

All. 1

LINEE GUIDA

per la gestione del procedimento di sanzione disciplinare degli Agenti di Affari in Mediazione

Art. 1 – Oggetto

Le presenti linee guida forniscono 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

Gli agenti di affari in mediazione, iscritti al Registro Imprese, che contravvengono alle norme che disciplinano la loro attività sono sottoposti a procedimento disciplinare.

L'agente cui viene inflitta una delle sanzioni amministrative previste dalla legge (mancato deposito/aggiornamento della modulistica; mancanza di polizza assicurativa) è soggetto anche a sanzione disciplinare.

Le sanzioni disciplinari sono suddivise in base alla gravità dell'infrazione, in:

a) **sospensione dell'esercizio dell'attività** 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) 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, in particolare: salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, essere sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive a norma del d.lgs 159/11 o della l. 57/62 o della l. 646/82, essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'art. 116 del rd 1736/33, essere interdetti o inabilitati, falliti (le incapacità personali cessano con la chiusura della procedura concorsuale), essere condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria e il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto (reato depenalizzato; chi è incorso può chiedere al giudice competente il decreto di revoca laddove ne ricorrano le condizioni) e 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;

c) inibizione all'esercizio dell'attività:

- nel caso di esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione;
- quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa;
- mancanza di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali
- mancata nomina del preposto;

d) inibizione perpetua all'esercizio dell'attività:

- nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato;
- nei confronti dei mediatori che, nel periodo di sospensione, compiano atti inerenti al loro ufficio;
- nei confronti dei mediatori soggetti per **due volte** alla sospensione dell'attività.

I provvedimenti disciplinari, amministrativi e penali sono annotati ed iscritti per estratto nella visura del Registro Imprese- repertorio economico amministrativo (REA) come previsto dall'art. 9 comma 1 del Decreto Ministeriale 26/10/2011.

Art. 3 – Il responsabile del procedimento disciplinare

Il dirigente preposto all'ufficio cui competono i procedimenti disciplinari provvede ad assegnare a sè o ad altro dipendente addetto all'area organizzativa a cui appartiene l'esercizio delle funzioni disciplinari, la responsabilità del procedimento disciplinare.

A questi è demandato il compito di curare l'istruttoria del 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 e segnalazioni incomplete, 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 l'agente e il comportamento che ha determinato la turbativa di mercato;
- fissa l'udienza di discussione con l'agente e ne regola lo svolgimento;
- inoltra al dirigente per la trasmissione all'Autorità Giudiziaria le segnalazioni previste dalla legge;
- propone al dirigente la sanzione disciplinare che lo stesso determinerà tenuto conto della proposta avanzata.

Art. 4 – Ufficio competente per i procedimenti disciplinari

Il Segretario generale individua l'Ufficio competente per i procedimenti disciplinari

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 o a mezzo posta elettronica certificata. 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. In audizione, che si tiene alla presenza del dirigente dell'area cui appartiene l'ufficio o di un funzionario dell'area con posizione organizzativa, il responsabile del procedimento svolge le funzioni di segretario verbalizzante. Il mediatore può farsi assistere da persona di propria fiducia. Nel caso di assenza ingiustificata del mediatore si procede comunque all'adozione del provvedimento finale.

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 incorso per **due volte** 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 Responsabile sostitutivo: **90 giorni** dal ricevimento della richiesta;
- per la sospensione nel caso di procedimento giudiziario 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'Agente audit: **entro 15 giorni** dalla decisione;
- fra la notificazione del provvedimento e l'inizio del periodo di sospensione dell'attività dell'Agente devono decorrere almeno **60 giorni**.

Art. 9 – Contestazione del comportamento che ha causato 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 dalla audizione dell'interessato, dei controinteressati e degli eventuali testi individuati dall'ufficio e richiesti dal mediatore, davanti al dirigente dell'area. 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. Il verbale, sottoscritto dal dirigente, dal responsabile del procedimento e dall'Agente audit, viene protocollato.

L'Agente audito ha diritto di far inserire a verbale proprie dichiarazioni. Una copia viene rilasciata all'Agente audito.

Art. 11 – Decisione e ricorso

Il Dirigente, prima di emettere la decisione, può richiedere alle Associazioni imprenditoriali di settore un parere preventivo su prassi e usi correnti del mercato, sottoponendo la questione in forma anonima.

Il dirigente notifica il provvedimento finale all'agente/i interessato/i e a tutte le società di cui lo stesso sia rappresentante legale. La conclusione del procedimento viene comunicata a chi ha presentato la segnalazione. Il dirigente pubblica il provvedimento all'Albo camerale e ne informa altresì le Associazioni imprenditoriali di settore;

Il provvedimento di sospensione o inibizione dell'attività viene inviato per conoscenza anche al Comune della sede e/o unità locale operativa dell'impresa.

Art. 12 – Ripresa dell'attività

Nel caso di sospensione dell'attività l'agente potrà, al termine del periodo sanzionatorio, inviare la pratica telematica per chiedere la riattivazione al Registro Imprese.

Nel caso di inibizione o 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.

Art.12 Ricorso

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.

Art. 13 - 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 disciplinare**

Richiamo alla normativa vigente	Fattispecie	Sanzione disciplinare
Grave turbamento del mercato	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	Inibizione perpetua dell'attività
Lieve turbamento del mercato	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	Sospensione da mesi 2 a mesi 6
Lieve turbamento del mercato	Sopravalutazione del bene allo scopo di attrarre la clientela o per altri scopi	Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ed un massimo di 4 mesi (a seconda della gravità, anche pecuniaria, del disvalore di prezzo)
Lieve turbamento del mercato	Pubblicità ingannevole	Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ad un massimo di 6 mesi
Altre Irregolarità	Intestazione al mediatore degli assegni emessi a titolo di caparra confirmatoria o di cauzione da parte del promittente acquirente al momento della sottoscrizione della proposta contrattuale	Sospensione tra un minimo di 2 mesi ad un massimo di 4 mesi
Altre Irregolarità	Mancati adempimenti per la normativa antiriciclaggio	Sospensione compresa tra un minimo di 2 mesi ed un massimo di 4 a seconda delle reiterate denunce

<p>Esercizio illegittimo dell'attività</p> <p>Sanzione amministrativa da Euro 7.500 a Euro 15.000 e restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite.</p>	<p>Soggetti interessati:</p> <p>a) Mediatori non iscritti o non iscritti come tali al RI (es. procacciatori, agenti, attività libere)</p> <p>b) Mediatori iscritti con false dichiarazioni (persone fisiche, inattivi)</p> <p>c) Collaboratori non in regola dell'agente immobiliare regolarmente iscritto</p>	<p>Con la seconda 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</p> <p>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</p>
<p>Mancato deposito dei moduli o formulari - sanzione amministrativa di Euro 1.549,00</p> <p>Utilizzo di formulari diversi da quelli depositati - sanzione amministrativa di Euro 516</p>	<p>Utilizzo di modulistica predisposta per il cliente, non depositata al Registro Imprese</p>	<p>Sospensione compresa tra un minimo di 1 mese ed un massimo di 3 mesi.</p> <p>Nel caso la modulistica non depositata presenti elementi di inganno o dolo: sospensione compresa tra un minimo di 2 mesi ed un massimo di 4</p>
<p>Esercizio dell'attività in mancanza di polizza assicurativa - sanzione amministrativa fra euro 3.000 e euro 5.000</p>	<p>Mancanza o mancato rinnovo della polizza professionale</p>	<p>- Inibizione dell'esercizio dell'attività</p> <p>- In caso di mancanza di polizza in anni precedenti: sospensione di 60 giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di 5 mesi</p> <p>- Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza, sospensione di 1 giorno per ogni settimana di ritardo</p>