

CLASSIFICA
23.3.1 e 2.11.2

Oggetto: **Sanzioni disciplinari a carico degli agenti d'affari in mediazione - approvazione linee guida per la gestione del procedimento**

Il Presidente con l'assistenza del Segretario Generale, su proposta del Dirigente del settore, tenuto conto delle risultanze dell'istruttoria compiuta ai sensi dell'articolo [6 della legge 7 agosto 1990 n. 241](#), espone quanto segue:

*Con deliberazione della Giunta camerale n. [237 del 16 novembre 2009](#) è stato approvato un **regolamento camerale del procedimento disciplinare per gli agenti di affari in mediazione che prevede il deferimento alla Giunta camerale per l'adozione del provvedimento sanzionatorio a conclusione di un procedimento condotto dal dirigente competente relativo ad un comportamento scorretto.***

Il regolamento in parola recava norme di attuazione della [legge 39/1989](#) sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione, che prevedeva la costituzione presso la Camera di Commercio di una commissione delegata alla tenuta dell'Albo. Con il [D.L. 4 luglio 2006 n. 223](#) (art. 11) la Commissione è stata soppressa e con [Decreto legislativo 59 del 26 marzo 2010](#) (art. 73) è stato abolito il Ruolo.

Il [Decreto del Ministero Sviluppo economico 26 ottobre 2011](#) in attuazione del citato [Decreto legislativo 59/2010](#) richiama all'art. 9 la competenza in materia di provvedimenti disciplinari prevedendo l'iscrizione/annotazione nel REA della posizione del mediatore iscritta al registro imprese del provvedimento disciplinare.

*Ai sensi del principio di separazione di poteri fra organo politico (a cui competono atti politici e di alta amministrazione) e dirigenza (a cui competono atti amministrativi), come previsto da varie normative intervenute a partire dagli anni '90 (la legge 142/1990, dal Dlgs 29/1993 e dal [D.Lgs. 18.8.2000 n. 267](#),- si rende necessario **aggiornare il regolamento camerale del 2009 in molte parti non più rispondente alle norme attuali** e nel contempo delineare, come già effettuato da altre Camere di Commercio, a titolo non tassativo e non esaustivo, le principali fattispecie di comportamenti sanzionabili con indicazione di massima della prevista sanzione.*

*L'ufficio camerale ha pertanto redatto una **proposta di linee guida** che prevede le regole per la conduzione del procedimento ed elenca in modo non tassativo le **principali fattispecie di comportamenti sanzionabili con indicazione di massima della prevista sanzione**. La proposta è stata analizzata con i rappresentanti delle Associazioni imprenditoriali del settore nel corso di un incontro svoltosi lo scorso 27 novembre, i quali ne hanno approvato interamente il contenuto, richiedendo tuttavia l'attivazione di una Commissione consultiva costituita dai presidenti (o loro delegati) delle Associazioni imprenditoriali del settore che possa, su richiesta del dirigente competente, esprimere un parere non vincolante sui casi prospettati in forma anonima. La richiesta è stata inserita all'art. 11 delle linee guida allegata alla presente deliberazione.*

Alla Giunta camerale è proposto di:

- a. approvare le linee guida per il procedimento disciplinare per gli Agenti d'Affari in mediazione, allegato alla presente deliberazione;
- b. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente efficace ed eseguibile

Il Presidente apre la discussione.

Verificato che nessun consigliere chiede la parola sul tema in trattazione, la Giunta camerale assume la seguente

CLASSIFICA
23.3.1 e 2.11.2

DELIBERAZIONE LA GIUNTA CAMERALE

UDITA la relazione del Presidente

PRESO ATTO che il Segretario Generale, dr. Maurizio Pirazzini, ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità tecnico - amministrativa dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 6 della legge [7 agosto 1990 n. 241](#), e della relativa proposta di provvedimento, e alla legittimità della delibera proposta e pertanto ha dichiarato che nulla osta alla sua adozione;

VISTI gli articoli [14 e 15 della legge 29 dicembre 1993, n. 580 e s.m.i.](#);

VISTO lo [Statuto](#) approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 17 in data 08/10/2012;

VISTO il [Regolamento](#) per il funzionamento della Giunta camerale approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 9 in data 29/10/2014;

VERIFICATO che sono presenti il Presidente Zilio e i consiglieri Calaon, Campagnaro, Dell'Uomo e Marchetti e che pertanto sussiste il numero legale ai fini della votazione del presente provvedimento;

A VOTI unanimi

DELIBERA

1. di approvare le linee guida per il procedimento disciplinare per gli Agenti d'affari in mediazione, allegato n. 1 alla presente deliberazione;
2. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente efficace ed eseguibile.

Il Segretario
Maurizio Pirazzini

Il Presidente
Fernando Zilio

Il presente documento è un documento informatico originale in [formato Pdf/A](#) (e conforme alle Regole tecniche pubblicate nel [DPCM 22 febbraio 2013](#), previste dall'[art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale](#) - D.lgs. n. 82/2005). Il documento è sottoscritto con firma digitale (verificabile con i software elencati sul [sito dell'Agenzia per l'Italia digitale](#)) e/o con firma elettronica avanzata (firma grafometrica), le cui caratteristiche tecniche sono pubblicate nel sito [www.pd.camcom.it/grafometrica](#). In caso di stampa cartacea l'apposizione della firma grafometrica o comunque l'indicazione a stampa del soggetto firmatario rendono il documento cartaceo con piena validità legale ai sensi dell'[art. 4, comma 4 bis, del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179](#)

[Link ad uso interno](#)

LINEE GUIDA
per la gestione del procedimento disciplinare per gli Agenti di Affari in Mediazione

Art. 1 – Oggetto

Le presenti linee guida forniscono indicazioni per il procedimento e le modalità di applicazione delle sanzioni disciplinari nei confronti degli agenti di affari in mediazione, che nell'esercizio della loro attività, o a seguito della verifica dinamica della permanenza dei requisiti prevista normativamente, si rendano responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato.

Art. 2 – Sanzioni disciplinari

Gli agenti di affari in mediazione che contravvengono alle norme che disciplinano la loro attività sono sottoposti, in base alla gravità dell'infrazione, a procedimento disciplinare. L'agente che adotti comportamenti atti a turbare il mercato è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:

a) **sospensione** dell'esercizio dell'attività 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;

b) 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 c.3 lettera f) della legge 39/89, in particolare: *salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, essere sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive a norma del d.lgs 159/11 o della l. 57/62 o della l. 646/82, essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'art. 116 del rd 1736/33, essere interdetti o inabilitati, falliti (le incapacità personali cessano con la chiusura della procedura concorsuale), 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;*

c) **inibizione all'esercizio dell'attività**:

- nel caso di esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione;
- quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa;
- nel caso di mancanza di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali;
- per mancata nomina del preposto;

CLASSIFICA
23.3.1 e 2.11.2

d) **inibizione perpetua** all'esercizio dell'**attività**:

- nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato;
- 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 irrogata per tre volte la sospensione dell'attività.

I provvedimenti disciplinari, amministrativi e penali sono annotati ed iscritti per estratto nel repertorio economico amministrativo (r.e.a.) come previsto dall'art. 9 comma 1 del Decreto Ministeriale 26/10/2011.

Art. 3 – Il responsabile del procedimento disciplinare

Il dirigente preposto all'ufficio cui competono i procedimenti disciplinari **provvede ad assegnare a sé o ad altro dipendente addetto all'area organizzativa a cui appartiene** l'esercizio delle funzioni disciplinari, come responsabile del procedimento disciplinare. 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, può chiedere il rilascio di dichiarazioni, l'integrazione di istanza 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;
- individua il comportamento che ha determinato la turbativa di mercato;
- fissa l'udienza di discussione e ne regola lo svolgimento;
- inoltra al dirigente per la trasmissione all'Autorità Giudiziaria le segnalazioni previste dalla legge;
- propone al dirigente la sanzione disciplinare che lo stesso determinerà tenuto conto della proposta avanzata.

Art. 4 – Ufficio competente per i procedimenti disciplinari

Il Segretario generale provvederà con proprio atto di organizzazione ad individuare l'Ufficio competente per i procedimenti disciplinari.

Art. 5 – 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 di cui all'art. 4.

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.

CLASSIFICA
23.3.1 e 2.11.2

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;
- 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 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 cui appartiene l'ufficio o di un funzionario dell'area con posizione organizzativa, il responsabile del procedimento svolge le funzioni di segretario verbalizzante. Il mediatore può farsi assistere da persona di propria fiducia.

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

Art. 6 - Sospensione del procedimento

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 Dirigente competente 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 (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. 7 – Segnalazione all'Autorità giudiziaria

Il dirigente dell'area competente provvede a inoltrare denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi in cui il soggetto segnalato sia incorso per tre volte in una sanzione amministrativa per esercizio abusivo dell'attività. Parimenti trasmette le segnalazioni che comportino l'obbligo di trasmissione degli atti all'Autorità giudiziaria mentre l'informativa all'interessato è limitata alla notizia della trasmissione degli atti all'Autorità giudiziaria quale atto d'ufficio.

Art. 8 – Termini

CLASSIFICA
23.3.1 e 2.11.2

Sono previsti 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'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 dalla audizione dell'interessato, dei controinteressati e degli eventuali testi individuati dall'ufficio e richiesti dal mediatore, davanti al dirigente dell'area.

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. Il verbale, sottoscritto dal dirigente, dal responsabile del procedimento e dall'audit, viene protocollato.

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

Una copia viene rilasciata all'audit.

Art. 11 – Decisione e ricorso

CLASSIFICA
23.3.1 e 2.11.2

Il dirigente dell'area può richiedere un parere non vincolante ad una Commissione composta dai Presidenti (o loro delegati) delle Associazioni imprenditoriali del settore a cui viene sottoposto il caso in questione in forma anonima.

Il dirigente adotta il provvedimento finale che viene notificato all'agente d'affari in mediazione e a tutte le società di cui il mediatore interessato sia rappresentante legale nonché affisso all'Albo camerale.

La conclusione del procedimento viene altresì 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 a mancare 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 23.10.2011. Il ricorso proposto ha effetto sospensivo.

Art. 12 - Effetti del procedimento disciplinare

Il provvedimento disciplinare adottato dal Dirigente competente sarà portato in esecuzione dopo la scadenza dei termini 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 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° 452/90 si estendono anche a tutte le società di cui il mediatore interessato sia rappresentante legale, 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 rappresentante legale il mediatore sospeso, ma non coinvolte direttamente nel procedimento disciplinare, ovviamente soltanto 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.

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

Tacitazione dati, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o	Sospensione da mesi 2 a mesi 6, in assenza di dolo.
--	---

CLASSIFICA
23.3.1 e 2.11.2

comunque professionalmente rilevabili , che siano essenziali alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione	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)
Utilizzo di personale non in regola	Sospensione compresa tra un minimo di quattro ed un massimo di sei mesi, in base alla natura 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
Mancata annotazione ai fini della tracciabilità e della trasparenza anticiclaggio 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 predisposta non depositata	Sospensione compresa tra un minimo di trenta giorni ed un massimo di novanta-
Mancato rinnovo della polizza professionale	Sospensione pari a sessanta giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di cinque mesi. Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza, viene applicata una sanzione pari ad un giorno per ogni settimana di ritardo.