



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TRENTO

## **GESTIONE DEL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE PER GLI AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE**

### *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 che, nell'esercizio della loro attività, violino i loro doveri o manchino a qualcuno degli obblighi che la legge impone per la loro attività o turbino il normale andamento del mercato o compiano irregolarità nell'esercizio dell'attività di mediazione.

### *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, alle seguenti sanzioni disciplinari:

#### **1. Sospensione dell'esercizio dell'attività di mediazione**

- a. per un periodo **non superiore a sei mesi**
  - nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;
  - nei casi di turbamento del mercato meno gravi;
- b. **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 L. 39/1989<sup>1</sup>;

#### **2. Inibizione all'esercizio dell'attività** (cancellazione attività dal Registro delle Imprese):

- a) nel caso di esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione (art. 5, c. 3, L. 39/1989);
- b) quando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dalla normativa per l'iscrizione dell'attività dell'impresa nel Registro delle imprese;

---

<sup>1</sup> *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 o essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'art. 116 del R.D. 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 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) in mancanza di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti;
- d) per mancata nomina del preposto;

### **3. Inibizione perpetua all'esercizio dell'attività:**

- a) nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato;
- b) nei confronti degli agenti di affari in mediazione che, nel periodo di sospensione, compiano atti inerenti al loro ufficio;
- c) 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 R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo), come previsto dall'art. 9 comma 1 del D.M. 26/10/2011.

#### *Art. 3 – Titolare del procedimento disciplinare*

Il Dirigente dell'Area 3 – Anagrafe Economica è il Titolare, delegato dalla Giunta camerale, ad adottare i provvedimenti disciplinari previsti dagli articoli 18 e 19 del D.M. 21 dicembre 1990 n. 452.

Il Dirigente provvederà a gestire l'audizione dell'agente immobiliare e ad adottare il provvedimento disciplinare portandolo in esecuzione dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di Legge.

#### *Art. 4 – Responsabile del procedimento disciplinare*

Il Responsabile del procedimento disciplinare è il Direttore dell'Ufficio Commercio e Regolazione del mercato. A questi è demandato il compito di curare il procedimento e di accertare d'ufficio i fatti, di disporre il compimento degli atti 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:

- dispone, dopo aver acquisito il parere del Responsabile del Servizio Legale, l'apertura del procedimento disciplinare o archivia l'esposto;
- 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;
- durante le audizioni svolge le funzioni di segretario verbalizzante;
- propone, dopo aver acquisito il parere del Responsabile del Servizio Legale, al Dirigente la sanzione disciplinare.

### *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, alla Camera di Commercio I.A.A.

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. 6 – Avvio del procedimento*

Nel caso di avvio del procedimento, il responsabile ne dà notizia a chi ha presentato la segnalazione e al mediatore, responsabile della violazione, a mezzo di lettera raccomandata, se privato cittadino e a mezzo posta elettronica certificata se imprenditore.

Con la medesima nota il responsabile del procedimento 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 30 dal ricevimento della comunicazione (PEC o raccomandata A.R.), di trasmettere eventuali scritti difensivi.

Il responsabile del procedimento cura la convocazione del mediatore, ai fini dell'audizione prevista dall'art. 20 del D.M. 21 dicembre 1990 n. 452.

Nel corso dell'audizione, che si tiene alla presenza del Dirigente dell'Area competente, il mediatore può farsi assistere da persona di propria fiducia.

Se il Responsabile del procedimento archivia l'esposto, ne dà comunicazione anche a chi ha presentato la segnalazione.

### *Art. 7 - Sospensione del procedimento*

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, 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. 8 – 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. 9 – Termini*

Sono previsti i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 30 giorni e ulteriori 60 giorni se l'Ufficio deve fare accertamenti presso privati e/o Enti pubblici;
- per la conclusione del procedimento: 90 giorni dall'avvio del procedimento (data di notificazione della contestazione all'interessato). Il mediatore può, nel proprio interesse, chiedere una proroga di detto termine;
- 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: 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. 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 viene sottoscritto dal Dirigente, dal Responsabile del procedimento e dall'audit a cui ne viene rilasciata copia.

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

### *Art. 11 – Decisione e ricorso*

Il Dirigente dell'Area 3 – Anagrafe Economica può richiedere un parere non vincolante ai Presidenti (o loro delegati) delle Associazioni imprenditoriali del settore, a cui viene sottoposto il caso in questione in forma anonima.

Lo stesso 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 pubblicato 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 è ammesso ricorso gerarchico improprio 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 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 DISCIPLINARE**

TIPO DI VIOLAZIONE	SANZIONE
MANCATA COMUNICAZIONE DI DATI, VINCOLI TRASCRIPTIONI, VIZI EVIDENTI E COMUNQUE PROFESSIONALMENTE RILEVABILI, ESSENZIALI ALLA CORRETTA TRASFERIBILITÀ DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOSPENSIONE DA UN MINIMO DI 1 AD UN MASSIMO DI 6 MESI, IN ASSENZA DI DOLO</li> <li>• INIBIZIONE PERPETUA IN PRESENZA DI DOLO</li> </ul>
SOPRAVVALUTAZIONE DEL BENE IN VENDITA ALLO SCOPO DI ATTIRARE LA CLIENTELA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOSPENSIONE COMPRESA TRA UN MINIMO DI 10 GIORNI ED UN MASSIMO DI 4 MESI (A SECONDA DELLA GRAVITÀ)</li> </ul>
UTILIZZO DI PERSONALE NON ABILITATO A SVOLGERE L'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOSPENSIONE COMPRESA TRA UN MINIMO DI 1 MESE FINO AD UN MASSIMO DI 6 MESI, IN BASE ALLA NATURA DELL'ATTIVITÀ REALMENTE SVOLTA DALL'ABUSIVO</li> </ul>
INTESTAZIONE AL MEDIATORE DEGLI ASSEGNI EMESSI A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA DA PARTE DEL PROMITTENTE ACQUIRENTE IN SEGUITO ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA PROPOSTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOSPENSIONE DA UN MINIMO DI 1 AD UN MASSIMO 3 MESI</li> </ul>
MANCATO RINNOVO DELLA POLIZZA PROFESSIONALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOSPENSIONE PARI A 2 MESI PER OGNI ANNO DI MANCATO RINNOVO, CON UN MASSIMO DI 4 MESI</li> <li>• NELLA IPOTESI MENO GRAVE (RINNOVO IN RITARDO DELLA POLIZZA), 1 GIORNO PER OGNI SETTIMANA DI RITARDO, CON UN MASSIMO DI 2 MESI</li> </ul>
UTILIZZO DI MODULISTICA NON DEPOSITATA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOSPENSIONE COMPRESA TRA UN MINIMO DI 1 MESE FINO AD UN MASSIMO DI 3 MESI</li> <li>• SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA DI EURO 1.549,00 (ART. 21, c. 1 D.M. 452/1990)</li> </ul>
UTILIZZO DI MODULISTICA NON CONFORME A QUELLA DEPOSITATA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOSPENSIONE COMPRESA TRA UN MINIMO DI 10 GIORNI FINO AD UN MASSIMO DI 1 MESE</li> <li>• SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA DI EURO 516,00,00 (ART. 21, c. 2 D.M. 452/1990)</li> </ul>
MANCATA ESPOSIZIONE NEI LOCALI DELLA SEDE O DELL'UNITÀ' LOCALE O TRAMITE L'UTILIZZO DI STRUMENTI INFORMATICI DELLE INFORMAZIONI RELATIVE AI COMPITI ED ALLE ATTIVITÀ' SVOLTE DAI SOGGETTI OPERANTI NELLE STESSE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOSPENSIONE COMPRESA TRA UN MINIMO DI 5 ED UN MASSIMO DI 20 GIORNI</li> </ul>
MANCATO POSSESSO DELLA TESSERA DI RICONOSCIMENTO DI AGENTE D'AFFARI IN MEDIAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOSPENSIONE COMPRESA TRA UN MINIMO DI 5 ED UN MASSIMO DI 20 GIORNI</li> </ul>