



REGOLAMENTO

Procedimento di applicazione delle sanzioni disciplinari agli
Agenti d’Affari in Mediazione

(L. 3 febbraio 1989, n. 39 - D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 – D.M. 26 ottobre 2011)



Procedimento di applicazione delle sanzioni disciplinari agli
Agenti d’Affari in Mediazione

- Articolo 1 - Oggetto
- Articolo 2 - Sanzioni disciplinari
- Articolo 3 - Organi del procedimento
- Articolo 4 - Responsabile del procedimento disciplinare
- Articolo 5 - Ufficio competente e procedimento disciplinare
- Articolo 6 - Segnalazione delle violazioni
- Articolo 7 - Diritti del soggetto sottoposto a procedimento disciplinare
- Articolo 8 - Termini
- Articolo 9 - Contestazione del comportamento che ha determinato la turbativa del mercato
- Articolo 10 - Audizione
- Articolo 11 - Decisione e ricorso
- Articolo 12 - Effetti del procedimento disciplinare
- Articolo 13 - Sanzioni amministrative pecuniarie
- Articolo 14 - Sanzioni penali e segnalazione all’Autorità giudiziaria
- Appendice - Elenco non esaustivo fattispecie sanzionabili



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

a) **per un periodo non superiore a sei mesi:**

- nei casi di turbamento del mercato meno gravi;
- nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;
- nei casi di irregolarità accertata nel rinnovo o stipula del contratto di assicurazione per la copertura dei rischi professionali;

b) **fino al termine del giudizio.**

A norma dell'art. 19, co. 4, D.M. n. 452/1990, la sospensione dell'esercizio dell'attività può essere disposta fino al termine del giudizio in caso di assunzione della qualità di imputato per uno dei delitti previsti dall'art. 2 co. 3 lettera f) della legge 39/1989 ora sostituiti dalle disposizioni contenute nel D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 – Codice delle Leggi antimafia – e, in particolare:

- salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, essere sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive a norma del D.Lgs. 159/2011, della L. 57/1962 o della L. 646/1982;
- essere interdetti o inabilitati, falliti (le incapacità personali cessano con la chiusura della procedura concorsuale);
- essere condannati per delitti contro: la pubblica amministrazione (dall'art. 314 all'art. 360 c.p.), l'amministrazione della giustizia (dall'art. 361 all'art. 401 c.p.), la fede pubblica (dall'art. 453 all'art. 498 c.p.), l'economia pubblica, l'industria ed il commercio (dall'art. 499 all'art. 518 c.p.), ovvero per delitto di omicidio volontario



(art. 575 c.p.), furto (art. 624 c.p.), rapina (art. 628 c.p.), estorsione (art. 629 c.p.), truffa (art. 640 c.p.), appropriazione indebita (art. 646 c.p.), ricettazione (art. 648 c.p.), emissione di assegni a vuoto (art. 2 legge 15/12/1960, n. 386);

- essere condannati per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

2. Cancellazione dell'attività di mediazione (ovvero inibizione all'esercizio dell'attività di mediazione) nel caso di:

- esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione (art. 5, co. 3, Legge n. 39/1989);
- quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa;
- mancanza di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali;
- mancata nomina del preposto.

3. Inibizione perpetua all'esercizio dell'attività nel caso di agenti d'affari in mediazione:

- che abbiano turbato gravemente il mercato;
- che, nel periodo di sospensione, abbiano compiuto atti inerenti al loro ufficio;
- ai quali sia stata irrogata per tre volte la sospensione dell'attività.

I provvedimenti disciplinari che si concludano con la sospensione, cancellazione o inibizione 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

Al Dirigente dell'Area competente, in base all'Organizzazione dei Servizi e degli Uffici al tempo vigente, è attribuita l'adozione dei provvedimenti disciplinari a carico degli agenti d'affari in mediazione.

Il Dirigente competente è l'organo preposto all'adozione del provvedimento sanzionatorio con il supporto dell'Ufficio competente, in analogia a quanto sopra detto, per lo svolgimento del relativo procedimento istruttorio.

Il Segretario Generale svolge le funzioni previste dal soggetto titolare del potere sostitutivo che può essere attivato dall'interessato ai sensi dell'art. 2, comma 9-bis, Legge n. 241/1990.

Art. 4 – Responsabile del procedimento disciplinare

Responsabile del procedimento disciplinare è il Dirigente individuato ai sensi dell'art. 3.

A questi è demandato il compito di curare il procedimento e di accertare d'ufficio i fatti, disporre il compimento degli atti a tale scopo necessari, adottare ogni misura per l'adeguato e sollecito



svolgimento dell'istruttoria. In particolare, può chiedere il rilascio di dichiarazioni, l'integrazione di istanze incomplete e può esperire accertamenti tecnici e ordinare esibizioni documentali.

Più specificatamente svolge i seguenti compiti:

- esamina la segnalazione affinché la stessa sia procedibile, ovvero non sia carente dei requisiti minimi;
- archivia l'esposto o dispone l'apertura del procedimento disciplinare;
- valuta se disporre ispezioni con l'ausilio della Polizia Amministrativa;
- individua il comportamento che ha determinato la turbativa di mercato;
- fissa l'udienza di discussione e ne regola lo svolgimento;
- cura la trasmissione all'Autorità Giudiziaria delle segnalazioni previste dalla legge;
- adotta il provvedimento sanzionatorio.

Art. 5 – Ufficio competente e procedimento disciplinare

All'Ufficio, individuato ai sensi dell'art. 3, competono, tra l'altro, le seguenti attività, anche su indicazione del Responsabile del procedimento disciplinare:

- istruttoria della pratica;
- richiesta di chiarimenti e controdeduzioni scritte;
- fissazione dell'eventuale audizione dell'agente di affari in mediazione, regolandone lo svolgimento;
- predisposizione della proposta di archiviazione o della proposta di adozione della sanzione disciplinare;
- comunicazione dell'archiviazione o dell'avvio del procedimento disciplinare;
- notificazione del provvedimento finale all'interessato;
- gestione di tutte le fasi dell'eventuale impugnazione avanti al Ministero delle Imprese e del Made in Italy (MIMIT);
- trasmissione delle segnalazioni previste dalla legge all'Autorità Giudiziaria;
- notificazione del provvedimento finale tramite sintetica notizia anche al segnalante e agli eventuali controinteressati.
- segnalazione alle autorità competenti di soggetti che svolgano abusivamente l'attività di agente d'affari in mediazione;
- segnalazione all'Ufficio competente delle violazioni sanzionabili con sanzioni amministrative pecuniarie.

Al recepimento dell'esposto, l'Ufficio Abilitazioni trasmette la documentazione all'esame del Responsabile del procedimento disciplinare il quale effettua una preliminare valutazione della sussistenza dei requisiti formali necessari per l'avvio del procedimento, quali competenza territoriale della Camera di commercio di Treviso-Belluno, identificazione univoca e completa delle parti interessate, oggetto della segnalazione chiaro e sufficientemente circostanziato.

Effettuato l'esame preliminare dell'esposto il Responsabile del procedimento disciplinare, qualora ritenga che non sussistano i presupposti per l'avvio di un'azione disciplinare, dispone che si provveda



con la comunicazione di archiviazione, al contrario viene predisposta l'apertura del fascicolo con comunicazione all'Agente d'affari in mediazione di avvio del procedimento.

La notizia dell'avvio del procedimento verrà trasmessa anche al soggetto che ha inviato l'esposto e agli eventuali controinteressati.

L'avvio del procedimento disciplinare, così come la richiesta di integrazione della documentazione, ogni qualvolta sia possibile, devono essere trasmessi a mezzo PEC (posta elettronica certificata); laddove l'indirizzo PEC non sia disponibile le comunicazioni avverranno con lettera raccomandata A/R. Con la medesima nota l'Ufficio contesta in modo puntuale e circostanziato gli addebiti con eventuale allegazione della segnalazione di terzi e trasmette le seguenti informazioni:

- l'ufficio competente;
- il responsabile del procedimento;
- il comportamento contestato;
- il termine del procedimento;
- l'ufficio presso cui può prendere visione degli atti ed estrarne copia;
- la possibilità entro il termine di giorni trenta dal ricevimento della comunicazione di trasmettere (esclusivamente a mezzo PEC, se imprese) una memoria illustrativa.

Al soggetto segnalante non è consentito l'accesso agli atti del procedimento o a fasi dello stesso. Egli è notiziato dell'avvio del procedimento o della sua conclusione, anche se con archiviazione, solo quando il provvedimento adottato diviene definitivo. Eventuali soggetti terzi potranno intervenire nel procedimento esclusivamente dimostrando di ricevere pregiudizio dall'adozione dell'atto disciplinare.

Se il fatto oggetto di contestazione costituisce oggetto di un altro procedimento in sede giudiziaria o dinnanzi ad altre autorità costituite a carico del medesimo soggetto, il Responsabile del procedimento disciplinare 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. 6 – 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 Abilitazioni.

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.



Art. 7 – 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 dal Responsabile del procedimento disciplinare, o da un suo delegato/a;
- di esporre le proprie difese;
- di prendere visione degli atti del procedimento.

Art. 8 – 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'audit: almeno 15 giorni prima della fissazione della convocazione;
- per la comunicazione della decisione all'audit: 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. 9 – Contestazione del comportamento che ha determinato la turbativa del mercato

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. 10 – Audizione

L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dall'audizione dell'interessato, dei controinteressati e degli eventuali testi individuati dall'ufficio e richiesti dal mediatore, davanti al Responsabile del procedimento disciplinare coadiuvato da un funzionario della Camera di Commercio individuato tra le Elevate Qualificazioni e da un funzionario dell'Ufficio Abilitazioni, che svolge le funzioni di segretario verbalizzante.

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 a cura del Responsabile del procedimento disciplinare.

L'auditore ha diritto di far inserire a verbale proprie dichiarazioni.

Il verbale, sottoscritto da tutti i presenti, viene protocollato e rilasciato in copia all'auditore.

Art. 11 – Decisione e ricorso

Il Responsabile del procedimento 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. 12 – Effetti del procedimento disciplinare

Il provvedimento adottato dal Responsabile del procedimento 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. n. 452/1990 si estendono anche a tutte le società di cui il mediatore interessato sia legale rappresentante, in quanto poiché 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.

Il provvedimento disciplinare si applica comunque alla società in nome della quale il mediatore sospeso abbia agito, anche nel caso in cui nel periodo intercorrente tra l'emanazione del provvedimento e la decorrenza effettiva della sanzione, il mediatore sanzionato sia stato rimosso dalla posizione di rappresentante legale ed al suo posto sia stato nominato altro soggetto regolarmente abilitato.

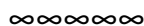
La suddetta estensione non opera invece per quelle società, sempre aventi per legale rappresentante il mediatore sospeso, ma non coinvolte direttamente nel procedimento disciplinare, ovviamente soltanto nel caso abbiano provveduto a rimuovere il mediatore sanzionato stesso o lo abbiano sostituito con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

Art. 13 – Sanzioni amministrative pecuniarie

Nei casi in cui l'Ufficio 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, qualora non già effettuato da altro soggetto competente, alla contestazione dell'illecito e, in caso di mancato pagamento in misura ridotta o presentazioni di ricorso avverso il verbale di accertamento, ad effettuare la segnalazione all'Ufficio competente per l'emissione dell'ordinanza-ingiunzione di pagamento, secondo le disposizioni di cui alla L. 689/1981.

Art. 14 – Sanzioni penali e segnalazioni all'Autorità giudiziaria

Il Responsabile del procedimento 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 esaustivo delle fattispecie sanzionabili

FATTISPECIE	SANZIONE
Omissione o errata comunicazione di informazioni, dati, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o comunque professionalmente rilevabili, che siano essenziali alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione	Sospensione tra un minimo di un mese ed un massimo di sei mesi, in assenza di dolo, in base alla gravità del danno cagionato
Sopravalutazione del bene allo scopo di attrarre la clientela	Sospensione compresa tra un minimo di venti giorni ed un massimo di quattro mesi (a seconda della gravità, anche pecuniaria, del disvalore di prezzo)
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 un mese ad un massimo di sei mesi, in base alla natura e/o la durata dell'attività realmente svolta dall'abusivo
Intestazione al mediatore degli assegni emessi a titolo di caparra confirmatoria da parte del promittente acquirente al momento della sottoscrizione della proposta	Sospensione tra un minimo di venti ed un massimo di cinquanta giorni in base al numero degli eventi
Mancata annotazione ai fini della tracciabilità e della trasparenza antiriciclaggio sul registro cartaceo o virtuale (art. 3, co. 5 lett. e) D. Lgs. 231/2007)	Sospensione compresa da un minimo di un mese ad un massimo di quattro a seconda del numero di mancate annotazioni rilevate
Utilizzo di modulistica predisposta non depositata (art. 21 DM 452/90)	Fatta salva la sanzione pecuniaria, la sospensione è compresa tra un minimo di dieci giorni ed un massimo di novanta
Mancato rinnovo della polizza professionale (art. 3 co. 5 bis legge 39/89)	Fatta salva la sanzione pecuniaria, la sospensione è pari a venti giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di quattro mesi. Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza, viene applicata una sanzione pari ad un giorno per ogni settimana di ritardo