



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA - BRESCIA

Brescia, 04/03/2024

DETERMINAZIONE N. 42/ANA: ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE - PROCEDIMENTO DISCIPLINARE A CARICO DELLA "BRESCIA GROUP S.R.L."

IL DIRIGENTE DELL'AREA ANAGRAFICA

esaminati gli atti del procedimento disciplinare avviato con nota del 30 agosto 2023, prot. n. 67220, a carico della società "Brescia Group S.r.l.", con sede in Brescia via Milano 4/B, iscritta nel Registro delle Imprese al n. 04190840985;

verificato che l'impresa in parola ha esercitato l'attività di mediazione immobiliare dal 17 settembre 2020 al 21 dicembre 2022, e che il signor Stivi Rrasi è amministratore unico ed è stato preposto alla mediazione fino alla data di cessazione dell'attività;

letto l'esposto presentato il 20 marzo 2023, prot. n. 22368, dalla signora Isabella Monfroni con il quale contesta il comportamento tenuto dal signor Stivi Rrasi relativamente alla vendita dello stabile sito in Bagnolo Mella (BS) via Lazzaretto n. 9/11, che, a suo parere, non ha agito con correttezza professionale per le seguenti ragioni:

- ha mancato di trasmettere tempestivamente la prima proposta di acquisto avanzata dal potenziale acquirente, che altresì risultava modificata nelle condizioni pattuite in quanto erano state inserite condizioni non concordate (disdetta dal contratto di locazione in essere di un appartamento e la condizione sospensiva di ottenimento del mutuo);
- ha pubblicizzato la vendita di singoli appartamenti quando l'incarico conferito era per la vendita dell'intero stabile;
- ha omesso di includere nella seconda proposta di acquisto una informazione fornita dal venditore, la non agibilità di una parte dell'edificio, fatto che ha indotto la venditrice ad integrare di sua iniziativa la medesima proposta;
- ha omesso di comunicare alla parte venditrice che la seconda proposta non era stata accettata, poiché modificata nelle condizioni, determinando un notevole dispendio di tempo per il venditore;

preso atto che la signora Isabella Monfroni è stata invitata a presentarsi all'audizione a distanza effettuata tramite collegamento realizzato attraverso la piattaforma Google Meet in data 14 settembre 2023, come da verbale di audizione trasmesso alla convocata con nota del 15 dicembre 2023, prot. n. 95031;

considerato che il signor Stivi Rrasi è stato invitato a presentarsi all'audizione a distanza effettuata tramite collegamento realizzato attraverso la piattaforma Google Meet in data 14 settembre 2023, alla quale è risultato assente e che in data 15 settembre 2023 ha chiesto di essere riconvocato;

preso atto che il signor Stivi Rrasi è stato nuovamente invitato a presentarsi all'audizione a distanza effettuata tramite collegamento realizzato attraverso la piattaforma Google Meet in data 11 ottobre 2023, come da verbale di audizione trasmesso al convocato con nota del 15 dicembre 2023, prot. n. 95030;

considerato che in sede di audizione la signora Isabella Monfroni ha confermato le ragioni dell'esposto, ovvero, la condotta non professionale del signor Stivi Rrasi che non ha tempestivamente e diligentemente operato per seguire l'intera trattativa;

preso atto che, in sede di audizione, il sig. Stivi Rrasi ha dichiarato che, a sua insaputa, le condizioni della proposta di acquisto erano state variate dal venditore, e pertanto, l'affare non si è realizzato poiché il potenziale acquirente, come è suo diritto, non le ha accettate, e ha altresì aggiunto che la condizione prevista di ottenimento del mutuo era nota alle venditrici in quanto esplicitata nella proposta sottoscritta dalle stesse;

considerato che il signor Stivi Rrasi ha altresì ammesso di aver provveduto a pubblicizzare la proposta di vendita dei singoli appartamenti sul sito dell'agenzia, senza il consenso di parte venditrice, ma con il solo scopo di verificare l'interesse del mercato e, su richiesta esplicita della venditrice, di aver prontamente rimosso la pubblicità;

considerato che nessun riferimento è stato fatto, in audizione, dal signor Stivi Rrasi, alla prima proposta di acquisto avanzata dal potenziale acquirente, che, prodotta agli atti, risulta non accettata dalla parte venditrice perché modificata nelle condizioni pattuite in quanto contenente condizioni non concordate (disdetta dal contratto di locazione in essere di un appartamento e la condizione sospensiva di ottenimento del mutuo) e che le comunicazioni prodotte e intercorse tra le parti attestano che tali condizioni sono state rese note alla parte venditrice molto tempo dopo e dietro sollecitazione della stessa;

considerato altresì che, a seguito della mancata sottoscrizione della prima proposta da parte della venditrice in quanto risultavano presenti delle condizioni non concordate, è stata redatta una seconda proposta che ha riprodotto la condizione sospensiva di ottenimento del mutuo e la disdetta dal contratto di locazione in essere di un appartamento, proposta che la parte venditrice si è trovata costretta ad integrare inserendo la non conformità di parte dello stabile ai requisiti di agibilità, onere

che doveva essere in capo al mediatore, che è tenuto alla corretta informazione nel corso della trattativa;

ricordato che il mediatore ha disatteso a un proprio preciso dovere, ovvero di seguire la trattativa in modo imparziale e trasparente, in tutte le fasi, indipendentemente dall'esito della stessa;

ricordato, altresì, che gli accordi tra il venditore e il mediatore, a cui il primo ha conferito incarico, devono essere puntualmente rispettati e che la correttezza professionale è garanzia per i clienti consumatori e ove quest'ultima non si realizzi compiutamente si altera l'equilibrio del mercato;

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

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

tenuto conto che il responsabile del procedimento ha proposto di adottare il provvedimento di sospensione dell'attività per giorni cinque a carico della società "Brescia Group s.r.l.", nella persona del legale rappresentante e preposto alla mediazione signor Stivi Rrasi;

preso atto che l'impresa è inattiva dal 21 dicembre 2022;

d e t e r m i n a

- di adottare nei confronti della società "Brescia Group S.r.l.", nella persona del legale rappresentante e preposto alla mediazione signor Stivi Rrasi, il provvedimento di sospensione dell'attività per giorni cinque;
- considerato che la società risulta inattiva, di sospendere il precitato provvedimento e di richiamare l'impresa a un comportamento deontologicamente corretto in ogni fase della trattativa in caso di riavvio dell'attività di mediazione;
- che il provvedimento di sospensione, con l'individuazione del relativo periodo, produrrà effetti solo in caso di ripresa dell'attività;

a v v e r t e

che avverso il presente provvedimento può presentare ricorso gerarchico al Ministero delle Imprese e del Made in Italy entro 30 giorni dalla data di notifica dello stesso;

i n f o r m a

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

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

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

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