



CAMERA DI COMMERCIO
FOGGIA

REGOLAMENTO SUL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE PER AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE

Approvato con deliberazione di Consiglio n. 10 del 11.02.2019



Linee guida sul procedimento disciplinare per agenti d'affari in mediazione

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

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



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 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 citato D.M. n. 452/1990.

Art. 2 – Sanzioni disciplinari

Gli agenti di affari in mediazione che contravvengono alle norme che disciplinano la loro attività e/o mancano a qualcuno degli obblighi che le normative gli impongono sono sottoposti al procedimento disciplinare secondo le modalità indicate nel presente documento 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**

- nei casi di turbamento del mercato meno gravi (lettera a) del comma 2 dell'art. 19 del D.M. n. 452/1990);
- nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;

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 39/89 e, in particolare, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione:

- essere sottoposto a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle Leggi antimafia)¹; della legge 10 febbraio 1962, n. 57 e della legge 13 settembre 1982, n. 646;
- essere interdetto o inabilitato, fallito²;
- 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 vuoto³ (art. 2 legge 15-12-1960, 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;

¹ 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 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 Decreto Legislativo 159/2011.

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

³ Il reato di **emissione di assegno senza provvista** c.d. emissione di assegni a vuoto (art. 2 Legge n. 386/1990) 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. 507/1999) devono richiedere al Giudice dell'esecuzione il provvedimento di revoca, laddove ne ricorrano le condizioni, che dichiarati 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.



- 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, L. 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, L. n. 39/1989; mancanza della copertura assicurativa dei rischi professionali e a tutela dei clienti, mancata nomina del preposto);
- 3) **inibizione perpetua** 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.

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

La Giunta della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Foggia, con deliberazione n. dell' 11.02.2019, ha delegato il dirigente Area I – Servizi del Registro delle Imprese – tutela e legalità – ambiente -all'esercizio delle funzioni disciplinari di cui al D.M. 21 dicembre 1990 n. 452.

Il dirigente Area I è l'organo preposto all'adozione del provvedimento sanzionatorio con supporto dell'ufficio Legale e Partecipazioni per lo svolgimento del relativo procedimento istruttorio.

Il Segretario Generale svolge le funzioni previste dal soggetto titolare del potere sostitutivo che può essere attivato dall'interessato ai sensi dell'art. 2, comma 9-bis, Legge n. 241/1990.

Art. 4 – Il responsabile del procedimento disciplinare

Responsabile del procedimento disciplinare è il dirigente Area I che dispone il compimento degli atti necessari, adotta ogni misura per l'adeguato svolgimento dell'istruttoria. In particolare può chiedere il rilascio di dichiarazioni o istanze erranee o 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;
- archivia l'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 Polizia Amministrativa;
- adotta il provvedimento sanzionatorio;
- inoltra le segnalazioni previste dalla legge all'Autorità Giudiziaria.

⁴ 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.



Art. 5 – Ufficio competente per l'istruttoria del procedimento disciplinare

1. L'Ufficio competente per l'istruttoria dei procedimenti disciplinari è l'ufficio Legale e Partecipazioni. Al recepimento dell'esposto l'Ufficio passa la documentazione all'esame del dirigente Area I il quale effettua una preliminare valutazione della sussistenza dei requisiti formali necessari per l'avvio del procedimento, quali competenza territoriale della Camera di commercio di Foggia, indicazione univoca e completa delle parti interessate, oggetto della segnalazione chiaro e sufficientemente circostanziato. Effettuato l'esame preliminare dell'esposto il dirigente Area I, 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 di affari in mediazione di avvio del procedimento, informandolo altresì che i dati acquisiti saranno utilizzati esclusivamente per il procedimento amministrativo in corso (rispetto della normativa in materia di riservatezza dei dati - informativa prevista dall'art. 13 del Decreto legislativo n. 196 del 2003).
2. 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 lettera raccomandata A/R. 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 e presso il quale può prendere visione degli atti ed estrarne copia;
 - ☐ il responsabile del procedimento;
 - ☐ il comportamento contestato;
 - ☐ il termine del procedimento;
 - ☐ il soggetto titolare del potere sostitutivo.
3. La notizia dell'avvio del procedimento verrà trasmessa anche al soggetto che ha inviato l'esposto e agli eventuali controinteressati.
4. All'Ufficio competono anche le seguenti attività:
 1. comunicare l'archiviazione o l'avvio del procedimento disciplinare;
 2. istruire la pratica;
 3. richiedere controdeduzioni scritte o fissare l'eventuale udienza di discussione e ne regola lo svolgimento;
 4. predisporre la proposta di archiviazione o la proposta di adozione della sanzione disciplinare;
 5. notificare il provvedimento finale all'interessato
 6. curare tutte le fasi dell'eventuale impugnazione davanti al Ministero dello Sviluppo Economico;
 7. curare la trasmissione delle segnalazioni previste dalla legge all'Autorità Giudiziaria;
 8. comunicare il provvedimento finale definitivo tramite sintetica notizia anche al segnalante e agli eventuali controinteressati.
 9. accertare, se di competenza, sanzioni amministrative pecuniarie a carico di soggetti abusivi;
 10. accertare, se di competenza, sanzioni amministrative pecuniarie in caso di utilizzo di formulari difformi e/o non depositati al Registro delle imprese.
5. Al soggetto segnalante non è consentito l'accesso agli atti del procedimento o a fasi dello stesso. Egli è 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.
6. Nel caso di spontanea risoluzione della segnalazione l'Ufficio procederà a darne notizie 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 di Foggia 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 fax o per Posta elettronica certificata – PEC. Qualora la documentazione venga anticipata, prima via fax e poi venga successivamente inoltrata anche con altra modalità, l'Ufficio effettuerà la valutazione di pre-esame unicamente sulla documentazione pervenuta temporalmente prima, basandosi solo su tali risultanze, anche qualora con successivo inoltro venga prodotta ulteriore materiale, poiché l'esposto risulta già essere stato formalmente e ufficialmente acquisito con la protocollazione presso l'Ente camerale dalla quale iniziano a decorrere i termini di cui al successivo articolo 8. L'Ufficio competente 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 di affari in mediazione cui è stata notificata l'apertura del procedimento disciplinare a suo carico, ha diritto, entro 30 giorni dalla notificazione, a depositare una memoria difensiva, datata e sottoscritta in originale, 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 dirigente Area I – Servizi del Registro delle Imprese – tutela e legalità – ambiente , o da un suo delegato/a;
- di esporre le proprie difese;
- di prendere visione degli atti del procedimento.

Art. 8 – Termini

Sono previsti i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 20 giorni dalla data di ricezione dell'esposto ed ulteriori 60 giorni se l'ufficio deve fare accertamenti presso privati e/o enti pubblici;
- per la conclusione del procedimento: 180 giorni dalla data di avvio del procedimento, formalmente comunicata dall'Ufficio con apposita lettera al mediatore, con esclusione dal computo dei termini dilatori richiesti nel proprio interesse dal mediatore stesso;
- 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. In questo caso il dirigente Area I può disporre la sospensione del procedimento dandone debita comunicazione agli interessati; il mediatore dovrà poi informare la Camera di commercio dell'esito del procedimento dinanzi ad altra Autorità entro 30 giorni dalla decisione definitiva, al fine di definire il procedimento disciplinare;
- per la sospensione feriale dal 1° agosto al 31 agosto;
- per la comunicazione della decisione: entro 7 giorni lavorativi successivi alla data della decisione;
- fra la notificazione del provvedimento e l'esecuzione dell'atto devono decorrere almeno 60 giorni (termine di presunta definitività del provvedimento per scadenza termini di reclamo).

Art. 9 - Criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari

Le sanzioni disciplinari saranno inflitte secondo la gravità della violazione, al comportamento complessivo tenuto dall'agente immobiliare nella fattispecie oggetto della segnalazione, tenuto conto dell'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione.



Art. 10 – Decisione

Il dirigente Area I adotta il provvedimento finale che viene notificato all'interessato e pubblicato all'Albo camerale. Avverso il provvedimento disciplinare adottato è ammesso ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione e ha effetto sospensivo.

Art. 11- Effetti del procedimento disciplinare

1. Il provvedimento disciplinare adottato dal dirigente Area I 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.
2. 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.
3. 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 sospeso 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.
4. L'estensione opera sempre con riferimento alle società di persone in cui il mediatore è socio.
5. 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.
6. La suddetta estensione non opera invece per quelle 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 e euro 15.000,00 ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite (art. 8, comma 1, Legge n. 39/1989).

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, L. 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, ai sensi della Legge 24 novembre 1981, n. 689, l'ufficio Legale e Partecipazioni 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 tre volte in una sanzione amministrativa per esercizio abusivo dell'attività (art 348 codice penale e art. 8, comma 2, Legge n. 39/1989).