



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TRENTO

**REGOLAMENTO**  
**SUL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE**  
**DEGLI AGENTI D’AFFARI IN MEDIAZIONE**

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

---

Approvato dalla Giunta camerale con deliberazione n. 114 del 16 dicembre 2022

# I N D I C E

Art. 1	Oggetto .....	4
Art. 2	Sanzioni disciplinari .....	4
Art. 3	Organi del procedimento .....	6
Art. 4	Il responsabile del procedimento disciplinare .....	6
Art. 5	Ufficio competente per l'istruttoria del procedimento disciplinare .....	6
Art. 6	Segnalazione delle violazioni.....	8
Art. 7	Diritti del soggetto sottoposto a procedimento disciplinare .....	8
Art. 8	Termini.....	8
Art. 9	Criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari .....	8
Art. 10	Decisione.....	10
Art. 11	Effetti del procedimento disciplinare .....	10
Art. 12	Sanzioni amministrative pecuniarie .....	11
Art. 13	Sanzioni penali e segnalazioni all'autorità giudiziaria .....	12

## **Art. 1**

### **Oggetto**

Il presente Regolamento disciplina 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 previsto dalla presente disciplina, si rinvia alle disposizioni dettate in materia dalla Legge 3 febbraio 1989, n. 39 e dal D.M. n. 452/1990.

## **Art. 2**

### **Sanzioni disciplinari**

Gli agenti d'affari in mediazione che contravvengono alle norme che disciplinano la loro attività sono sottoposti al procedimento disciplinare secondo le modalità indicate nel presente Regolamento 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 turbativa 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 ottobre 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 D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle Leggi antimafia)<sup>1</sup>; della Legge 10 febbraio 1962, n. 57 e della Legge 13 settembre 1982, n. 646;

---

<sup>1</sup> A decorrere dal 13 ottobre 2011 la Legge 27 dicembre 1956, n. 1423 e la Legge 31 maggio 1965, n. 575, espressamente previste nell'articolo 2, comma 3, lettera f) della Legge n. 39/1989, sono state abrogate e sostituite dal D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, in particolare i richiami alle citate leggi si intendono riferiti alle corrispondenti disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 159/2011.

- essere interdetto o inabilitato, fallito<sup>2</sup>;
- 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 vuoto<sup>3</sup> (art. 2 legge 15 dicembre 1990, 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:

- 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**<sup>4</sup> 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.

---

<sup>2</sup> Le incapacità personali derivanti al fallito dalla dichiarazione di fallimento cessano con la chiusura della procedura concorsuale (art. 120, comma 1, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e sentenza della Corte Costituzionale n. 39 del 27 febbraio 2008).

<sup>3</sup> Il reato di **emissione di assegno senza provvista** c.d. emissione di assegni a vuoto (art. 2 Legge 15 dicembre 1990, n. 386) è stato depenalizzato dall'art. 29 del D.Lgs. 30 dicembre 1999, n. 507. Coloro i quali fossero incorsi nella condanna prima del 15 gennaio 2000 (data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 507/1999) devono richiedere al Giudice dell'esecuzione il provvedimento di revoca, laddove ne ricorrano le condizioni, che dichiarino cessati gli effetti penali perché il fatto non è più previsto dalla legge come reato. La presentazione dell'istanza di revoca della condanna in questione ai sensi dell'art. 673 c.p.p. "Revoca della sentenza per abolizione del reato" è inidonea alla rimozione degli effetti penali della condanna

<sup>4</sup> Dal 12 maggio 2012 è stato soppresso il Ruolo degli Agenti d'affari in mediazione e la fattispecie della radiazione prevista nel Ruolo è stata aggiornata dall'art. 9, comma 1, del D.M. 26 ottobre 2011 con l'inibizione perpetua dall'esercizio delle attività di mediazione, la quale deve intendersi come cancellazione definitiva e non più ripetibile sia dal registro delle imprese/R.E.A., sia dall'apposita sezione del R.E.A.

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**

#### **Organi del procedimento**

1 Il Segretario Generale è il soggetto preposto all'adozione del provvedimento sanzionatorio con il supporto dell'Ufficio Regolazione del Mercato per lo svolgimento del relativo procedimento istruttorio.

### **Art. 4**

#### **Il responsabile del procedimento disciplinare**

Responsabile del procedimento disciplinare è il Direttore dell'Ufficio Regolazione del Mercato che dispone il compimento degli atti necessari, adotta ogni misura per l'adeguato svolgimento dell'istruttoria. In particolare può chiedere il rilascio di dichiarazioni, l'integrazione di istanze incomplete, può esperire accertamenti tecnici e ordinare esibizioni documentali.

Più specificatamente:

- pre-esamina la segnalazione affinché la stessa sia procedibile, ovvero non sia carente dei requisiti minimi;
- propone l'archiviazione dell'esposto o dispone l'apertura del procedimento disciplinare;
- individua il comportamento che ha determinato la turbativa di mercato;
- valuta se disporre ispezioni con l'ausilio della Guardia di Finanza;
- fissa l'audizione di discussione e ne cura la verbalizzazione;
- predispone il provvedimento sanzionatorio;
- inoltra le segnalazioni previste dalla legge all'autorità giudiziaria.

### **Art. 5**

#### **Ufficio competente per l'istruttoria del procedimento disciplinare**

La struttura competente per l'istruttoria dei procedimenti disciplinari è l'Ufficio Regolazione del Mercato, incardinato nella Segreteria Generale. Al recepimento dell'esposto, l'Ufficio effettua una preliminare valutazione della sussistenza dei requisiti formali necessari per l'avvio del procedimento, quali competenza territoriale della Camera di Commercio I.A.A. di Trento, indicazione univoca e completa delle parti interessate, oggetto della segnalazione chiaro e sufficientemente circostanziato. Effettuato l'esame preliminare dell'esposto, l'Ufficio, 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, informandolo altresì che i dati acquisiti saranno utilizzati esclusivamente per il procedimento amministrativo in corso.

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 notifica ex Legge 20 novembre 1982, n. 890. 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 presso il quale può prendere visione degli atti ed estrarne copia;
- il responsabile del procedimento;
- il comportamento contestato;
- il termine del procedimento;
- la possibilità, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, di trasmettere eventuali scritti difensivi o chiedere un'audizione;

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

All'Ufficio competono anche le seguenti attività:

- comunicare l'archiviazione o l'avvio del procedimento disciplinare;
- istruire la pratica;
- richiedere controdeduzioni scritte o fissare l'eventuale udienza di discussione;
- notificare il provvedimento finale all'interessato;
- curare tutte le fasi dell'eventuale impugnazione davanti al Ministero delle Imprese e del Made in Italy (ex Ministero dello Sviluppo Economico);
- curare la trasmissione delle segnalazioni previste dalla legge all'autorità giudiziaria;
- comunicare il provvedimento finale definitivo tramite sintetica notizia anche al segnalante e agli eventuali controinteressati.

Il soggetto segnalante verrà notiziato dell'avvio del procedimento o della sua conclusione, anche se con archiviazione, solo quando il provvedimento adottato sarà definitivo. Eventuali soggetti terzi potranno intervenire nel procedimento esclusivamente dimostrando di ricevere pregiudizio dall'adozione dell'atto disciplinare.

Nel caso di spontanea risoluzione della segnalazione, l'Ufficio procederà a darne notizia a tutte le parti interessate tramite la comunicazione di archiviazione.

## **Art. 6**

### **Segnalazione delle violazioni**

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 alla Camera di Commercio I.A.A. di Trento un esposto, sottoscritto, circostanziato e supportato da documenti probatori a sostegno della segnalazione.

La segnalazione deve essere trasmessa con un'unica modalità o per raccomandata A/R o per Posta elettronica certificata – PEC. L'Ufficio provvede all'apertura di un fascicolo riguardante l'esposto pervenuto, verifica il fondamento dello stesso e nel caso lo archivi 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 soggetto individuato come responsabile della violazione.

Gli esposti anonimi, cioè privi della sottoscrizione, anche se documentati non saranno presi in considerazione e saranno automaticamente archiviati senza avvio del procedimento.

## **Art. 7**

### **Diritti del soggetto sottoposto a procedimento disciplinare**

L'agente d'affari in mediazione al quale è stata notificata l'apertura del procedimento disciplinare a suo carico, ha diritto, entro 30 giorni (o diverso termine assegnato dall'Ufficio procedente) dalla notificazione, a depositare una memoria difensiva, datata e sottoscritta, completa di tutta la documentazione utile alla definizione del procedimento. Il mediatore ha altresì diritto:

- di nominare un difensore o di farsi assistere da persona di propria fiducia;
- di essere ascoltato dal Segretario Generale o da un suo delegato;
- di esporre le proprie difese;
- di prendere visione degli atti del procedimento.

## **Art. 8**

### **Termini**

Per ogni fase della procedura si applicano, in quanto compatibili, i termini previsti dalla Legge 24 novembre 1981, n. 689.

## **Art. 9**

### **Criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari**

Le sanzioni disciplinari saranno inflitte secondo la gravità della violazione, il comportamento complessivo tenuto dall'agente stesso nella fattispecie oggetto della

segnalazione, tenuto conto dell'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:

<b>Tipo di irregolarità</b>	<b>Durata dell'irregolarità (eventuale)</b>	<b>Sanzione</b>
1. Scopertura assicurativa	annualità completa	sospensione dell'attività per 20 giorni
2. Scopertura assicurativa parziale	mese e frazione di mese	sospensione dell'attività per 2 giorni ogni mese di scopertura (fino al 15° giorno compreso 1 giorno di sospensione, dal 16° giorno 2 giorni di sospensione)
3. 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 10 giorni
4. Copertura assicurativa massimale inferiore agli importi minimi stabiliti dalle disposizioni normative	annualità completa	sospensione dell'attività per 8 giorni

Altre fattispecie di sospensione:

<b>Tipo di irregolarità</b>	<b>Durata dell'irregolarità (eventuale)</b>	<b>Sanzione</b>
1. Mancata comunicazione di dati, vincoli, trascrizioni, vizi evidenti e comunque professionalmente rilevabili, essenziali alla corretta trasferibilità dell'immobile oggetto dell'attività di mediazione	--	sospensione da un minimo di 1 ad un massimo di 6 mesi, in assenza di dolo  inibizione perpetua in presenza di dolo



2. Utilizzo di personale non abilitato a svolgere l'attività di mediazione	--	sospensione compresa tra un minimo di 1 mese fino ad un massimo di 6 mesi, in base alla natura dell'attività realmente svolta dal soggetto non abilitato
3. Utilizzo di modulistica non depositata al R.I.	--	sospensione di 5 gg
4. Utilizzo di modulistica non conforme a quella depositata al R.I	--	sospensione di 3 gg
5. Mancato possesso della tessera di riconoscimento di agente d'affari in mediazione	--	sospensione di 7 gg

### **Art. 10 Decisione**

Il Segretario Generale adotta il provvedimento finale che viene notificato all'interessato. Avverso il provvedimento disciplinare adottato è ammesso ricorso al Ministero delle Imprese e del Made in Italy (ex Ministero dello Sviluppo Economico) entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta notificazione e ha effetto sospensivo.

### **Art. 11 Effetti del procedimento disciplinare**

Il provvedimento disciplinare adottato dal Segretario Generale 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 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 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 di carattere deontologico.

I provvedimenti disciplinari adottati nei confronti degli agenti d'affari in mediazione ai sensi degli artt. 18 e 19 del D M. n. 452/1990 si estendono anche a tutte le società di cui il mediatore interessato sia legale rappresentante

L'estensione opera sempre con riferimento alle società di persone in cui il mediatore è socio e legale rappresentante.

Per quanto riguarda le società di capitali, 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 le società di capitali, 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.

## **Art. 12**

### **Sanzioni amministrative pecuniarie**

Chiunque esercita l'attività di mediazione senza il possesso dei requisiti previsti dalla normativa è punito con la sanzione amministrativa da Euro 7.500,00 ad Euro 15.000,00 ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite (art. 8, comma 1, Legge n. 39/1989).

Chiunque esercita l'attività di mediazione immobiliare e/o con mandato a titolo oneroso, in violazione dell'obbligo della sottoscrizione di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti, è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra Euro 3.000,00 ed Euro 5.000,00 (art. 3, comma 5-bis, Legge n. 39/1989).

La richiamata disposizione sanzionatoria pecuniaria prevista dall'art. 3, comma 5-bis, si aggiunge alla sanzione disciplinare della sospensione o inibizione dell'attività (Circolare del Ministero dello Sviluppo Economico n. 3705/c del 21 maggio 2018).

Il mediatore che per la propria attività si avvale di moduli o formulari non depositati presso il Registro delle imprese della competente Camera di commercio è punito con la sanzione amministrativa di Euro 1.549,00. Chi si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati incorre nella sanzione amministrativa di Euro 516,00 (art. 5, comma 4, Legge n. 39/1989 e art.21 D.M. n. 452/1990).

Nei casi in cui l'accertamento della violazione rientri nella competenza della Camera di Commercio I.A.A. di Trento, ai sensi della Legge 24 novembre 1981, n. 689, l'Ufficio Anagrafe Commerciale – Servizio Registro Imprese procede ad effettuare l'accertamento con la formalizzazione del relativo processo verbale.

### **Art. 13**

#### **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 codice penale e art. 8, comma 2, Legge n. 39/1989).