



**REGOLAMENTO DEI  
PROCEDIMENTI  
DISCIPLINARI A CARICO  
DEGLI AGENTI D'AFFARI IN  
MEDIAZIONE  
E RELATIVE SANZIONI**

Approvato con deliberazione del  
Consiglio camerale  
n. 6 del 16/07/2024





## **REGOLAMENTO**

### **DEI PROCEDIMENTI DISCIPLINARI A CARICO DEGLI AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE E RELATIVE SANZIONI**

#### **Art. 1 – Oggetto**

Il presente Regolamento fornisce 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<sup>1</sup>**

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:

1. **sospensione** dell'esercizio dell'attività

- a) 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) fino al termine del giudizio. A norma dell'art. 19, quarto comma, d.m. n. 452/1990, 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.

2. **cancellazione dell'attività** (ossia inibizione all'esercizio dell'attività di mediazione)<sup>2</sup>

- a) nel caso di esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione (art. 5, comma 3, Legge n. 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/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 all'esercizio dell'attività**:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> art. 19 del decreto ministeriale 21 dicembre 1990, n. 452

<sup>2</sup> art. 20, co 6, del decreto ministeriale 21 dicembre 1990, n. 452: l'agente cancellato dal ruolo può essere nuovamente iscritto purché provi che è venuta a cessare la causa che ne aveva determinato la cancellazione

<sup>3</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.



- a) nei confronti degli agenti che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato;
- b) nei confronti degli agenti che, nel periodo di sospensione loro inflitta, compiano atti inerenti al loro ufficio;
- c) nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.

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 responsabile del procedimento è il dirigente dell'area del Registro delle Imprese e della regolazione del mercato cui competono i procedimenti disciplinari e l'esercizio delle funzioni disciplinari.

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 istanze 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;
- cura la trasmissione all'Autorità Giudiziaria delle segnalazioni previste dalla legge;
- adotta il provvedimento per la sanzione disciplinare tenendo conto dell'eventuale parere richiesto alla commissione di cui all'art. 11.

### **Art. 4 – Ufficio competente per i procedimenti disciplinari**

L'Ufficio competente per l'istruttoria dei procedimenti disciplinari è il Servizio del Registro delle imprese. Al recepimento dell'esposto l'Ufficio trasmette la documentazione all'esame del Dirigente competente 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 Padova, indicazione univoca e completa delle parti interessate, oggetto della segnalazione chiaro e sufficientemente circostanziato.

Effettuato l'esame preliminare dell'esposto, il Dirigente, 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 dagli articoli 13 e 14 del Regolamento UE GDPR – General Data Protection Regulation – 2016/279 e della normativa nazionale).

### **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.

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.

Al soggetto segnalante non è consentito l'accesso agli atti del procedimento o a fasi dello stesso; egli è notiziato della sua conclusione, anche se con archiviazione, solo quando il provvedimento adottato sarà definitivo.

#### **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 già incorso per una volta 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**

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 dall'audizione dell'interessato, dei controinteressati e degli eventuali testi individuati dall'ufficio e richiesti dal mediatore, davanti al responsabile del procedimento coadiuvato da un funzionario della Camera di Commercio individuato tra le Elevate Qualificazioni e da un funzionario del Servizio del Registro Imprese, che svolge le funzioni di segretario verbalizzante.

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 in duplice copia a cura del responsabile del procedimento. L'audit ha diritto di far inserire al verbale proprie dichiarazioni.

Il verbale, sottoscritto da tutti i presenti, viene protocollato e rilasciato in copia all'audit.

#### **Art. 11 – Decisione e ricorso**

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 delle Imprese e del Made in Italy, 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**

Omissione o errata comunicazione di informazioni, dati, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o comunque professionalmente rilevabili, che siano <u>essenziali alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione</u>	Sospensione tra un minimo di un mese ed un massimo di sei mesi, in assenza di dolo, in base alla gravità del danno cagionato.
Sopravvalutazione 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 (art. 3 co. 2 Legge 39/89: <i>"l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente di affari in mediazione iscritto al ruolo"</i> )	Sospensione tra un minimo di un mese ed un massimo di sei mesi, in base alla natura e/o la durata 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 in base al numero degli eventi
Mancata annotazione ai fini della tracciabilità e della trasparenza antiriciclaggio sul registro cartaceo o virtuale (art. 3, co 5 lett e, D. Lgs. 231/2007).	Sospensione compresa tra un minimo di un mese ed un massimo di quattro a seconda delle reiterazioni denunciate
Utilizzo di modulistica predisposta non depositata (art. 21 DM 452/90)	Fatta salva la sanzione pecuniaria, la sospensione è compresa tra un minimo di dieci giorni ed un massimo di novanta.
Mancato rinnovo della polizza professionale (art. 3 co. 5 bis legge 39/89 con decorrenza 1 gennaio 2018)	Fatta salva la sanzione pecuniaria, la sospensione è pari a venti giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di quattro mesi. Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza, viene applicata una sanzione pari ad un giorno per ogni settimana di ritardo.