

## REGOLAMENTO

# PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DISCIPLINARI AGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE

*(Legge n. 39/1989 e D.M. n. 452/1990)*

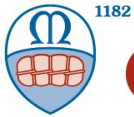
Approvato dal Consiglio camerale con delibera n.17 del 10/11/2017

### Sommario

- Articolo 1 - Oggetto*
- Articolo 2 - Sanzioni disciplinari*
- Articolo 3 - Sospensione dell'esercizio dell'attività*
- Articolo 4 - Cancellazione*
- Articolo 5 - Inibizione perpetua all'esercizio dell'attività*
- Articolo 6 - Ufficio competente per i procedimenti disciplinari*
- Articolo 7 - Responsabile del procedimento disciplinare*
- Articolo 8 - Funzioni delegate al dirigente competente*
- Articolo 9 - Termine del procedimento*
- Articolo 10 - Segnalazione delle violazioni*
- Articolo 11 - Elementi necessari*
- Articolo 12 - Avvio del procedimento*
- Articolo 13 - Audizione*
- Articolo 14 - Decisione*
- Articolo 15 - Criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari*
- Articolo 16 - Effetti del procedimento disciplinare*
- Articolo 17 - Diritto di accesso*
- Articolo 18 - Norme applicabili*
- Articolo 19 - Entrata in vigore*

### APPENDICE IN MATERIA DI ACCERTAMENTO DELL' ESERCIZIO ABUSIVO DELL'ATTIVITA' MEDIAZIONE

*Art. 20 - Segnalazione di esercizio abusivo della mediazione*



## **Art. 1 Oggetto**

1 - Il presente Regolamento disciplina il procedimento disciplinare e le eventuali conseguenti sanzioni a carico degli agenti d'affari in mediazione che abbiano tenuto comportamenti in contrasto con le norme che ne disciplinano l'attività - Legge n. 39/89 e D.M. n. 452/90.

2 - Il presente Regolamento si applica anche per l'adozione dei provvedimenti disciplinari assunti in occasione della verifica dinamica circa la permanenza dei requisiti.

## **Art. 2 Sanzioni disciplinari**

1 - La violazione delle norme che disciplinano l'attività di mediazione comporta, in base alla gravità dell'infrazione, l'avvio di un procedimento disciplinare per l'eventuale applicazione di una sanzione secondo le modalità previste dal presente Regolamento e dalle norme che disciplinano la materia.

2 - L'agente che viola i suoi doveri e/o manca a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:

- a) sospensione dell'esercizio dell'attività per un periodo non superiore a sei mesi
- b) cancellazione
- c) inibizione perpetua all'esercizio dell'attività.

3 - Le sanzioni sono annotate ed iscritte per estratto nel REA ai sensi dell'art. 9 del Decreto Ministero Sviluppo Economico 26.10.2011.

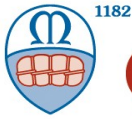
## **Art. 3 Sospensione dell'esercizio dell'attività**

1 - Questo provvedimento si applica:

- nei casi meno gravi di turbamento del mercato;
- nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione, quali, a titolo di esempio, la mancata sottoscrizione di polizza assicurativa o l'accertamento, per tre o più volte della sanzione prevista in caso di uso di modulistica non depositata o non conforme a quella depositata.

## **Art. 4 Cancellazione**

1 - A seguito della soppressione del ruolo degli agenti di affari in mediazione, la cancellazione comporta l'inibizione all'esercizio dell'attività per i seguenti motivi:



- nel caso di esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione;
- quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa;
- per mancata nomina del preposto.

2 - E' tuttavia possibile, in seguito alla rimozione della causa che ha determinato la cancellazione, procedere ad un successivo avvio dell'attività di mediazione nelle forme previste dalla legge.

### **Art. 5**

#### **Inibizione perpetua all'esercizio dell'attività**

1 - Questo provvedimento si applica:

- nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato;
- nei confronti degli mediatori che, nel periodo di sospensione, compiano atti inerenti al loro ufficio;
- nei confronti dei mediatori ai quali sia stata irrogata per tre volte la sospensione dell'attività.

2 - L'inibizione perpetua comporta la cancellazione definitiva, senza possibilità di successiva, nuova, iscrizione dell'attività sia nel Registro delle Imprese che nell'apposita sezione del Repertorio Economico Amministrativo (REA).

### **Art. 6**

#### **Ufficio competente per i procedimenti disciplinari**

1 - L'Ufficio camerale incaricato dell'istruttoria è l'Unità organizzativa semplice a cui è attribuito il compito di accertare in via ordinaria il possesso dei requisiti personali, professionali e morali per l'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione, nonché di effettuare la verifica dinamica della permanenza dei requisiti.

### **Art. 7**

#### **Responsabile del procedimento disciplinare**

1 - Responsabile del procedimento disciplinare è il dirigente responsabile per l'Area al cui interno è collocato l'Ufficio competente per i procedimenti disciplinari ovvero altro funzionario dallo stesso delegato con propria determinazione.

2 - Il responsabile ha il compito di curare il procedimento e di adottare ogni misura per l'adeguato svolgimento dell'istruttoria. Svolge, in particolare, i seguenti compiti:

- archivia l'esposto in mancanza di elementi identificativi dell'esponente;
- dispone l'apertura del procedimento disciplinare dandone comunicazione all'interessato;
- individua il comportamento che ha determinato la turbativa di mercato;
- istruisce la pratica;
- convoca l'interessato in audizione davanti al dirigente;



- predisporre il parere per l'archiviazione o l'adozione della sanzione disciplinare da sottoporre al dirigente competente;
- notifica il provvedimento finale all'interessato e agli eventuali controinteressati;
- cura tutte le fasi dell'eventuale impugnazione davanti al Ministero dello Sviluppo Economico.

### **Art. 8**

#### **Funzioni delegate al dirigente competente**

1 - Il dirigente responsabile per l'Area al cui interno è collocato l'Ufficio competente per i procedimenti disciplinari è delegato in via ordinaria dalla Giunta della Camera di commercio di Lucca all'esercizio delle seguenti funzioni:

- presiede e gestisce l'audizione del mediatore, previa citazione dell'interessato a comparire per esporre le proprie ragioni, con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni;
- redige apposito verbale di audizione;
- propone alla Giunta l'adozione dei provvedimenti sanzionatori al termine dell'istruttoria ovvero l', tenuto conto del parere del responsabile del procedimento, se nominato;
- denuncia all'Autorità giudiziaria i casi previsti dall'art. 8, comma 2 della legge n. 39/89 (esercizio abusivo della professione di agente di affari in mediazione).

### **Art. 9**

#### **Termine del procedimento**

1 - Il procedimento si deve concludere entro 180 giorni dal suo avvio mediante adozione del provvedimento finale. Dal computo sono esclusi eventuali termini dilatori richiesti dal mediatore nel proprio interesse.

2 - Il provvedimento disciplinare adottato dalla Giunta viene reso esecutivo dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, entro 30 giorni dalla data di notifica del provvedimento stesso al mediatore. Il ricorso proposto ha effetto sospensivo del provvedimento.

### **Art. 10**

#### **Segnalazione delle violazioni**

1 - 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 all'Ufficio competente un esposto scritto debitamente documentato.



### **Art. 11** **Elementi necessari**

1 - Il fatto o comportamento contestato al mediatore viene individuato, in particolare, in presenza dei seguenti elementi:

- generalità per individuare in modo univoco il mediatore;
- dettagliata individuazione delle circostanze di tempo e luogo in cui si danno per avvenuti i fatti contestati;
- enunciazione dei fatti contestati;
- generalità per individuare in modo univoco chi effettua la segnalazione.

### **Art. 12** **Avvio del procedimento**

1 - Il responsabile del procedimento verifica la presenza degli elementi necessari nell'esposto ai fini dell'avvio del procedimento. In mancanza di uno o più elementi necessari ne dispone l'archiviazione previa consultazione con il dirigente competente e ne dà comunicazione a chi ha presentato la segnalazione.

2 - Nel caso esistano elementi necessari e sufficienti per dar luogo all'avvio del procedimento, ne dà comunicazione al soggetto individuato come responsabile della violazione e a chi ha presentato la segnalazione a mezzo posta elettronica certificata o equivalente. In particolare comunica le seguenti informazioni:

- ufficio competente;
- ufficio presso cui prendere visione degli atti ed estrarne copia;
- responsabile del procedimento;
- comportamento contestato;
- termine del procedimento;
- soggetto titolare del potere sostitutivo;
- possibilità, entro il termine di venti giorni, di trasmettere una memoria difensiva;
- informativa in materia di riservatezza dei dati.

### **Art. 13** **Audizione**

1 - Il responsabile del procedimento cura la convocazione del mediatore che ne abbia fatto richiesta a comparire per esporre le proprie ragioni, con un preavviso non inferiore a quindici giorni.

2 - Il mediatore può farsi assistere nel corso dell'audizione da persona di propria fiducia.

3 - Il dirigente competente, assistito dal responsabile del procedimento o, in caso di sua assenza o impedimento, da altro addetto dell'ufficio, redige apposito verbale di audizione. L'audito ha diritto di far inserire a verbale proprie dichiarazioni.



4 - In caso di assenza ingiustificata del convocato si procede comunque all'adozione del provvedimento finale.

#### **Art. 14 Decisione**

1 - Il dirigente competente, esaminati gli atti acquisiti nel corso dell'attività istruttoria, tenuto conto dell'eventuale audizione dell'interessato e del parere del responsabile del procedimento, se nominato, nel caso in cui riscontri un profilo di responsabilità disciplinare a carico dell'agente immobiliare, propone alla Giunta, con provvedimento motivato, la sanzione disciplinare da infliggere con la gradualità stabilita dall'articolo 19 del D.M. 452 e tenuto conto dei criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari di cui presente Regolamento.

2 - Qualora, ad esito dell'istruttoria, il dirigente competente valuti l'insussistenza dei fatti addebitati o l'estraneità dell'interessato agli stessi o l'assenza di violazioni disciplinarmente rilevanti, propone alla Giunta un provvedimento motivato di archiviazione.

3 - Nel caso in cui risulti la pendenza in giudizio di una controversia avente ad oggetto gli stessi fatti oggetto di segnalazione a carico del medesimo soggetto, il dirigente può altresì proporre la sospensione del procedimento fino all'esito del diverso procedimento in corso. In tal caso sarà onere delle parti interessate informare l'ufficio competente circa l'esito del procedimento giudiziario al fine di riavviare e definire il procedimento disciplinare sospeso.

4 - Il provvedimento finale è adottato dalla Giunta Camerale, dà atto degli elementi di fatto e di diritto posti a fondamento della decisione ed è notificato all'interessato e ai controinteressati a cura del responsabile del procedimento.

5 - Contro il provvedimento che dispone la sanzione disciplinare l'interessato può presentare ricorso entro il termine di trenta giorni dalla notifica avanti al Ministero dello Sviluppo Economico.

#### **Art. 15 Criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari**

1 - Nella determinazione in concreto della sanzione disciplinare da infliggere si ha riguardo alla gravità della violazione, al comportamento complessivo tenuto dall'agente immobiliare nella fattispecie oggetto di segnalazione, nonché all'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione.



## **Art. 16**

### **Effetti del procedimento disciplinare**

1 - In caso di provvedimento disciplinare adottato a carico di soggetto che a qualsiasi titolo ha agito in nome e per conto di società, il responsabile del procedimento dispone l'avvio di un procedimento disciplinare d'ufficio a carico anche della società nel caso in cui la stessa non risulti più possedere i requisiti per la continuazione dell'attività di mediazione.

2 - In caso di avvio d'ufficio di procedimento a carico di società, viene assegnato un termine non inferiore a 30 gg. per la regolarizzazione della posizione (ai fini della nomina di un nuovo amministratore, per la modifica dei patti sociali, la comunicazione di un nuovo preposto ecc.) decorso il quale, in mancanza di regolarizzazione, è inibita anche alla società la prosecuzione dell'attività di mediazione.

## **Art. 17**

### **Diritto d'accesso**

1 - Ai provvedimenti disciplinari e agli atti o documenti inerenti il procedimento disciplinare, comprese eventuali controdeduzioni o memorie difensive possono accedere i soggetti interessati secondo le procedure previste dal capo V della Legge n. 241/1990.

## **Art. 18**

### **Norme applicabili**

1 - Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si applicano gli artt. 18 e 19 del D. M. n° 452/1990 e l'art. 9 del D.M. 26 ottobre 2011.

## **Art. 19**

### **Entrata in vigore**

1 - Il presente Regolamento entra in vigore dal 10/11/2017.

---



## **APPENDICE IN MATERIA DI ACCERTAMENTO DELL' ESERCIZIO ABUSIVO DELL'ATTIVITA' MEDIAZIONE**

### **Art. 20**

#### **Segnalazione di esercizio abusivo della mediazione**

1 - Chiunque, soggetto pubblico, privato ovvero associazione rappresentativa della categoria, ha notizia di forme di esercizio abusivo della professione di mediatore, può presentare un esposto scritto all'Ufficio competente, debitamente documentato e sottoscritto.

2 - L'Ufficio camerale incaricato dell'istruttoria è l'Unità organizzativa semplice indicata all'art. 6 del presente regolamento.

3 - Il responsabile del procedimento è il funzionario delegato con determinazione del dirigente di Area.

4 - Il responsabile ha il compito di curare il procedimento e di adottare ogni misura idonea per l'eventuale accertamento della violazione amministrativa prevista all'art. 8 della Legge n. 39/89. In particolare, previa informazione e consultazione del dirigente:

1. archivia l'esposto in mancanza di elementi identificativi dell'esponente o di colui che nell'esposto è indicato quale mediatore non autorizzato;
2. effettua verifiche utili all'accertamento dell'esercizio abusivo tramite richieste di atti, documentazione a comprova di quanto dichiarato, informazioni e chiarimenti a chi ha effettuato la segnalazione e/o tramite richiesta di indagini all'Organo di Polizia giudiziaria più idoneo in base al luogo della violazione, alla documentazione pervenuta e sulla base di un criterio di rotazione della richiesta;
3. in esito all'attività istruttoria espletata, entro 180 giorni dalla presentazione dell'esposto, predisponde atto motivato di archiviazione o verbale di accertamento della violazione nelle forme prescritte dalla Legge n. 689/81 e ne dà comunicazione a colui che ha presentato l'esposto;
4. 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).

\*\*\*\*\*