di Commercio;
- il decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.10.2011, emanato in attuazione degli articoli 73 e 80 del D.Lgs. 59/2010, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 10 del 13.01.2012 ed entrato in vigore l'11.05.2013, che ha di fatto soppresso l'ex Ruolo;
- l'art. 9 dello stesso decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.10.2011 laddove è previsto che i procedimenti disciplinari si concludono con un provvedimento sanzionatorio, di competenza della Giunta camerale, di sospensione, cancellazione o inibizione perpetua dell'attività da annotare e iscrivere per estratto nel REA, provvedimento eventualmente appellabile, con effetto sospensivo, previo ricorso, entro trenta giorni, alla Commissione centrale costituita presso il Ministero sviluppo economico;

invita la Giunta a esprimersi in merito.

LA GIUNTA

- sentita la relazione del Presidente;
- visti la Legge 39/1989, il D.M. 452/1990, il D.Lgs. 59/2010 e successive modifiche e integrazioni;
- vista la Deliberazione 112/2015;
- visti gli atti depositati presso l'Ufficio Abilitazioni e Ruoli;
- alla luce dell'attività istruttoria effettuata dal Servizio Regolazione Attività Economiche in collaborazione con Il Servizio Legale;
- valutato che il Sig. Quassia, attraverso azioni e atti fattivi, non si è sottratto all'obbligo del pagamento delle sanzioni amministrative derivanti da tardive comunicazioni al registro Imprese di Bari, contribuendo, anzi, al loro accertamento;
- constatato che l'esposto contro il Sig. Quassia è stato di fatto ritirato dalla sottoscrittrice Dott.ssa Maiellaro con pec inviata dal legale di quest'ultima Avv. Patrizia Ingravallo in data 12.07.2016, re-inviata in data 28.09.2016, e acquisita al protocollo camerale con il n. 44584;
- riscontrato che al ritiro di cui sopra si è addivenuti previo esperimento di chiarimenti, nonché conclusione e sottoscrizione di accordo transattivo pecuniario, regolarmente compensato, ai quali chiarimenti e transazione ha preso parte anche la Sig.ra Anna Placido, il cui rifiuto alla conclusione di una compravendita immobiliare, già oggetto di proposta regolarmente sottoscritta, risulta, in base ai documenti prodotti, all'origine della vicenda;
- non rilevando comunque, in via ultimativa, elementi idonei a connotare la condotta del Sig. Quassia come "non trasparente" nella gestione della trattativa immobiliare Maiellaro-Placido;

- condividendo quanto riportato nella relazione redatta dal Servizio Regolazione Attività Economiche in collaborazione con il Servizio Legale;
- visto il parere favorevole espresso dall'Avv. Vincenzo Pignataro, Dirigente del settore interessato, che dopo aver verificato la rigorosa osservanza di tutte le condizioni di legittimità, dichiara che nulla osta alle decisioni consequenziali;
- visto il parere favorevole reso dal Segretario Generale, Dott.ssa Angela Patrizia Partipilo, in merito alla legittimità del provvedimento;
- a voti unanimi, espressi ai sensi di legge;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate,

1. di procedere all'archiviazione del procedimento disciplinare a carico del Sig. Giovanni Carlo Quassia relativamente alla propria impresa individuale "Quassia Giovanni Carlo", con sede a Bari in Via Pavoncelli 160, operante sotto insegna in franchising "Iconacasa Srl", avviato con D.G. 22/2016 a seguito dell'esposto presentato alla Camera di Commercio di Bari dalla Dott.ssa Luisa Maiellaro con esposto del 26.02.2016, acquisito al protocollo camerale con il n. 9568, e ritirato con pec inviata dal legale di quest'ultima Avv. Patrizia Ingravallo in data 12.07.2016, re-inviata in data 28.09.2016, e acquisita al protocollo camerale con il n. 44584, ritenendo che la condotta del Sig. Quassia, nella gestione della trattativa immobiliare in questione, non difetti di mancata trasparenza e non sia stata attuata in violazione dell'etica professionale cui deve essere improntata l'attività mediatizia, come gli stessi comportamenti concludenti della parte proponente l'esposto, e cioè la stessa Dott.ssa Maiellaro, hanno dimostrato;

2. di non procedere in merito alla presunta contravvenzione dell'obbligo di utilizzazione di modulistica conforme a quella depositata all'atto dell'iscrizione della propria impresa al Registro Imprese della Camera di Commercio di Bari, ritenendo ridondante l'apertura di un procedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 21 D.M. 452/90 e s.m.i. finalizzato all'irrogazione di una sanzione amministrativa di € 516,00 per utilizzo di modelli difformi in quanto la seppur tardiva regolarizzazione presso il Registro Imprese, con retrodatazione al 25.06.2015, atteso che dovrebbe essere inevitabilmente oggetto di sanzione amministrativa per ritardata comunicazione, vincola la Camera di Commercio di Bari a non sanzionare due volte la stessa presunta violazione amministrativa in virtù del principio *ne bis in idem;*

3. di incaricare il Servizio competente della richiesta di chiarimenti alla Camera di Commercio di Bologna in merito alla attribuzione del codice Ateco 68.31 "Intermediari nella mediazione immobiliare" alla "Iconacasa Srl Franchising Immobiliare" con sede a Bologna, della quale il Sig. Quassia risulta presidente del consiglio di amministrazione.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa ANGELA P. PARTIPILO)

IL PRESIDENTE
(Dott. ALESSANDRO AMBROSI)