



Regolamento camerale del procedimento disciplinare per gli Agenti d'affari in Mediazione

FINALITA'

Il presente regolamento disciplina le modalità di applicazione delle sanzioni disciplinari nei confronti degli agenti di affari in mediazione di cui all'art. 3 del DM n. 452/90 che, nell'esercizio della loro attività, si rendono responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato o che hanno tenuto comportamenti in contrasto con le norme che disciplinano la loro attività, violando obblighi previsti da leggi e da disposizioni regolamentari.

Art. 1 SANZIONI DISCIPLINARI

L'agente d'affari in mediazione che viola i suoi doveri e viene meno a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività è sottoposto a procedimento disciplinare ex artt. 18 e seguenti del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 ed ex art. 9 del D.M. 26 ottobre 2011, che, in base alla gravità dell'infrazione accertata, può dar luogo a:

- **Sospensione** dell'esercizio dell'attività di mediazione:

La sanzione, che non può superare il periodo di 6 mesi, è applicata ai mediatori che hanno turbato il normale andamento del mercato o che hanno compiuto irregolarità nell'esercizio dell'attività di mediazione.

La sospensione dell'esercizio dell'attività può, inoltre, essere disposta fino al termine del giudizio, nel quale l'agente è coinvolto in qualità di imputato, concernente fattispecie che riflettano una delle condizioni richieste, a norma dall'art. 2, c. 3, lettera f), della legge 39/89, ai fini dell'iscrizione quale agente di affare in mediazione ed, in particolare: salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive a norma del D.Lgs n. 159/11 o della L. 57/62 o della L. 646/82; non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'art. 116 del RD 1736/33; non essere interdetti o inabilitati, falliti (le incapacità personali cessano con la chiusura della procedura concorsuale); non essere condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria e il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto (reato depenalizzato; chi è incorso può chiedere al giudice competente il decreto di revoca laddove ne ricorrano le condizioni) e 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;

- **Cancellazione** dell'attività di mediazione (ossia inibizione all'esercizio dell'attività di mediazione):

La sanzione è applicata quando si verifica una situazione di incompatibilità e quando viene a mancare uno dei requisiti richiesti per l'iscrizione. Essendo stato soppresso il ruolo, tale sanzione comporta la cancellazione dal Registro delle Imprese e la contestuale iscrizione nella sezione REA o la cancellazione dalla sezione del REA nelle ipotesi previste dal DM 26/10/11;

- **Inibizione perpetua** all'esercizio dell'attività.

La sanzione è applicata:

- Ai mediatori che hanno turbato gravemente il normale andamento del mercato;
- Ai mediatori che, nel periodo di sospensione, hanno compiuto atti inerenti al loro ufficio;
- Al mediatore che è stato colpito per tre volte dalla misura della sospensione.

Essendo stato soppresso il ruolo, la sanzione dell'inibizione perpetua deve intendersi come cancellazione definitiva e non più ripetibile sia dal Registro delle Imprese che dalla sezione del REA.

Nella tabella di seguito riportata, sono indicate le fattispecie più ricorrenti con l'indicazione della sanzione che viene, in concreto, applicata:

Tacitazione 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 pari a mesi 6, in assenza di dolo Inibizione perpetua in presenza di dolo
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)
Modifica della proposta d'acquisto operata in accordo con la parte promessa venditrice successiva alla sottoscrizione del promittente acquirente	Sospensione compresa tra un minimo di tre ed un massimo di cinque mesi, tenuto conto della rilevanza della modifica operata e delle effettive conseguenze positive per il mediatore ed il promittente venditore e negative per il promesso acquirente.
Utilizzo di personale non autorizzato	Sospensione compresa tra un minimo di quattro ed un massimo di sei mesi, in base alla natura dell'attività realmente svolta dall'abusivo e dalla graduazione dell'elemento psicologico addebitabile all'imprenditore
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
Mancato annotamento ai fini della tracciabilità e della trasparenza antiriciclaggio sul registro cartaceo o virtuale	Sospensione compresa tra un minimo di due mesi ed un massimo di quattro a seconda delle reiterazioni denunciate
Utilizzo di modulistica non depositata e non conforme alla normativa comunitaria	Sospensione compresa tra un minimo di trenta giorni ed un massimo di novanta, valutata la gravità delle clausole "non conformi"
Utilizzo di modulistica non depositata conforme alla normativa comunitaria	Sospensione tra un minimo di cinque giorni di sospensione ed un massimo di trenta, valutata la reiterazione dei casi di utilizzo non autorizzato

L'elencazione di cui sopra non è tassativa ed è fatta salva la facoltà di individuare fattispecie non espressamente contemplate, alle quali verrà applicata una sanzione la cui parametrizzazione avverrà "in concreto" rispetto alla reale azione/omissione rilevata ed al suo "disvalore".

Art. 2 – ORGANI DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi del comma 3 dell'art. 7 del DM 452/90 che, nel definire i compiti della commissione di cui all'art. 7 della L. 39/89 – peraltro successivamente soppressa con L. 248/06 – lascia ferma la competenza delle

giunte camerali in materia disciplinare, la competenza all'irrogazione delle sanzioni e, quindi, alla gestione dell'intero procedimento, è posta in capo alla Giunta della Camera di Commercio.

Questo regolamento disciplina l'ipotesi in cui la Giunta camerale deleghi l'esercizio della funzione al Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa, ivi compresa la gestione dell'intero procedimento sanzionatorio e l'adozione del provvedimento finale, ferma restando la titolarità dell'esercizio e la relativa competenza in capo all'organo esecutivo dell'Ente.

Art. 3 – IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE ED IL RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO FINALE – IL POTERE SOSTITUTIVO

Il Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa provvede ad assegnare ad un dipendente camerale, appartenente al Registro Imprese, la responsabilità del procedimento disciplinare de quo. A questi è demandato il compito di curare il procedimento e di accertare d'ufficio i fatti, di disporre il compimento degli atti all'uopo necessari, di adottare ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria. In particolare, il responsabile del procedimento 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:

- archivia l'esposto o dispone l'apertura del procedimento disciplinare, con nota motivata trasmessa al Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa, il quale, a sua volta, può valutare diversamente la fattispecie e disporre gli atti consequenziali;
- individua il comportamento che ha determinato la turbativa di mercato;
- informa dell'avvio del procedimento le imprese presso le quali il mediatore, oggetto di accertamento, rivesta, eventualmente, la carica di amministratore;
- fissa l'udienza di discussione e ne regola lo svolgimento;
- inoltra al Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa, ai fini dell'eventuale trasmissione all'Autorità Giudiziaria, le segnalazioni previste dalla legge;
- propone al Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa la sanzione disciplinare che lo stesso determinerà, tenuto conto della proposta avanzata.

Responsabile dell'adozione del provvedimento finale è il Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa, titolare anche del potere sostitutivo in caso di inerzia del responsabile del procedimento.

Art. 4 – SEGNALAZIONE DELLE VIOLAZIONI. AVVIO D'UFFICIO DEL PROCEDIMENTO

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, allegando copia di un documento di riconoscimento in corso di validità, al Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa.

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 responsabile del procedimento, se archivia l'esposto, ne dà comunicazione a chi ha presentato la segnalazione; diversamente, avvia il procedimento e ne dà notizia a chi ha presentato la segnalazione e al mediatore individuato come responsabile della violazione, a mezzo di lettera raccomandata se privato cittadino e a mezzo posta elettronica certificata se imprenditore. Con la medesima nota, trasmette le seguenti informazioni:

- l'ufficio competente;
- il responsabile del procedimento;
- il comportamento contestato, puntualizzando e circostanziando gli addebiti;
- 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 (pec o raccomandata A.R.), di trasmettere (esclusivamente con posta elettronica certificata, se imprese) una memoria illustrativa.

Il procedimento può anche essere avviato d'ufficio, qualora il Servizio Registro Imprese abbia accertato che il mediatore abbia violato i suoi doveri o abbia mancato a qualcuno degli obblighi che la legge pone a suo carico per l'esercizio dell'attività.

Art. 5 – AUDIZIONE

L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dalla audizione dell'interessato, e – ove ritenuto necessario - dei controinteressati e degli eventuali testi individuati dal Registro Imprese o richiesti dal mediatore. Il responsabile del procedimento cura la convocazione - per posta elettronica certificata o con altre modalità idonee - del mediatore, al fine di ascoltarlo in audizione.

In audizione, che si tiene alla presenza del dirigente dell'area Anagrafico-Certificativa, il responsabile del procedimento svolge le funzioni di segretario verbalizzante. Dell'audizione è redatto apposito verbale, sottoscritto dal Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa, dal Responsabile del Procedimento e dal soggetto audito. Il mediatore può farsi assistere da persona di propria fiducia. L'audito ha diritto di far inserire a verbale proprie dichiarazioni.

In caso di assenza ingiustificata del mediatore si procede, comunque, all'adozione del provvedimento finale.

Art. 6 SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO

Se il fatto contestato costituisce oggetto di un altro procedimento in sede giudiziaria o dinnanzi ad altre autorità costituite a carico del medesimo soggetto, il Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa, d'intesa con il Responsabile del procedimento, può disporre, in qualsiasi momento la sospensione del procedimento disciplinare, fino all'esito del diverso procedimento in corso. In quest'ultimo caso, l'Agente immobiliare 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. 7 – SEGNALAZIONE ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

Il Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa provvede a inoltrare denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi in cui il comportamento tenuto dall'agente sia configurabile quale "ipotesi di reato".

Art. 8 – TERMINI DEL PROCEDIMENTO

Il procedimento disciplinare prevede i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 90 giorni e ulteriori 90 giorni se l'ufficio deve fare 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 intercorrere almeno 60 giorni.

ART. 9 – DECISIONE E RICORSO

Il Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa, su proposta del Responsabile del procedimento, adotta, con propria determinazione, il provvedimento finale, che viene notificato all'agente d'affari in mediazione ed a tutte le società di cui il mediatore interessato sia rappresentante legale entro i successivi 15 giorni e affisso all'Albo camerale.

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

Nel caso di cancellazione dal Registro delle Imprese, l'agente immobiliare può essere nuovamente iscritto purché provi che è venuta meno la causa che aveva determinato la cancellazione.

Avverso il provvedimento disciplinare adottato è ammesso ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione, ai sensi dell'art. 9, comma 2, del DM 26.10.2011.

Il ricorso proposto ha effetto sospensivo.

I provvedimenti disciplinari che si concludono con la sospensione, la cancellazione o l'inibizione perpetua dell'attività sono annotati ed iscritti, per estratto, nel REA, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del Decreto Ministeriale 26/10/2011.

Art. 10 EFFETTI DEL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE

Al provvedimento disciplinare adottato dal Dirigente dell'Area Anagrafico-Certificativa viene data esecuzione, decorso infruttuosamente il termine per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di legge.

Sono assoggettati al procedimento disciplinare e, se riconosciuti responsabili, sanzionati, non soltanto i rappresentanti legali delle società di mediazione, ma anche tutti gli altri eventuali Mediatori chiamati in causa dagli esponenti e riconosciuti, al termine, del procedimento, autori di infrazioni di carattere deontologico.

I provvedimenti disciplinari adottati nei confronti degli agenti di affari in mediazione, ai sensi degli artt. 18 e 19 D. M. n. 452/90, una volta divenuti esecutivi, producono effetti nei confronti di tutte le società di cui il mediatore interessato sia legale rappresentante. Poiché, infatti, tutti i legali rappresentanti di una società che svolge attività di agenzia d'affari in mediazione devono essere in possesso del requisito prescritto, il provvedimento sanzionatorio in capo al mediatore sanzionato diventa il presupposto per l'inibizione dell'attività di tutte le società dallo stesso amministratore. Ciò si verifica non solo quando il mediatore sanzionato sia l'unico legale rappresentante, ma anche quando le imprese abbiano altri rappresentanti legali, estranei al procedimento.

Parimenti, in caso di società di persone di cui il mediatore sia socio amministratore.

Il provvedimento disciplinare esecutivo diventa presupposto per l'inibizione dell'attività per la società in nome della quale il mediatore sanzionato 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 legale rappresentante ed al suo posto sia stato nominato un altro soggetto regolarmente abilitato.

Il Presidente
Tommaso De Simone
Firma digitale

Il Segretario Generale
Luca Perozzi
Firma digitale

Atto sottoscritto con firma digitale (artt. 20, 21, 22, 23 e 24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005 e s.m.i.)