



Camera di Commercio  
Lecce

**REGOLAMENTO  
PER L'APPLICAZIONE DI SANZIONI  
AGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE**



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

### ART. 1 - OGGETTO

1.1. Scopo del presente Regolamento è quello di definire la gestione del procedimento disciplinare e la modalità di applicazione delle relative sanzioni nei confronti degli agenti affari in mediazione di cui di cui alla Legge n.39/89 e all'art. 3 del D.M. 21 dicembre 1990, n.452 (per come applicabili a seguito del D.Lgs. n.59/2010 e del D.M. 26 ottobre 2011) che - nell'esercizio della loro attività - abbiano tenuto comportamenti in contrasto con le norme che disciplinano la medesima, violando obblighi previsti da leggi e da disposizioni regolamentari, ovvero si rendano responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato.

1.2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano anche ai fini dell'adozione dei provvedimenti disciplinari scaturiti in occasione della verifica dinamica della permanenza dei requisiti.

### ART. 2 – SANZIONI DISCIPLINARI

2.1. Gli agenti di affari in mediazione, regolarmente iscritti nel Registro delle imprese - R.E.A, che contravvengono alle norme che disciplinano la loro attività violando obblighi previsti da leggi e da disposizioni regolamentari, ovvero si rendano responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato sono sottoposti, *in base alla gravità dell'infrazione*, a procedimento disciplinare, che può portare alle seguenti sanzioni disciplinari:

*a) sospensione;*

*b) cancellazione;*

*c) inibizione perpetua.*

2.2 La “sospensione” (lett. a) è disposta:

- per un periodo non superiore a sei mesi, nei casi meno gravi di turbamento del mercato di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 19 del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 e nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione (ad esempio, nei casi di irregolarità inerente la sottoscrizione di polizza assicurativa o nei casi in cui si sia già incorsi nella sanzione amministrativa per utilizzo di modulistica non depositata o non conforme a quella depositata);



- fino al termine del giudizio, nel caso di assunzione della qualifica di imputato per uno dei delitti ostativi all'esercizio dell'attività, indicati nell'art. 2, comma 3, lettera f) della Legge n. 39/89.

2.3 La "cancellazione" (lett. b), oltre che su domanda, è disposta:

- nei casi di incompatibilità riportati nell'art.5, comma 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39 e successive modifiche ed integrazioni;
- quando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dall'art. 2, comma 3, della legge n. 39/89, per l'iscrizione dell'attività dell'impresa al Registro delle Imprese/REA o, laddove necessario, nell'apposita sezione R.E.A.

E' 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.

2.4 L' "inibizione perpetua" (lett. c - originariamente "radiazione") è disposta:

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

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

2.5 I provvedimenti disciplinari di cui alle lett. a), b) e c) vengono annotati ed iscritti per estratto nel REA (Repertorio economico amministrativo), ai sensi dell'art.9 del Decreto del Ministero Sviluppo Economico 26 ottobre 2011. L'inibizione perpetua comporta la cancellazione definitiva dell'attività e/o dall'apposita sezione REA.

### **ART. 3 – ORGANI E UNITÀ COMPETENTI NEL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE**

3.1. L'unità competente per i procedimenti disciplinari è collocata nell'ambito dell'Area II - Servizi Amministrativi per le Imprese. Il relativo Dirigente è l'organo preposto all'adozione del provvedimento sanzionatorio, su delega della Giunta della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Lecce, nel caso di "sospensione" (di cui alla lett. a del precedente p.to 2.1) e "cancellazione" (di cui alla lett. b del precedente p.to 2.1); resta di competenza della Giunta camerale - su proposta del Dirigente - l'adozione del provvedimento sanzionatorio in caso di "inibizione perpetua" (di cui alla lett. c del precedente p.to 2.1).



3.2 Al Dirigente, ad esito dell'istruttoria compiuta dal funzionario responsabile del procedimento - per i procedimenti di cui alle lett. a) e b) del punto 2.1 - sono affidate in particolare le seguenti funzioni:

- a. presiedere l'audizione dell'agente immobiliare, previa citazione dell'interessato a comparire per esporre le proprie ragioni, con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni;
- b. adottare il provvedimento sanzionatorio, su proposta del responsabile del procedimento, che dovrà essere comunicato all'interessato nei 15 giorni successivi dalla data di adozione.

Per i procedimenti di cui alla lett. c) del punto 2.1, al medesimo Dirigente sono affidate le seguenti funzioni:

- a. presiedere l'audizione dell'agente immobiliare, previa citazione dell'interessato a comparire per esporre le proprie ragioni, con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni;
- b. proporre alla Giunta camerale l'adozione del provvedimento sanzionatorio, previa istruttoria compiuta dal responsabile del procedimento, che dovrà essere comunicato all'interessato nei 15 giorni successivi dalla data di adozione.

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

3.4 L'audizione del mediatore si tiene alla presenza del Dirigente competente e il responsabile del procedimento svolge le funzioni di segretario verbalizzante. Il mediatore può farsi assistere da persona di propria fiducia. Il verbale dell'audizione viene sottoscritto dalle parti e una copia viene rilasciata al mediatore. In caso di assenza ingiustificata del convocato, si procede comunque all'adozione del provvedimento finale.

3.5. Avverso il provvedimento disciplinare adottato, è ammesso ricorso - con effetto sospensivo - al Ministero dello Sviluppo Economico entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione. In alternativa al ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, è sempre ammesso ricorso giurisdizionale nei termini previsti dalla legge.

#### **ART. 4 – IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE**

4.1 Responsabile del procedimento disciplinare è il dirigente Area II, o funzionario da questi delegato, che dispone il compimento degli atti necessari e adotta ogni misura per l'adeguato svolgimento dell'istruttoria.

4.2 Il responsabile del procedimento cura l'iter procedimentale per l'applicazione delle sanzioni disciplinari a carico degli agenti di affari in mediazione che si rendano responsabili delle violazioni agli obblighi loro imposti nell'esercizio dell'attività. In particolare, svolge i seguenti compiti:



- valuta gli atti e, secondo gli indirizzi del Dirigente, avvia il procedimento disciplinare, dandone comunicazione all'interessato, ovvero procede alla relativa archiviazione;
- può chiedere il rilascio di dichiarazioni, l'integrazione di istanze incomplete, può esperire accertamenti tecnici e ordinare esibizioni documentali;
- convoca l'interessato in audizione davanti al Dirigente Delegato;
- istruisce la pratica;
- esamina le eventuali memorie difensive dell'interessato;
- predispose la proposta per l'adozione della sanzione disciplinare da sottoporre al Dirigente;
- notifica il provvedimento finale all'interessato e agli eventuali controinteressati;
- propone al Dirigente le segnalazioni previste dalla legge all'Autorità Giudiziaria;
- cura, congiuntamente al Dirigente, tutte le fasi dell'eventuale impugnazione avanti al Ministero dello Sviluppo Economico e/o altro contenzioso.

## **ART. 5 - SEGNALAZIONE DELLA VIOLAZIONE**

5.1 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 una segnalazione sottoscritta, debitamente circostanziata e documentata alla Camera di Commercio di Lecce; solo in caso di fondatezza della segnalazione, riceverà notizia dell'avvio del procedimento. La segnalazione dovrà essere trasmessa a mezzo PEC, con sottoscrizione digitale, ovvero a mezzo raccomandata con sottoscrizione autografa (in regola con la presentazione delle istanze e comunicazioni alla P.A. ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. n.82/2005).

5.2 Al soggetto segnalante non è consentito l'accesso agli atti del procedimento o a fasi dello stesso.

5.3. Gli esposti anonimi, cioè privi della sottoscrizione, anche se documentati, non saranno presi in considerazione e saranno automaticamente archiviati senza avvio del procedimento.

## **ART. 6 - DIRITTI DEL SOGGETTO SOTTOPOSTO A PROCEDIMENTO DISCIPLINARE**

6.1. All'agente affari in mediazione individuato come responsabile della violazione viene notificata, a cura del responsabile del procedimento, la nota relativa all'apertura del procedimento e, contestualmente, trasmesse le informazioni previste dalla legge.



6.2 L'agente d'affari in mediazione cui è stata notificata l'apertura del procedimento disciplinare a suo carico ha diritto, entro trenta giorni dalla notificazione, a depositare una memoria difensiva, datata e sottoscritta in originale, con tutta la documentazione utile alla definizione del procedimento.

6.2 L'agente d'affari in mediazione ha, altresì, diritto di chiedere di essere ascoltato avanti al Dirigente competente, facendosi assistere, se del caso, da persona di propria fiducia.

## **ART. 7 – CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DISCIPLINARI**

7.1. Per l'applicazione delle sanzioni disciplinari si fa riferimento ai criteri previsti dall'art. 11 della Legge n. 689/81. In particolare, nella determinazione in concreto della sanzione disciplinare da infliggere, occorre considerare la gravità della violazione, la consapevolezza e la volontà di commettere la violazione, la personalità dello stesso, le ulteriori violazioni in cui è già incorso l'agente, nonché l'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione.

## **ART. 8 – TERMINI**

8.1 Sono previsti i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 30 giorni dalla data di ricezione dell'esposto/segnalazione e ulteriori 60 giorni se occorre fare accertamenti presso soggetti 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; in questo caso il mediatore è tenuto ad informare la Camera di Commercio dell'esito del procedimento entro 30 giorni dalla decisione definitiva, al fine di consentire la definizione del procedimento disciplinare;
- per la convocazione all'audit: almeno 15 giorni prima della fissazione della convocazione;
- per la notifica del provvedimento: 15 giorni dalla data di adozione della decisione;



- fra la notificazione del provvedimento e l'inizio del periodo di esecuzione dell'atto devono decorrere almeno 60 giorni, affinché il provvedimento diventi definitivo per scadenza del termine per la presentazione di eventuale ricorso.

8.2 Si osserva un periodo di sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

## **ART. 9 - EFFETTI DEL PROVVEDIMENTO DISCIPLINARE**

9.1. Il provvedimento disciplinare adottato dal Dirigente competente viene portato in esecuzione dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di legge; le annotazioni ed iscrizioni per estratto nel R.E.A. previste ai sensi dell'art. 9, comma 1, del D.M. 26 ottobre 2011, sono eseguite decorso il termine di cui sopra.

9.2. Sono assoggettati al procedimento disciplinare e, se riconosciuti responsabili, sanzionati, sia i rappresentanti legali delle società di mediazione o titolari di imprese individuali, così come altri eventuali mediatori chiamati in causa dagli esponenti e riconosciuti al termine del procedimento come autori delle infrazioni.

9.3. I provvedimenti disciplinari adottati nei confronti degli agenti di affari in mediazione ai sensi degli artt. 18 e 19 D. M. n. 452/90, così come richiamati dall'art. 9 del D.M. 26 ottobre 2011, si estendono anche a tutte le società di cui il mediatore interessato sia rappresentante legale. L'estensione di cui al presente comma opera anche nel caso di società di persone in cui il mediatore è socio.

## **ART. 10 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE**

10.1 Chiunque esercita l'attività di mediazione senza il possesso dei requisiti previsti dalla normativa è punito con la sanzione amministrativa ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite, così come previsto dall'art.8, comma 1, Legge n. 39/1989.

10.2 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 oppure che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente.

10.3 Per l'esercizio della professione di agente d'affari in mediazione (agente immobiliare) deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti. Gli agenti immobiliari che violano l'obbligo di cui al precedente periodo sono puniti con la sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente.

10.4 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'unità competente nell'ambito dell'Area II - Servizi Amministrativi per le Imprese procede ad effettuare l'accertamento con la formalizzazione del relativo processo verbale.



## **ART. 11 – SANZIONI PENALI E SEGNALAZIONI ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA**

11.1 Il Dirigente dell'Area II, su proposta del responsabile del procedimento, provvede ad inoltrare denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi previsti dall'art. art. 8, comma 2, Legge n.39/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

11.2 Il Dirigente dell'Area II provvede altresì ad inoltrare all'Autorità giudiziaria eventuali segnalazioni di cui all'art. 5 contenenti palesi e fondate notizie di reato.

## **ART. 12 - NORME APPLICABILI**

12.1 Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si applicano le norme di cui alla Legge n. 39/1989, al D.M. n. 452/1990 e al D.M. 26 ottobre 2011 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 13 - ENTRATA IN VIGORE E REGIME TRANSITORIO**

13.1 Il presente regolamento entra in vigore dalla data di efficacia della deliberazione del Consiglio camerale che lo approva e sarà pubblicato nell'apposita sezione del sito internet istituzionale. Eventuali segnalazioni o procedimenti - pendenti alla data di entrata in vigore - saranno definiti uniformandosi, per quanto applicabile e tenendo conto delle esigenze di maggior tutela degli interessati, ai criteri di cui al presente regolamento.