



REGOLAMENTO

per l'applicazione delle sanzioni disciplinari nell'ambito dell'esercizio dell'attività di Agenti di Affari in Mediazione di cui alla legge n. 39/1989

Art. 1 – Oggetto

Il presente Regolamento disciplina le modalità di applicazione delle sanzioni disciplinari ed il relativo procedimento nei confronti degli agenti di affari in mediazione di cui all'art. 3 del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452, che nell'esercizio della loro attività si rendano responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato o che abbiano tenuto comportamenti in contrasto con le norme che disciplinano la loro attività, violando obblighi previsti da leggi e da disposizioni regolamentari.

Per quanto non previsto dalla presente disciplina, si rinvia alle disposizioni dettate in materia dalla Legge 3 febbraio 1989, n. 39, dal già citato D.M. n. 452/1990 e dal D.M. 26 ottobre 2011.

Art. 2 – Sanzioni disciplinari

Gli agenti di affari in mediazione che contravvengono alle norme che disciplinano la loro attività e/o mancano a qualcuno degli obblighi che le normative impongono loro, sono sottoposti a procedimento disciplinare secondo le modalità di seguito indicate che, in base alla gravità dell'infrazione, possono portare alle seguenti sanzioni disciplinari:

1. **SOSPENSIONE** dell'esercizio dell'attività di mediazione per un periodo non superiore a sei mesi:
 - nei casi meno gravi di turbamento del normale andamento del mercato;
 - nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;
2. **INIBIZIONE** all'esercizio dell'attività:
 - quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa, tra cui l'esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione;
 - nel caso di mancanza di stipula di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali;
 - per mancata nomina del preposto, laddove previsto;
 - nel caso di mancato riscontro alla verifica dinamica di cui al DM 26/10/2011;
3. **INIBIZIONE** perpetua all'esercizio dell'attività:
 - nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato;
 - nei confronti dei mediatori che hanno commesso irregolarità nell'esercizio della loro attività, con dolo accertato in sede di giudizio;
 - nei confronti degli agenti di affari in mediazione che, nel periodo di sospensione, compiano atti inerenti al loro ufficio;
 - nei confronti di coloro ai quali sia stata già irrogata per due volte la sospensione dell'attività

I provvedimenti disciplinari che si concludono con la sospensione, inibizione temporanea e perpetua dell'attività sono annotati ed iscritti per estratto nel R.E.A., ai sensi dell'art. 9, comma 1, del D.M. 26 ottobre 2011.

Art. 3 – Organi del procedimento

La Commissione disciplinare, nominata con la delibera della Giunta camerale, è composta da:

- Segretario generale (unico dirigente camerale) che la presiede;
- 1 membro della Giunta Camerale;
- 1 membro del Consiglio Camerale.



Le funzioni di segreteria della Commissione sono demandate al personale preposto all'ufficio Albi e Ruoli.

La Commissione resta in carica per il quinquennio di mandato del Consiglio e della Giunta camerale e continua ad operare fino alla nomina della nuova Commissione.

Alla Commissione è demandato il compito di:

- esaminare gli esposti - non anonimi - presentati alla Camera di Commercio nei confronti dei mediatori, tramite la Segreteria della Commissione;
- sentire, eventualmente, in audizione i mediatori coinvolti anche assistiti dai propri legali;
- archiviare il caso;
- proporre alla Giunta l'adozione del provvedimento disciplinare;
- richiamare per iscritto il mediatore per inadempienze di lieve gravità;
- segnalare all'Ufficio competente eventuali violazioni perseguibili con sanzioni amministrative pecuniarie.

La Segreteria della Commissione ha il compito di:

- curare l'istruttoria dei procedimenti disciplinari inerenti all'esercizio dell'attività degli agenti di affari in mediazione,
- adottare ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria
- chiedere chiarimenti, rilascio di dichiarazioni, l'integrazione di istanza incomplete e ordinare esibizioni documentali.
- fissare l'eventuale audizione dell'agente, regolandone lo svolgimento;
- redigere i verbali della Commissione;
- notificare il provvedimento finale all'interessato;
- notificare il provvedimento finale tramite nota sintetica anche al segnalante e ad eventuali controinteressati.

Se il fatto oggetto di contestazione costituisce oggetto di un altro procedimento in sede giudiziaria o dinanzi ad altre autorità costituite a carico del medesimo soggetto, la Commissione può disporre, in

qualsiasi momento, la sospensione del procedimento disciplinare, fino all'esito del diverso procedimento in corso. In quest'ultimo caso, l'agente d'affari in mediazione (o, eventualmente, il soggetto segnalante) dovrà informare la Camera di Commercio dell'esito del procedimento dinanzi ad altra autorità entro 30 giorni dalla decisione, anche non definitiva, al fine di definire il procedimento disciplinare.

Art. 4 – Segnalazione delle violazioni

Chiunque, soggetto pubblico o privato, ritenga di essere venuto a conoscenza di un fatto avente rilevanza disciplinare per un agente d'affari in mediazione può presentare una segnalazione / esposto debitamente circostanziata e documentata all'Ufficio Albi e Ruoli.

Non possono essere utilizzati scritti e documenti privi della sottoscrizione e non sarà dato alcun seguito o non saranno prese in considerazione segnalazioni che dovessero pervenire in forma anonima.

Il fatto o comportamento contestato al mediatore viene individuato, fra gli altri, con i seguenti elementi:

- le generalità per individuare in modo univoco il mediatore;
- gli estremi della segnalazione in base alla quale si procede;
- le circostanze di tempo e luogo in cui si danno per avvenuti i fatti contestati;
- l'enunciazione dei fatti contestati;
- l'indicazione degli estremi degli atti posti a base del procedimento.

Art. 5 – Audizione

L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dall'audizione dell'interessato, dei controinteressati e degli eventuali testi individuati dalla Commissione e richiesti dal mediatore.



Il mediatore può farsi assistere da persona di propria fiducia.
Nel caso di assenza ingiustificata si procede, comunque, all'adozione del provvedimento finale.
Dell'audizione viene redatto apposito verbale in duplice copia.
L'audito ha diritto di far inserire a verbale proprie dichiarazioni.
Il verbale, sottoscritto da tutti i presenti, viene protocollato e rilasciato in copia all'audito.

Art. 6 – Diritti del soggetto sottoposto a procedimento disciplinare

L'agente di affari in mediazione cui è stata notificata l'apertura del procedimento disciplinare a suo carico, ha diritto, entro 30 giorni dalla notificazione, di depositare una memoria difensiva, datata e sottoscritta in originale, completa di tutta la documentazione utile alla definizione del procedimento.

L'agente d'affari in mediazione ha altresì diritto:

- di nominare un difensore o di farsi assistere da persona di propria fiducia;
- di essere ascoltato dalla Commissione;
- di esporre le proprie difese;
- di prendere visione degli atti del procedimento.

Art. 7 – Termini

Sono previsti i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 90 giorni e ulteriori 90 giorni se l'ufficio deve effettuare accertamenti presso privati e/o enti pubblici;
- per la conclusione del procedimento: 180 giorni dall'avvio del procedimento con esclusione dal computo dei termini dilatori richiesti nel proprio interesse dal mediatore;
- per la conclusione del procedimento da parte del soggetto cui è attribuito il potere sostitutivo: 90 giorni dal ricevimento della richiesta;
- per la sospensione nel caso di procedimento connesso: quando la decisione dipenda esclusivamente da un giudicato il termine resta sospeso fino a quando perviene il giudicato;
- per la convocazione all'audito: almeno 15 giorni prima della fissazione della convocazione;
- per la comunicazione della decisione all'audito: entro 15 giorni dalla decisione;
- fra la notificazione del provvedimento e l'inizio del periodo di sospensione dell'attività devono decorrere almeno 60 giorni.

Art. 8 – Decisione e ricorso

La Giunta Camerale su proposta della Commissione disciplinare adotta il provvedimento finale che viene notificato all'agente d'affari in mediazione e a tutte le società di cui il mediatore interessato sia legale rappresentante.

La conclusione del procedimento viene altresì comunicata a chi ha presentato la segnalazione.

Nel caso di cancellazione dal Registro delle Imprese, l'agente d'affari in mediazione può essere nuovamente iscritto purché provi che è venuta a mancare la causa che aveva determinato la cancellazione.

Avverso il provvedimento disciplinare è ammesso ricorso al Ministero delle Imprese e del Made in Italy entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione ai sensi dell'art. 9 co. 2 del D.M. 23/10/2011. Il ricorso proposto ha effetto sospensivo.

Art. 9 – Effetti del procedimento disciplinare

Il provvedimento disciplinare sarà portato in esecuzione dopo la scadenza dei termini per la presentazione



dell'eventuale ricorso ai sensi di legge; solo in seguito, verranno effettuate le annotazioni ed iscrizioni per estratto nel R.E.A. previste ai sensi dell'art. 9, comma 1, del D.M. 26 ottobre 2011.

Sono assoggettati al procedimento disciplinare e, se riconosciuti responsabili, sanzionati, non soltanto i legali rappresentanti delle società di mediazione, ma anche tutti gli altri eventuali agenti d'affari in mediazione chiamati in causa nel procedimento e riconosciuti, al termine, come autori di infrazioni.

I provvedimenti disciplinari adottati nei confronti degli agenti di affari in mediazione ai sensi degli artt. 18 e 19 D.M. 452/90 si estendono anche a tutte le società di cui il mediatore interessato sia rappresentante

legale, in quanto tutti i rappresentanti legali di una società avente per oggetto sociale l'intermediazione immobiliare devono essere in possesso del requisito prescritto e venendo meno per il mediatore il requisito

dell'abilitazione ad operare durante il periodo di sospensione, l'estensione opera anche qualora le imprese stesse abbiano altri rappresentanti legali estranei al procedimento.

La suddetta estensione non opera invece per quelle società, sempre aventi per rappresentante legale il mediatore sospeso, ma non coinvolte direttamente nel procedimento disciplinare, nel caso abbiano provveduto a rimuovere il mediatore sanzionato stesso e lo abbiano sostituito con altro intermediario regolarmente abilitato alla professione prima della decorrenza dell'esecuzione del provvedimento disciplinare.

Art. 10 – Sanzioni amministrative pecuniarie

Nei casi in cui la Commissione accerti autonomamente delle violazioni relative ad agenti d'affari in mediazione che rientrino nella competenza della Camera di Commercio e comportino l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, procede, alla segnalazione all'ufficio competente, secondo le disposizioni di cui alla L. 689/1981.

Art. 11 – Sanzioni penali e segnalazioni all'Autorità giudiziaria

La Commissione disciplinare provvede ad inoltrare denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi in cui il soggetto segnalato sia incorso per due volte in una sanzione amministrativa per esercizio abusivo dell'attività (art. 348 c.p. e art. 8, comma 2, Legge n. 39/1989).



APPENDICE

Elenco non tassativo e non esaustivo delle principali fattispecie alle quali potrà essere applicata la sanzione disciplinare

Richiamo alla normativa vigente	Fattispecie	Sanzione disciplinare
Grave turbamento del mercato	Dolosa tacitazione di dati e/o occultamento di vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o comunque oggettivamente rilevabili, che siano essenziali alla decisione di acquisto/locazione e alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione;	Inibizione perpetua all'esercizio dell'attività
Mancanza dei requisiti previsti dalla normativa	L'esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione; per mancata nomina del preposto, laddove previsto; nel caso di mancato riscontro alla verifica dinamica di cui al DM 26/10/2011;	Inibizione all'esercizio dell'attività
Grave turbamento del mercato	Indurre il cliente a concludere la trattativa con la propria struttura pur sapendo che lo stesso affare era già proposto da altro intermediario inducendo il cliente ad attività scorrette nei confronti di altro operatore esponendo il cliente a rischio di maggiori costi;	Sospensione da mesi 2 a mesi 6
Lieve turbamento del mercato	Colposa tacitazione di dati e/o occultamento di vizi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che siano rilevanti per la decisione di acquisto/locazione e alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione;	Sospensione da mesi 2 a mesi 6
Lieve turbamento del mercato	Sopravalutazione del bene allo scopo di attrarre la clientela o per altri scopi;	Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ed un massimo di 4 mesi
Lieve turbamento del mercato	Pubblicità ingannevole;	Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ad un massimo di 6 mesi
Altre Irregolarità	Intestazione al mediatore degli assegni emessi a titolo di caparra confirmatoria o di cauzione da parte del promittente acquirente e/o conduttore al momento della sottoscrizione della proposta contrattuale;	Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ad un massimo di 4 mesi
Altre Irregolarità	Mancati adempimenti per la normativa antiriciclaggio e privacy;	Sospensione compresa tra un minimo di 2 mesi ed un massimo di 4
Altre Irregolarità	Utilizzo di modulistica predisposta non depositata (art. 21 DM 452/90)	Fatta salva la sanzione pecuniaria, la sospensione è compresa tra un minimo di 10 giorni ed un massimo di 90
Altre Irregolarità	Mancato rinnovo della polizza professionale (art. 3 co. 5 bis legge 39/89)	Fatta salva la sanzione pecuniaria, la sospensione è pari a 20 giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di 4 mesi. Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza, viene applicata una sanzione pari ad un1 per ogni settimana di ritardo.
Altre Irregolarità	Utilizzo di personale non in regola (art. 3 co. 2 Legge 39/89: "l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente di affari in mediazione iscritto al ruolo")	Sospensione da un minimo di 1 mese ad un massimo di 6 mesi, in base alla natura e/o la durata dell'attività realmente svolta dall'abusivo