



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA - BRESCIA

Brescia, 14/06/2024

DETERMINAZIONE N. 82/ANA: ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE - PROCEDIMENTI DISCIPLINARI A CARICO DELL'IMPRESA INDIVIDUALE "BINETTI NICOLE" E DELL'IMPRESA INDIVIDUALE "SOFRONI LUCA"

IL DIRIGENTE DELL'AREA ANAGRAFICA

considerato l'avvio dei procedimenti disciplinari a carico dell'impresa individuale "Binetti Nicole", con sede in Castegnato (BS) via Marconi n. 66, iscritta nel Registro delle imprese al n. BNTNCL79A54B157Q, con nota del 21 dicembre 2023, prot. n. 99061 e a carico dell'impresa individuale "Sofroni Luca", con sede in Castegnato (BS) via Franceschine n. 46, iscritta nel Registro delle Imprese al n. SFRLCU65E19H598E, con nota del 21 dicembre 2023, prot. n. 99059, ed esaminati i relativi atti;

letto l'esposto presentato in data 18 luglio 2023, prot. n. 59169, dalla sig.ra Giulia Valli che ritiene deontologicamente scorretto il comportamento tenuto dalla sig.ra Nicole Binetti e del suo collaboratore Luca Sofroni nel corso della trattativa relativa alla proposta da lei avanzata per la compravendita di un immobile;

verificato che l'impresa "Binetti Nicole" esercita l'attività di mediatore nel settore immobiliare dal 21 aprile 1999 e che la sig.ra Nicole Binetti è preposta alla mediazione dalla data di inizio dell'attività esercitata;

preso atto che la sig.ra Nicole Binetti si è avvalsa, nell'esercizio dell'attività di mediazione, della collaborazione del sig. Luca Sofroni, che è titolare dell'impresa individuale "Sofroni Luca", con sede in Castegnato (BS) via Franceschine n. 46, iscritta nel Registro delle Imprese al n. SFRLCU65E19H598E, che esercita, dal 30 maggio 2016, l'attività di agente d'affari in mediazione immobiliare e con mandato a titolo oneroso e preposto alla mediazione dalla data di inizio dell'attività esercitata;

preso atto che la sig.ra Giulia Valli è stata invitata a presentarsi all'audizione a distanza effettuata tramite collegamento realizzato attraverso la piattaforma Google Meet in data 30 gennaio 2024, come da verbale di audizione n. 24003/AU trasmesso alla convocata con nota del 13 maggio 2024, prot. n. 39110;

preso atto, altresì, che la sig.ra Nicole Binetti è stata invitata a presentarsi all'audizione a distanza effettuata tramite collegamento realizzato attraverso la piattaforma Google Meet in

data 30 gennaio 2024, come da verbale di audizione n. 24004/AU trasmesso alla convocata con nota del 13 maggio 2024, prot. n. 39111;

considerato che il sig. Luca Sofroni è stato invitato a presentarsi all'audizione a distanza effettuata tramite collegamento realizzato attraverso la piattaforma Google Meet in data 30 gennaio 2024, come da verbale di audizione n. 24005/AU trasmesso al convocato con nota del 13 maggio 2024, prot. n. 39112;

considerato, altresì, che in sede di audizione la sig.ra Giulia Valli ha confermato le ragioni dell'esposto, tra le quali riferisce che l'agenzia precitata non avrebbe versato alla parte venditrice l'assegno rilasciato, quale caparra confirmatoria, dalla parte acquirente e depositato presso l'agenzia stessa al momento della sottoscrizione della prima proposta di acquisto;

preso atto che, in sede di audizione, la sig.ra Nicole Binetti ha dichiarato che l'assegno versato quale caparra confirmatoria è stato trattenuto presso l'agenzia, previo accordo verbale tra le parti, per curare al meglio l'interesse delle parti e in particolare su richiesta verbale del potenziale acquirente, che non aveva ancora ottenuto il mutuo, essendo la compravendita condizionata all'ottenimento del mutuo da parte acquirente e all'acquisizione del diritto di superficie da parte venditrice;

valutato inoltre che, in sede di audizione, la sig.ra Nicole Binetti ha affermato che, in occasione poi della seconda proposta di acquisto, non poteva consegnare l'assegno rilasciato a titolo di caparra confirmatoria poiché la stessa non si era perfezionata mancando la firma del sig. Michele Scalvini, comproprietario dell'immobile;

considerato, altresì, quanto affermato dall'avv. Giulia Belometti, legale della sig.ra Nicole Binetti e del sig. Luca Sofroni, che evidenzia che la venditrice non ha mai reclamato il versamento dell'assegno né ha manifestato la necessità dell'incasso per l'acquisizione del diritto di superficie;

considerato, inoltre, che nel corso dell'audizione, il sig. Luca Sofroni ha affermato che la parte venditrice non ha motivato la ragione della sua volontà di recedere; ha riferito infatti che la sig.ra Isabel Angelica Arbulu Horna, comproprietaria dell'immobile, ha chiaramente espresso la volontà di non voler più procedere alla vendita, ma non ne ha precisato la motivazione e tantomeno ha mai asserito che la ragione dipendesse dall'indisponibilità della somma necessaria per il riscatto del terreno o dal mancato versamento della caparra;

considerato, pertanto, che non si ravvisa una condotta del mediatore tale da configurare turbativa del mercato, in quanto il recesso della parte venditrice dalla compravendita dell'immobile

non risulta essere in alcun modo imputabile all'attività svolta dall'agenzia di intermediazione immobiliare, avendo questa adempiuto alle attività rilevanti per la sua conclusione;

rilevata invece una carenza da parte del mediatore nell'attestare, nella compilazione dei moduli che definiscono le condizioni contrattuali, l'accordo verbale relativo alla gestione della caparra preso a tutela delle parti;

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 archiviazione dei procedimenti disciplinari avviati a carico dell'impresa individuale "Binetti Nicole", nella persona della titolare e preposta alla mediazione sig.ra Nicole Binetti e a carico dell'impresa individuale "Sofroni Luca" nella persona del titolare e preposto alla mediazione sig. Luca Sofroni;

d e t e r m i n a

di adottare nei confronti dell'impresa individuale "Binetti Nicole", nella persona della titolare e preposta alla mediazione sig.ra Nicole Binetti e nei confronti dell'impresa individuale "Sofroni Luca" nella persona del titolare e preposto alla mediazione sig. Luca Sofroni, il provvedimento di archiviazione dei procedimenti disciplinari e, al contempo, di richiamare ad una scrupolosa e attenta verifica circa la compilazione dei moduli utilizzati nell'esercizio dell'attività mediatizia nei quali sono indicate le condizioni del contratto;

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)