

## CASO

- Nel Dicembre 2009 la signora Sempronia Semproni, madre di tre bambini piccoli, si rivolgeva all'agenzia immobiliare Alfa Beta Immobiliare srl conferendole incarico orale di intermediazione nella vendita del proprio appartamento di Verona (VR), Via .....
- In data 15.12.2010 la sig.ra Sempronia Semproni stipulava presso la sede dell'agenzia immobiliare un contratto preliminare di compravendita (redatto su apposito modulo fornito dall'agenzia) del proprio appartamento con la sig.ra Caia Tal Dei Tali al prezzo concordato di € 150.000,00.
- Il contratto preliminare prevedeva il versamento immediato di un acconto pari ad € 10.000,00 da parte dell'acquirente, regolarmente versato, e la fissazione del rogito entro e non oltre il 31.12.2010.
- Nell'incontro avvenuto in data 15.12.2010 il sig. Caio Truffaldini, collaboratore con partita iva dell'agenzia immobiliare Alfa Beta Immobiliare srl, precisava alla sig.ra Semproni che l'agenzia stessa si sarebbe occupata direttamente anche della registrazione del preliminare presso l'Agenzia delle Entrate di ....., ricevendo per tale incombente fiscale dalla sig.ra Semproni la somma di € 225,44.
- In data 06.01.2011, la sig.ra Sempronia Semproni e la sig.ra Caia Tal Dei Tali sottoscrivevano, presso notaio incaricato, contratto di compravendita del suddetto immobile per il prezzo concordato di € 150.000,00.
- Il contratto di compravendita prevedeva espressamente che l'acquirente dell'immobile, sig.ra Caia Tal Dei Tali, avrebbe provveduto al saldo del dovuto (pari ad € 140.000,00) con le seguenti modalità:
  - Quanto ad € 132.500,00 alla stipula del rogito mediante assegno circolare
  - Quanto ad € 7.500,00 entro e non oltre la data del 31.01.2011 mediante assegno bancario.
- La sig.ra Caia Tal Dei Tali, successivamente al rogito, provvedeva a consegnare in deposito fiduciario all'agenzia Alfa Beta Immobiliare srl somma in contanti pari ad euro 7.500,00, somma che l'agenzia non consegnava alla sig.ra Semproni.
- In data 02.01.2012 la sig.ra Semproni veniva raggiunta da un avviso di garanzia, con invito a nominare un difensore di fiducia, con la specifica accusa di "aver apposto falso timbro dell'Ufficio delle Entrate di .... su contratto preliminare di compravendita redatto in data 15.12.2010 (timbro attestante l'avvenuta registrazione dell'atto) e per aver falsificato il modello F23 di pagamento di tasse e imposte a comprova dei pagamenti effettuati in relazione al preliminare di cui sopra, pagamenti in realtà non eseguiti a favore del medesimo Ufficio delle Entrate".
- La signora Semproni, con il medesimo invito del 01.02.2012, veniva altresì invitata ad un interrogatorio delegato fissato per il giorno 13.02.2012 presso gli Uffici della Sezione di Polizia Giudiziaria presso la Procura della Repubblica di Verona.
- In data 13.02.2012 la sig.ra Semproni, con la necessaria assistenza del proprio legale di fiducia Avv. ...., veniva quindi sottoposta ad interrogatorio delegato, dove chiariva la propria assoluta estraneità ai fatti per i quali risultava indagata depositando anche memoria difensiva.
- In data 13.03.2012 la signora Semproni deposita formale atto di denuncia-querela contro ignoti in ordine ai fatti alla stessa contestati.
- il Pubblico Ministero, in data 02.03.2012, richiedeva l'archiviazione del procedimento a carico della sig.ra Semproni per estraneità della stessa ai fatti contestati. Il PM, nella medesima richiesta di archiviazione, chiariva espressamente come dai riscontri documentali fossero emersi "chiari elementi di reità a carico di Caio Truffaldini", il quale ultimo "ha seguito l'intera transazione immobiliare senza

che venditore e acquirente abbiano avuto alcun incarico relativo al versamento delle imposte dovuto a titolo di registrazione”.

- Il Giudice per le Indagini preliminari, in data 09.05.2012, disponeva l'archiviazione del procedimento a carico della sig.ra Semproni.

- In data 21.03.2013, alla signora Semproni veniva notificato il decreto che dispone il giudizio nei confronti del collaboratore dell'agenzia immobiliare Alfa Beta Immobiliare srl, sig. Caio Truffaldini. Il decreto chiariva che il sig. Caio Truffaldini era imputato *inter alia*:

- “per il delitto previsto dall’..... perché, in qualità di agente immobiliare della Alfa Beta srl, contraffaceva il modello F23 attestante l'avvenuto pagamento all'Agenzia delle Entrate a titolo di imposte dovute in forza del contratto preliminare di data 15.12.2010 tra Semproni Sempronia e Caia Tal Dei Tali”;

- “per il delitto p.e p. dall’..... perché con più azioni esecutive di un medesimo disegno criminoso, in qualità di agente immobiliare della Alfa Beta Immobiliare srl, per procurare a sé un ingiusto profitto, si appropriava della somma di € 933,04 complessiva a lui corrisposta per pagare le imposte dovute all'Agenzia delle Entrate rispettivamente in forza del contratto preliminare di data 15.12.2010 tra Semproni Sempronia e Caia Tal Dei Tali (€ 225,44) ... Con l'aggravante di aver commesso il fatto abusando di prestazione d'opera, avendo agito come agente immobiliare della Alfa Immobiliare srl”.