



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA - BRESCIA

Brescia, 14 maggio 2021

DETERMINAZIONE N. 82/ANA: ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE - PROCEDIMENTO DISCIPLINARE A CARICO DELL'IMPRESA IMMOBILDOMUS DI DANIELA PLODARI

IL DIRIGENTE DELL'AREA ANAGRAFICA

esaminati gli atti del procedimento disciplinare avviato con nota dell'11 settembre 2020, prot. n. 33039, a carico dell'impresa Immobiliodomus di Daniela Plodari iscritta al repertorio economico amministrativo al n. 574642, in persona della titolare sig.ra Daniela Plodari;

verificato che l'impresa in parola esercita attività di agente immobiliare e con mandato a titolo oneroso dal 28 luglio 2017 e che la sig.ra Daniela Plodari è il soggetto preposto alla mediazione dalla data di inizio dell'attività esercitata;

letto l'esposto presentato il 16 giugno 2020, prot. n. 20817, dal sig. Enrico Occhipinti, amministratore unico e soggetto preposto alla mediazione dell'impresa Euroimmobiliare s.r.l., iscritta al repertorio economico amministrativo al n. 584739 per l'attività di mediazione immobiliare, con il quale contesta il comportamento tenuto dalla sig.ra Daniela Plodari relativamente alla vendita dell'immobile sito in Desenzano del Garda (BS) P.zza Malvezzi n. 37, per la seguente ragione:

- l'agenzia Immobiliodomus, nella persona della titolare sig.ra Daniela Plodari, non ha agito con correttezza professionale dal momento che ha continuato a pubblicizzare l'immobile oggetto della compravendita anche a seguito di una esplicita richiesta di cessare tale condotta da parte del Sig. Enrico Occhipinti, mediatore incaricato a vendere l'immobile in forza di un incarico irrevocabile di mediazione conferito in via esclusiva dal proprietario sig. Stefano Lorenzi alla impresa Euroimmobiliare s.r.l.;

preso atto che l'ufficio ha invitato a presentarsi in data 1° ottobre 2020, per essere personalmente sentiti:

- il sig. Enrico Occhipinti (verbale di audizione prot. 35272);
- il sig. Stefano Lorenzi (assente, verbale di audizione prot. 47759);
- la sig.ra Daniela Plodari (assente, verbale di audizione prot. 47761)

preso atto che l'ufficio ha invitato nuovamente a presentarsi per partecipare all'audizione, con modalità da remoto, al fine di

limitare gli spostamenti in ragione dell'evolversi della situazione epidemiologica legata alla diffusione del COVID-19:

- il sig. Stefano Lorenzi (assente, verbale di audizione prot. n. 29811);
- la sig.ra Daniela Plodari (verbale di audizione prot. n. 4829);

preso atto che, in sede di audizione, il sig. Enrico Occhipinti ha confermato il contenuto dell'esposto e ha dichiarato:

- di aver ricevuto dal venditore sig. Stefano Lorenzi un incarico irrevocabile di mediazione in esclusiva allegato all'esposto,
- di aver inizialmente accettato di collaborare con la sig.ra Daniela Plodari, che aveva contattato direttamente il venditore ricevendo da quest'ultimo un invito a rivolgersi alla agenzia Euroimmobiliare s.r.l. in quanto titolare del mandato in esclusiva;
- di aver successivamente chiesto alla sig.ra Daniela Plodari, con e-mail del 27 novembre 2019, già allegata all'esposto, di non pubblicizzare più l'immobile poiché era in corso una trattativa, ottenendo un rifiuto;
- di aver sentito il proprietario che ha negato qualsiasi autorizzazione o contatto con la Signora Plodari e di essersi pertanto recato presso i locali dell'agenzia Immobildomus, accompagnato dal padre del proprietario dell'immobile, ottenendo che venisse rimossa la pubblicità;

considerato che, in sede di audizione, la sig.ra Daniela Plodari ha dichiarato:

- di avere contattato il venditore che l'ha informata di aver conferito un mandato esclusivo all'agenzia del sig. Enrico Occhipinti e che avrebbe sollecitato la collaborazione tra le due agenzie;
- che la collaborazione ha avuto inizio il 5 novembre 2019 quando il sig. Enrico Occhipinti le ha inviato, via mail, la documentazione fotografica e le informazioni relative all'immobile;
- di aver ricevuto una prima richiesta di sospendere la pubblicità, datata 8 novembre 2019, perché era in corso una trattativa, che è stata soddisfatta tempestivamente,
- ha ammesso tuttavia di aver poi ripreso la pubblicità dell'immobile, nonostante la richiesta di sospensione della Euroimmobiliare s.r.l., ancora incaricata in via esclusiva, a seguito di una sua verifica presso il venditore, che avrebbe smentito la trattativa in corso e l'avrebbe autorizzata telefonicamente a continuare la collaborazione;
- che la successiva visita fatta presso la sua agenzia dal sig. Enrico Occhipinti, accompagnato dal padre del sig. Stefano Lorenzi, al fine di ottenere la cessazione della pubblicità dell'immobile l'ha indotta a fare un'ulteriore verifica telefonica al proprietario dalla quale è emerso che

l'immobile non era più in vendita, per cui solo in quel momento ha rimosso definitivamente la pubblicità e cessato la collaborazione con il sig. Enrico Occhipinti;

- di aver chiesto, altresì, che venisse sentito il proprietario dell'immobile affinché potessero essere chiariti i rapporti intercorsi tra i soggetti coinvolti;

tenuto conto che, attraverso l'Avv. Giovanni Boso, presente all'audizione, la sig.ra Daniela Plodari ha prodotto, in data 12 gennaio 2021 prott. n. 2118 e n. 2119, ad integrazione dell'audizione del 28 dicembre 2020:

- la mail del 5 novembre 2019 con la quale sono state trasmesse le fotografie dell'immobile dalla posta elettronica dell'agenzia Euroimmobiliare s.r.l. a quella dell'agenzia Immobiliodomus della sig.ra Daniela Plodari, a prova dell'accordo di collaborazione tra gli agenti;
- la mail dell'8 novembre 2019 con la quale l'agenzia Euroimmobiliare s.r.l. comunica l'esistenza di una proposta di acquisto e la risposta dell'agenzia Immobiliodomus della sig.ra Daniela Plodari che prende atto dell'informazione e comunica che la pubblicità relativa all'immobile è stata tolta dai siti a prova della propria buona fede;

considerato che non è stato possibile acquisire direttamente dal venditore altre informazioni circa lo svolgimento dei fatti poiché il sig. Stefano Lorenzi è risultato assente ad entrambe le audizioni;

ricordato che gli accordi tra i mediatori che intendono collaborare per la conclusione di un affare devono essere improntati alla correttezza professionale e che la stessa è garanzia per i clienti consumatori e ove quest'ultima non si realizzi compiutamente si altera l'equilibrio del mercato;

considerato che il solo soggetto legittimato a trattare per la vendita dell'immobile era il sig. Enrico Occhipinti, amministratore unico e preposto all'esercizio dell'attività di mediazione, in forza un incarico irrevocabile di mediazione conferito in via esclusiva dal proprietario dello stesso;

preso atto che era preciso dovere della sig.ra Daniela Plodari ottemperare alle richieste avanzate dal sig. Enrico Occhipinti, cessando qualsiasi iniziativa riguardante la promozione dell'immobile posto in vendita;

richiamato il Regolamento degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta Camerale n. 4 del 9 febbraio 2004, che dispone in tema di ripartizione di compiti e delle funzioni tra la Giunta Camerale e la direzione dell'Ente, in conformità a quanto previsto dal d.lgs 165/2001;

richiamate le linee guida per l'applicazione delle sanzioni disciplinari nei confronti degli agenti di affari in mediazione

approvate con deliberazione della Giunta n. 91 del 18 luglio 2014;

tenuto conto che il responsabile del procedimento ha proposto di adottare il provvedimento di sospensione dell'attività per 7 giorni a carico dell'impresa Immobiliodomus di Daniela Plodari in persona della sig.ra Daniela Plodari, titolare;

ricordato, altresì, che avverso il presente provvedimento è possibile presentare ricorso al Ministero dello sviluppo economico, del commercio internazionale e delle comunicazioni entro 30 giorni dal ricevimento della relativa notificazione;

d e t e r m i n a

di adottare nei confronti dell'impresa Immobiliodomus di Daniela Plodari, nella persona della titolare sig.ra Daniela Plodari, il provvedimento di sospensione dell'attività di agente immobiliare e con mandato a titolo oneroso per giorni 7, precisamente dal 24 al 30 luglio 2021, ricordando che l'esercizio dell'attività nel periodo di sospensione implica l'inibizione perpetua all'esercizio dell'attività stessa;

i n f o r m a

1. che è possibile prendere visione degli atti ed estrarne copia presentando richiesta presso l'Ufficio Supporto alle imprese (SAI), sede di Brescia oppure presso la sede decentrata di Breno. Si può usufruire del servizio, previo appuntamento da prenotare utilizzando lo "Sportello virtuale servizi on line" collegandosi alla pagina SERVIZIONline - SOL, presente sul sito della Camera di commercio di Brescia, www.bs.camcom.it. 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 in questo provvedimento, 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
(dr.ssa Cristiana Elena Taioli)