



Allegato alla Delibera di Giunta Camerale n. 27 del 19.06.2024

**LINEE GUIDA SUL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE PER AGENTI D’AFFARI IN MEDIAZIONE
(L. 3 febbraio 1989 n. 39 - D.M. 21 dicembre 1990 n. 452 – D.M. 26 ottobre 2011)**

ART. 1 - OGGETTO

Le presenti Linee Guida disciplinano le modalità di applicazione delle sanzioni disciplinari e 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 espressamente previsto nella presente disciplina, si rinvia alle disposizioni dettate in materia dalla Legge 3 febbraio 1989 n. 39 e dal D.M. 21 dicembre 1990 n. 452.

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 gli impongono sono sottoposti al procedimento disciplinare secondo le modalità indicate nel presente documento che in base alla gravità dell'infrazione, può portare alle seguenti sanzioni disciplinari:

1) **sospensione** dell'esercizio dell'attività di mediazione

1.1.) per un periodo non superiore a sei mesi

a. nei casi di turbamento del mercato meno gravi del comma 3 dell’art. 19 del D.M. n. 452/1990);
b. nei casi di irregolarità accertate nell’esercizio dell’attività di mediazione;
c. nei casi di irregolarità accertata nel rinnovo o stipula del contratto di assicurazione professionale per la copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti di cui all’art. 3, comma 5-bis, legge n. 39/1989 durante l’istruttoria delle procedure di revisione dinamica dell’attività mediatizia (art. 7 D.M. 26/10/2011);

1.2) fino al termine del giudizio può essere disposta in caso di assunzione della qualità di imputato per uno dei delitti previsti dall'art. 2, comma 3, lettera f) della Legge n. 39/1989 e in particolare, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione,

- essere sottoposto a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle Leggi antimafia)¹; della legge 10 febbraio 1962, n. 57 e della legge 13 settembre 1982, n. 646;

- essere interdetto o inabilitato, fallito²;

- essere condannato 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 vuoto³ (art. 2 legge 15-12-1960, n. 386);

- essere condannato 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 (ossia inibizione all’esercizio dell’attività di mediazione) nel caso di:



Allegato alla Delibera di Giunta Camerale n. 27 del 19.06.2024

2.1) esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione (art. 5, comma 3, Legge n. 39/1989);
2.2) quando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dalla normativa per l'iscrizione dell'attività dell'impresa nel registro delle imprese/R.E.A. o, laddove necessario, nell'apposita sezione del R.E.A. (mancanza del requisito professionale di cui all'art. 2, comma 3, Legge n. 39/1989; mancanza della copertura assicurativa dei rischi professionali e a tutela dei clienti, mancata nomina del preposto);

3) **inibizione perpetua** all'esercizio dell'attività nel caso di:

3.1) agenti d'affari in mediazione che abbiano turbato gravemente il mercato;

3.2) nei confronti degli agenti di affari in mediazione che, nel periodo di sospensione, abbiano compiuto atti inerenti al loro ufficio;

3.3) nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la sospensione dell'attività.

I provvedimenti disciplinari che si concludono 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 – FUNZIONI DELEGATE AL SEGRETARIO GENERALE

Il Segretario Generale è competente per l'esercizio delle funzioni disciplinari di cui al D.M. 21 dicembre 1990 n. 452 "Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989 n. 39", fermo restando in capo alla Giunta il potere di adozione del provvedimento disciplinare.

Al Segretario Generale, ad esito dell'istruttoria compiuta dall'ufficio competente, sono affidate in particolare le seguenti funzioni:

1. presiede e gestisce l'audizione dell'agente immobiliare, previa citazione dell'interessato a comparire per esporre le proprie ragioni, con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni.

2. propone alla Giunta l'adozione dei provvedimenti sanzionatori;

3. denuncia all'Autorità Giudiziaria i casi previsti dall'art. 8 comma 2 della legge 3 febbraio 1989 n. 39 (esercizio abusivo della professione di agente d'affari in mediazione).

In ogni momento, il Segretario Generale può delegare le funzioni di cui al presente articolo al Dirigente dell'Area al cui interno è collocato l'ufficio competente per i procedimenti disciplinari.

ART. 4 – UFFICIO COMPETENTE PER I PROCEDIMENTI DISCIPLINARI

L'unità organizzativa della Camera di commercio di Rieti Viterbo competente per i procedimenti disciplinari è il servizio 'Regolazione del mercato'.

Ad esso è affidata la cura dell'iter procedimentale per l'applicazione delle sanzioni disciplinari a carico degli agenti di affari in mediazione che si rendano responsabili delle violazioni agli obblighi loro imposti nell'esercizio della loro attività.

In particolare svolge i seguenti compiti:

1. avvio del procedimento disciplinare, dandone comunicazione all'interessato;

2. convocazione dell'interessato in audizione avanti al Segretario Generale o, se delegato, al Dirigente dell'Area al cui interno è collocato l'ufficio competente per i procedimenti disciplinari;

3. istruttoria della pratica;

4. predisposizione della proposta per l'archiviazione o per l'adozione della sanzione disciplinare da sottoporre al Segretario Generale;

5. notifica del provvedimento finale all'interessato e agli eventuali controinteressati;

6. cura di tutte le fasi dell'eventuale impugnazione avanti al Ministero dello Sviluppo Economico.



Allegato alla Delibera di Giunta Camerale n. 27 del 19.06.2024

Nello svolgimento delle attività ad esso affidate, l'ufficio ispira il proprio operato a criteri di rapidità e snellimento della procedura, evitando duplicazioni di passaggi o adempimenti non utili all'economia dei procedimenti.

ART. 5 - SEGNALAZIONE DELLA VIOLAZIONE

Il soggetto, pubblico o privato, che ritiene di essere venuto a conoscenza di un fatto avente rilevanza disciplinare per un agente d'affari in mediazione può presentare una segnalazione, debitamente sottoscritta, circostanziata e documentata, al Servizio Regolazione del mercato della Camera di Commercio di Rieti Viterbo.

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.

La segnalazione deve essere trasmessa con un'unica modalità o per Raccomandata A/R o, preferibilmente, per Posta Elettronica Certificata (obbligatoria nel caso il segnalante sia un'impresa iscritta al Registro delle Imprese).

L'ufficio competente comunica al segnalante l'archiviazione dell'esposto se non debitamente circostanziato e documentato, diversamente avvia il procedimento.

L'ufficio provvede quindi all'apertura di un fascicolo riguardante l'esposto pervenuto e contenente la segnalazione sottoscritta dal segnalante e tutti i documenti probatori posti a sostegno della segnalazione.

L'Ufficio, entro dieci giorni dalla ricezione della segnalazione, ne dà notizia all'interessato, mediante notificazione nei modi previsti dalla legge, rendendogli noto che entro il termine di giorni trenta dalla notificazione dell'avvio del procedimento ha diritto di esaminare la documentazione che lo riguarda, depositare una memoria illustrativa e chiedere di essere ascoltato.

In particolare comunica le seguenti informazioni:

- l'ufficio competente;
- il responsabile del procedimento;
- il comportamento contestato, allegando copia della segnalazione;
- il termine del procedimento;
- il soggetto titolare del potere sostitutivo.
- l'ufficio presso il quale può prendere visione degli atti ed estrarne copia;
- possibilità, entro il termine di trenta giorni dalla notifica, di trasmettere una memoria difensiva.

L'Ufficio dà poi notizia dell'avvio del procedimento al soggetto che ha presentato la segnalazione.

ART. 6 - DIRITTI DEL SOGGETTO SOTTOPOSTO A PROCEDIMENTO DISCIPLINARE

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

L'agente d'affari in mediazione ha altresì diritto di prendere visione degli atti del procedimento e chiedere di essere ascoltato avanti al Segretario Generale o al Dirigente competente, facendosi assistere, se del caso, da un difensore di fiducia o da un rappresentante di un'associazione di categoria rappresentativa sul territorio.

ART. 7 – SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO



Allegato alla Delibera di Giunta Camerale n. 27 del 19.06.2024

Se il fatto contestato costituisce oggetto di un altro procedimento in sede giudiziaria o dinnanzi ad altre autorità, il Segretario Generale o il Dirigente competente può disporre, in qualsiasi momento, la sospensione del procedimento disciplinare, fino all'esito dell'altro procedimento in corso. In quest'ultimo caso, l'agente di affari in mediazione (o, eventualmente, il soggetto segnalante) dovrà informare la Camera di commercio dell'esito del procedimento dinnanzi ad altra autorità al fine di definire il procedimento disciplinare.

ART. 8 – TERMINI

Sono previsti i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 90 giorni;
- per la conclusione del procedimento: 180 giorni dall'avvio (data di notificazione della contestazione all'interessato) con esclusione del computo dei termini dilatori richiesti nel proprio interesse dall'agente d'affari in mediazione;
- per la conclusione del procedimento da parte del soggetto titolare del 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'audizione: almeno 15 giorni prima della data dell'audizione;
- per la notifica del provvedimento al mediatore interessato: entro 15 giorni dall'adozione del provvedimento;
- fra la notificazione del provvedimento e l'inizio del periodo di sospensione dell'attività o l'inizio dell'inibizione perpetua all'esercizio dell'attività devono decorrere almeno 60 giorni.

ART. 9 – CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DISCIPLINARI

Nella determinazione in concreto della sanzione disciplinare da infliggere, si ha riguardo alla gravità della violazione, al comportamento complessivo tenuto dall'agente immobiliare nella fattispecie oggetto di segnalazione, nonché all'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione.

La sanzione disciplinare della sospensione dell'attività nei casi di irregolarità del rinnovo della copertura assicurativa di cui all'art. 2, punto 1.1. lettera c) verrà applicata secondo la seguente gradualità per un periodo continuativo e senza interruzioni:

Tipo di irregolarità	Durata dell'irregolarità (eventuale)	Sanzione
1. Scopertura assicurativa	annualità completa	sospensione dell'attività per 20 giorni
2. Scopertura assicurativa	fino ai primi 6 mesi (180 giorni), compresi gli eventuali periodi di scopertura non consecutivi	sospensione dell'attività per 1 giorno ogni mese di scopertura, con applicazione della franchigia di un mese di scoperto a cui non si applica la sanzione della sospensione
3. Scopertura assicurativa	1 mese (30 giorni) a partire da 7° mese fino alla prima annualità completa	sospensione dell'attività per 2 giorni al mese



Allegato alla Delibera di Giunta Camerale n. 27 del 19.06.2024

4. Scopertura assicurativa con clausole di retroattività in riferimento a ogni anno risultato coperto da garanzia assicurativa con clausole di retroattività	annualità completa	sospensione dell'attività per 8 giorni
5. Copertura assicurativa massimale inferiore agli importi minimi stabiliti dalle disposizioni normative	annualità completa	sospensione dell'attività per 10 giorni
6. Imprese inadempienti (mancata risposta all'avvio del procedimento)	annualità completa	sospensione dell'attività per 20 giorni per ciascuna annualità non documentata

ART. 10 – AUDIZIONE

L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dall'audizione dell'interessato davanti al Segretario Generale o al Dirigente competente.

Nel caso di assenza ingiustificata (sono giustificati i casi di forza maggiore), si procede comunque all'adozione del provvedimento finale.

Dell'audizione viene redatto apposito verbale e l'interessato ha diritto di far inserire a verbale proprie dichiarazioni.

ART. 11 - DECISIONE

Il Segretario Generale, esaminati i documenti depositati e gli argomenti esposti nella memoria illustrativa, tenuto conto dell'eventuale audizione dell'interessato, se riscontra un profilo di responsabilità disciplinare a carico dell'agente immobiliare, propone alla Giunta, con provvedimento motivato, la sanzione disciplinare da infliggere sulla base di quanto contemplato dall'articolo 18 del Decreto Ministeriale 21 dicembre 1990 n. 452 (sospensione, cancellazione, inibizione perpetua) con la gradualità stabilita dall'articolo 19 dello stesso provvedimento, tenuto conto dei criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

Qualora, ad esito dell'istruttoria, il Segretario Generale valuti l'insussistenza dei fatti addebitati o l'estraneità dell'interessato agli stessi ovvero l'assenza di violazioni disciplinarmente rilevanti, propone alla Giunta un provvedimento motivato di archiviazione.

Il provvedimento adottato dalla Giunta, contenente gli elementi di fatto e di diritto da porre a fondamento della decisione, è notificato all'interessato e agli eventuali controinteressati nei modi consentiti dalla legge entro sette giorni dall'adozione del provvedimento.

Contro il provvedimento che dispone la sanzione disciplinare l'interessato ha diritto ad impugnare il provvedimento sanzionatorio entro il termine di trenta giorni dalla notifica avanti al Ministero dello Sviluppo Economico.

La conclusione del procedimento viene comunicata a colui che ha presentato la segnalazione

ART. 12 – EFFETTI DEL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE



Allegato alla Delibera di Giunta Camerale n. 27 del 19.06.2024

Il provvedimento disciplinare adottato sarà portato in esecuzione dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di legge, di conseguenza verranno effettuate le annotazioni ed iscrizioni per estratto nel Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) previste dell'art. 9, comma 1, del D.M. 26 ottobre 2011 per il periodo di vigenza.

Sono assoggettati al procedimento disciplinare tutti gli agenti d'affari in mediazione chiamati in causa dai segnalanti e i legali rappresentanti delle società di mediazione di cui i suddetti mediatori sono dipendenti o collaboratori.

I provvedimenti disciplinari adottati nei confronti degli agenti di affari in mediazione, ai sensi degli artt. 18 e 19 D.M. 452/1990, si estendono anche a tutte le società delle quali il mediatore sanzionato è rappresentante legale, in quanto tutti i rappresentanti legali di una società che esercita attività di mediazione devono essere in possesso dei requisiti richiesti. I provvedimenti disciplinari si applicano a queste società anche se hanno altri rappresentanti legali e/o mediatori dipendenti o collaboratori. Nei casi in cui l'accertamento della violazione rientri nella competenza della Camera di Commercio, ai sensi della Legge 689/1981, il competente Ufficio Accertamenti procede a effettuare l'accertamento con la formalizzazione del relativo processo verbale.

ART. 13 – SEGNALAZIONE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA

Il Dirigente provvede a inoltrare denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi in cui il soggetto sia incorso per tre volte in una sanzione amministrativa per esercizio abusivo dell'attività (art. 348 C.P. e art. 8, comma 2, Legge 39/1989).

ART. 14 – DIRITTO DI ACCESSO

Ai provvedimenti disciplinari e agli atti o documenti inerenti il procedimento, comprese eventuali controdeduzioni o memorie difensive, possono accedere i soggetti interessati secondo le procedure previste dal capo V della Legge 241/1990 e s.m.i. e dal relativo Regolamento camerale.

ART. 15– SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE

Chiunque esercita l'attività di mediazione senza il possesso dei requisiti previsti dalla normativa è punito con la sanzione amministrativa da € 7500,00 ad € 15.000,00 ed è tenuto alla restituzione delle provvigioni percepite alle parti contraenti (art. 8, comma 1 L. 39/1989);

Il mediatore immobiliare che, per la propria attività si avvale di moduli o formulari non depositati presso il Registro Imprese della competente Camera di Commercio è punito con la sanzione amministrativa di € 1549,00;

Il mediatore immobiliare che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati incorre nella sanzione amministrativa di € 516,00;

Nei casi di cui ai commi 2 e 3 l'infrazione amministrativa si intende accertata al termine del procedimento disciplinare, con l'adozione del provvedimento da parte del Segretario Generale o del dirigente competente.

Le infrazioni amministrative vengono accertate dal Registro Imprese territorialmente competente, mediante emissione di verbale di contestazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 L. 689/81. Qualora l'agente immobiliare non si avvalga della facoltà di cui all'art. 16 della L. 689/81 la prosecuzione del procedimento è affidata all'Ufficio Sanzioni territorialmente competente, il quale conduce l'istruttoria ed emette l'ordinanza.