



## REGOLAMENTO PER IL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE E L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE NELL'AMBITO DELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE DI CUI ALLA LEGGE N. 39/1989

(approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 17 del 26/04/2021)

### 1. Oggetto

Il presente Regolamento fornisce indicazioni per la gestione dei procedimenti sanzionatori, sia di tipo pecuniario che di tipo disciplinare, nei confronti degli agenti di affari in mediazione di cui alla legge n. 39/1989 ed al DM n. 452/1990 e successive modificazioni che, nell'esercizio della loro attività commettano irregolarità o si rendano responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato.

### 2. Sanzioni disciplinari

Gli agenti di affari in mediazione che violano i propri doveri e mancano a qualcuno degli obblighi imposti dalle norme che disciplinano la loro attività sono sottoposti, anche in base alla gravità dell'infrazione, ai seguenti procedimenti disciplinari:

- a) **sospensione dell'esercizio dell'attività per un periodo non superiore a sei mesi:**
  - nei casi meno gravi di turbamento del normale andamento del mercato;
  - nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;
- b) **sospensione dell'esercizio dell'attività fino al termine del giudizio:**
  - in caso di assunzione della qualità di imputato per uno dei delitti indicati quali ostativi dalla legge n. 39/89;
- c) **inibizione all'esercizio dell'attività:**
  - quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa, tra cui l'esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione;
  - nel caso di mancanza di stipula di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali;
  - per mancata nomina del preposto, laddove previsto;
  - nel caso di mancato riscontro alla verifica dinamica di cui al DM 26/10/2011;
- d) **inibizione perpetua all'esercizio dell'attività:**
  - nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato;
  - nei confronti dei mediatori che hanno commesso irregolarità nell'esercizio della loro attività, con dolo accertato in sede di giudizio;
  - 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 già irrogata per tre volte la sospensione dell'attività.

I provvedimenti disciplinari adottati nei confronti degli agenti di affari in mediazione ai sensi degli artt. 18 e 19 D.M. 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. La suddetta estensione non opera invece per quelle società, sempre aventi per rappresentante legale il mediatore sospeso, ma non coinvolte direttamente nel procedimento disciplinare, 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.

### **2.1 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 preposto. Non verranno presi in considerazione scritti e documenti privi della sottoscrizione e segnalazioni che dovessero pervenire in forma anonima.

La segnalazione/esposto deve obbligatoriamente contenere:

- a) le generalità per individuare in modo univoco il mediatore;
- b) le circostanze di tempo e luogo in cui si danno per avvenuti i fatti contestati;
- c) l'enunciazione dei fatti contestati;
- d) eventuale documentazione utile ai fini dell'istruttoria.

### **2.2 Organi del procedimento**

La Giunta della Camera di Commercio dell'Umbria provvede con propria delibera a delegare il dirigente dell'area a cui appartiene l'ufficio cui competono i procedimenti disciplinari di cui al D.M. 21 dicembre 1990 n. 452.

Responsabile del procedimento è il responsabile dell'Ufficio preposto. 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 chiarimenti, il rilascio di dichiarazioni, l'integrazione di istanze incomplete e può ordinare esibizioni documentali.

Il responsabile del procedimento inoltre propone al dirigente delegato l'archiviazione dell'esposto o l'apertura del procedimento disciplinare.

Il dirigente delegato provvede all'uopo con proprio atto.

### **2.3 Avvio del procedimento e fase istruttoria**

Il responsabile avvia il procedimento e ne dà comunicazione a chi ha presentato la segnalazione e al mediatore individuato come responsabile della violazione, a mezzo lettera raccomandata se privato cittadino e a mezzo PEC se imprenditore.

Con la medesima comunicazione trasmette le seguenti informazioni:

1. L'ufficio competente
2. Il responsabile del procedimento
3. Il comportamento contestato



4. L'ufficio presso cui può prendere visione degli atti ed estrarne copia
5. La possibilità, entro il termine di giorni 30 dal ricevimento della comunicazione, di trasmettere memorie difensive, indicazione di eventuali testi a discarico, documentazione che riterrà utile ai fini del procedimento nonché richiedere l'audizione personale

## **2.4 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 delegato 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.

## **2.5 Audizione**

Il responsabile del procedimento cura la convocazione del mediatore al fine di ascoltarlo in audizione, che si tiene alla presenza del dirigente delegato e del responsabile del procedimento che svolge funzioni di segretario verbalizzante. Il mediatore ha la facoltà di farsi assistere da persona di propria fiducia.

Nel corso dell'audizione, o comunque in successive audizioni, oltre all'interessato possono essere ascoltati eventuali testi individuati dall'ufficio o richiesti dal mediatore. Il mediatore può farsi assistere da persona di propria fiducia. Nel caso di assenza ingiustificata si procede comunque all'adozione del provvedimento finale. Dell'audizione viene redatto apposito verbale a cura del responsabile del procedimento. Il verbale viene sottoscritto dal dirigente delegato, dal responsabile del procedimento e dall'auditore e dagli eventuali testimoni.

## **2.6 Decisione e ricorso**

Il dirigente delegato, al termine della fase istruttoria, esaminata una breve relazione del responsabile del procedimento, formula la proposta di provvedimento che viene comunicata alla Giunta affinché adotti 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. La conclusione del procedimento viene altresì comunicata a chi ha presentato la segnalazione.

Nel caso di inibizione all'esercizio dell'attività (esclusa l'inibizione perpetua), l'agente immobiliare può iniziare nuovamente l'attività stessa purché provi che è venuta a mancare la causa che aveva determinato l'inibizione.

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. Il provvedimento di sospensione o inibizione dell'attività viene inviato per conoscenza anche al Comune della sede e/o unità locale operativa dell'impresa, al Consiglio notarile di riferimento e alla Borsa Immobiliare dell'Umbria.



Il provvedimento disciplinare adottato dalla Giunta, su proposta del Dirigente delegato, sarà esecutivo dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di legge.

## **2.7 Termini**

Il termine per la conclusione del procedimento è di 180 giorni dall'avvio dello stesso con esclusione dal computo dei termini dilatori richiesti nel proprio interesse dal mediatore

## **3. Sanzioni pecuniarie**

Il mediatore che utilizza formulari preimpostati non preventivamente depositati, è soggetto a sanzione pecuniaria di Euro 1.549,37 (art. 21, comma 1 - DM 452/1990), salvo l'applicazione della corrispondente sanzione disciplinare di cui al punto 2.

Il mediatore che utilizza formulari preimpostati non conformi a quelli depositati è soggetto a sanzione pecuniaria di Euro 516,46 (art. 21, comma 2 - DM 452/1990), salvo l'applicazione della corrispondente sanzione disciplinare di cui al punto 2.

Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di prestare idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti, sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000 (art. 3, c. 5-bis, L. 39/89), salvo l'applicazione della corrispondente sanzione disciplinare di cui al punto 2.

Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere in possesso dei requisiti previsti per lo svolgimento dell'attività di mediatore è punito con una sanzione amministrativa da un minimo di € 7.500,00 ad un massimo di € 15.000,00 ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite (art. 8, c. 1, L. 39/1989 e art. 1 comma 47 L. 296/2006).

Per l'accertamento di eventuali sanzioni amministrative pecuniarie si applica la medesima procedura prevista nel presente Regolamento per l'accertamento delle sanzioni disciplinari.

Al termine del procedimento il Dirigente delegato, su proposta del responsabile del procedimento, dispone l'archiviazione ovvero determina l'ammontare della sanzione applicabile. L'eventuale provvedimento di determinazione della sanzione viene trasmesso all'Ufficio camerale competente per l'accertamento e applicazione delle violazioni amministrative affinché proceda alla redazione e notifica del relativo verbale. Le sanzioni pecuniarie sono irrogate ai sensi della L. 24 novembre 1981 n. 689 e del D.P.R. 22 luglio 1982 n. 571, ed i proventi sono di competenza dello Stato (art. 18 D.M. 452/90)

## **4. Segnalazione all'Autorità giudiziaria**

Il dirigente dell'area competente provvede ad inoltrare denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi in cui il soggetto segnalato sia già incorso nella sanzione amministrativa per



esercizio abusivo dell'attività, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio (art. 8, c. 2, della L. 39/1989).

#### **5. Pubblicità**

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.

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

<i>Richiamo alla normativa vigente</i>	<i>Fattispecie</i>	<i>Sanzione disciplinare</i>
--	--------------------	------------------------------



<b>Grave turbamento del mercato</b>	Dolosa tacitazione di dati e/o occultamento di vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o comunque oggettivamente rilevabili, che siano essenziali alla decisione di acquisto/locazione e alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione	<b>Inibizione perpetua dell'attività</b>
<b>Grave turbamento del mercato</b>	Indurre il cliente a concludere la trattativa con la propria struttura pur sapendo che lo stesso affare era già proposto da altro intermediario inducendo il cliente ad attività scorrette nei confronti di altro operatore esponendo il cliente a rischio di maggiori costi	<b>Sospensione da mesi 2 a mesi 6 oltre al risarcimento dal danno subito dal cliente</b>
<b>Lieve turbamento del mercato</b>	Colposa tacitazione di dati e/o occultamento di vizi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che siano rilevanti per la decisione di acquisto/locazione e alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione	<b>Sospensione da mesi 2 a mesi 6</b>
<b>Lieve turbamento del mercato</b>	Sopravalutazione del bene allo scopo di attrarre la clientela o per altri scopi	<b>Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ed un massimo di 4 mesi (a seconda della gravità, anche pecuniaria, del disvalore di prezzo)</b>
<b>Lieve turbamento del mercato</b>	Pubblicità ingannevole	<b>Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ad un massimo di 6 mesi</b>
<b>Altre irregolarità</b>	Intestazione al mediatore degli assegni emessi a titolo di caparra confirmatoria o di cauzione da parte del promittente acquirente e/o conduttore al momento della sottoscrizione della proposta contrattuale	<b>Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ad un massimo di 4 mesi</b>
<b>Altre irregolarità</b>	Mancati adempimenti per la normativa antiriciclaggio e privacy	<b>Sospensione compresa tra un minimo di 2 mesi ed un massimo di 4 a seconda delle reiterazioni denunciate</b>

### Elenco sanzioni amministrative

<b>Esercizio illegittimo dell'attività</b> sanzione amministrativa da Euro 7.500 a Euro 15.000 e restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite	Soggetti interessati: a) Mediatori non iscritti o non iscritti come tali al RI (es. procacciatori, agenti, attività libere) b) Mediatori iscritti con false dichiarazioni	Dalla prima sanzione amministrativa si applica all'abusivo l'Art. 348 CP: reclusione da sei mesi a tre anni e multa da € 10.000 a 50.000 e alla condanna penale consegue l'interdizione da 1 a 3 anni dalla professione o attività regolarmente esercitata
--	---	--



	(persone fisiche, inattivi) c) Collaboratori non in regola dell'agente immobiliare regolarmente iscritto	In caso di utilizzo di collaboratori non in regola da parte di agente iscritto: sospensione dell'agente compresa tra un minimo di 4 ed un massimo di 6 mesi, in base alla natura dell'attività svolta dall'abusivo nell'agenzia
<b>Mancato deposito dei moduli o formulari</b> sanzione amministrativa di <b>Euro 1.549,00</b>  <b>Utilizzo di formulari diversi da quelli depositati</b> sanzione amministrativa di <b>Euro 516,46</b>	Utilizzo di modulistica predisposta per il cliente, non depositata al Registro Imprese	<b>Sospensione compresa tra un minimo di 1 mese ed un massimo di 3 mesi.</b>  Nel caso la modulistica non depositata presenti elementi di inganno o dolo: <b>sospensione compresa tra un minimo di 2 mesi ed un massimo di 4</b>
<b>Esercizio dell'attività in mancanza di polizza assicurativa</b> sanzione amministrativa fra <b>euro 3.000 e euro 5.000</b>	Mancanza o mancato rinnovo della polizza professionale	<b>Inibizione dell'esercizio dell'attività</b>  In caso di mancanza di polizza in anni precedenti: <b>sospensione di 60 giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di 5 mesi.</b>  Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza, sospensione di 1 giorno per ogni settimana di ritardo