Vigilanza sull’attività di mediazione immobiliare

La Camera di commercio di Lecce esercita la funzione di vigilanza sull’attività degli agenti di affari in mediazione, una professione regolata dalla **Legge n. 39/1989** e successive modifiche ed integrazioni.
Chiunque – cittadino, impresa o professionista – può segnalare all’Ente un mediatore che, a suo giudizio, opera senza i requisiti richiesti o in violazione delle regole che disciplinano la professione. In questa pagina trovi come verificare se un mediatore è in regola, come presentare una segnalazione, che cosa accade dopo, quali sanzioni sono previste e quali strumenti di tutela esistono.

Chi può esercitare l’attività di mediazione

Gli Agenti Immobiliari e/o Agenti con mandato a titolo oneroso, come tutti gli agenti di affari in mediazione, devono essere in possesso di specifici requisiti morali e professionali previsti dalla normativa vigente in materia.
Un Agente Immobiliare regolare deve **tassativamente essere iscritto al Registro delle Imprese (sezione agenti di affari in mediazione**) presso la competente Camera di Commercio della circoscrizione in cui esercita l’attività. L'iscrizione è obbligatoria anche per chi opera in modo occasionale o discontinuo.

Per ottenere tale iscrizione, l’Agente Immobiliare:

- **deve possedere specifici requisiti morali;**
- **aver superato un esame abilitante dopo un corso di formazione specifico;**
- presentato apposita **Segnalazione certificata di inizio attività**;
- **aver sottoscritto una polizza assicurativa professionale a copertura dei rischi**, obbligatoria per tutelare i clienti da eventuali danni derivanti da negligenze, errori o smarrimenti.

Un Agente immobiliare deve poter dimostrare la propria qualificazione attraverso **apposito tesserino ufficiale rilasciato dalla competente Camera di Commercio**.

Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel Registro delle imprese è punito con una sanzione amministrativa ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle eventuali provvigioni percepite.

Nei confronti di coloro che siano già incorsi nella sanzione amministrativa, si applicano le pene previste dall'articolo 348 del codice penale (esercizio abusivo di una professione), nonché l'articolo 2231 del codice civile.

Nell’esercizio della propria attività, in capo all’Agente immobiliare non devono configurarsi ipotesi di **incompatibilità o conflitti di interesse**, così come previsto dall’art. 5 della Legge n. 39/1989.

Ogni Agenzia immobiliare deve rendere disponibili all'utenza, mediante esposizione nei locali, ovvero con l'utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative ai compiti e alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede o unità locale.

Prima di segnalare: verifica la posizione del mediatore

Prima di inviare una segnalazione è utile consultare la visura camerale dell'impresa. Controlla in particolare che:

- la persona con cui hai trattato risulti iscritta come "agente di affari in mediazione" o come "preposto all'attività di mediazione";
- l'impresa abbia la sede legale o un'unità locale attiva in provincia di Lecce;
- l'attività dichiarata sia effettivamente quella di mediazione.

Se l'impresa ha sede in un'altra provincia, la segnalazione va inviata alla Camera di commercio competente per quel territorio. Se invece la persona o l'impresa non risulta iscritta, o lo è per un'attività diversa, potresti trovarti di fronte a un caso di esercizio abusivo.

Quando presentare una segnalazione

Puoi rivolgerti alla Camera di commercio quando ritieni che un soggetto eserciti la mediazione in violazione delle norme. I casi più frequenti sono:

- attività svolta **senza iscrizione** nel Registro delle imprese/REA;
- mediatore iscritto che **non rispetta gli obblighi di legge**, ad esempio perché utilizza moduli non depositati o è privo della polizza assicurativa obbligatoria;
- ricorso a **collaboratori non abilitati**;
- svolgimento di **attività incompatibili** con la professione;
- comportamenti che **turbano il corretto andamento del mercato**.

La Camera di commercio non decide invece le controversie private tra cliente e agenzia: per queste resta competente il giudice ordinario, oppure si può ricorrere ai servizi di risoluzione alternativa delle controversie.

Come presentare la segnalazione

Chiunque, soggetto pubblico o privato, venga a conoscenza di un fatto disciplinarmente rilevante può presentare una segnalazione **sottoscritta, circostanziata e documentata**, nelle seguenti modalità:

- tramite PEC, con firma digitale, all'indirizzo cciaa@le.legalmail.camcom.it;
- tramite raccomandata A/R, con firma autografa e copia di un documento di identità, a: Camera di commercio di Lecce, Viale Gallipoli 39 – 73100 Lecce.

Cosa deve contenere

- i dati identificativi completi di chi segnala;
- i dati del mediatore o dell'agenzia segnalata;
- una descrizione chiara e circostanziata dei fatti e del comportamento contestato;
- la documentazione a supporto, ad esempio incarichi, proposte di acquisto o locazione, atti

notarili, fatture delle provvigioni, corrispondenza, biglietti da visita, annunci pubblicitari o screenshot di annunci online.

Più la segnalazione è precisa e documentata, più rapide ed efficaci saranno le verifiche.

Attenzione: le segnalazioni anonime, cioè prive di sottoscrizione, vengono archiviate automaticamente senza avviare il procedimento, anche se corredate da documenti. Chi segnala riceve notizia dell'avvio del procedimento solo se la segnalazione risulta fondata e non può accedere agli atti del procedimento.

Come si svolge il procedimento disciplinare

Il procedimento è disciplinato dal Regolamento per l'applicazione di sanzioni agli agenti di affari in mediazione, approvato dal Consiglio camerale con delibera n. 7 del 29 ottobre 2020. Può partire da una segnalazione, d'ufficio oppure dalla verifica periodica della permanenza dei requisiti. **La competenza è dell'Area II** – Servizi Amministrativi per le Imprese: responsabile del procedimento è il Dirigente dell'Area o un funzionario da lui delegato.

I termini sono sospesi dal 1° al 31 agosto. Se la decisione dipende esclusivamente dall'esito di un giudizio in corso, il termine resta sospeso fino alla sentenza definitiva: in questo caso il mediatore deve informare la Camera di commercio dell'esito entro 30 giorni dalla decisione.

Esercizio abusivo della mediazione

Si ha esercizio abusivo quando un soggetto svolge l'attività di mediazione senza i requisiti previsti dalla Legge n. 39/1989.
Nei casi di sua competenza, la Camera di commercio accerta la violazione con un processo verbale, secondo la Legge n. 689/1981. Il Dirigente dell'Area II presenta inoltre denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi di recidiva previsti dall'art. 8, comma 2, della Legge n. 39/1989 e trasmette le segnalazioni che contengono notizie di reato. Se un mediatore iscritto si è avvalso dell'opera di un soggetto non abilitato, nei suoi confronti può essere avviato un procedimento disciplinare.

Cosa rischia chi opera senza requisiti

- una sanzione amministrativa da 7.500 a 15.000 euro;
- l'obbligo di restituire alle parti le provvigioni percepite;
- se la sanzione amministrativa viene applicata per due volte, le pene previste dall'art. 348 del Codice penale per l'esercizio abusivo di una professione: reclusione da sei mesi a tre anni e multa da 10.000 a 50.000 euro, oltre alla pubblicazione della sentenza e alla confisca delle cose servite a commettere il reato.

Sanzioni disciplinari per i mediatori iscritti

Le sanzioni disciplinari riguardano i mediatori iscritti nel Registro delle imprese/REA che violano gli obblighi previsti da leggi e regolamenti o turbano il regolare andamento del mercato. Possono essere sanzionati sia i titolari di imprese individuali e i legali rappresentanti delle società di mediazione, sia gli altri mediatori coinvolti che risultino autori delle infrazioni.

Sanzione	Quando si applica	Chi decide
Sospensione	Per un massimo di sei mesi, nei casi meno gravi di turbamento del mercato e nelle irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività: ad esempio irregolarità nella polizza assicurativa, oppure se il mediatore è già incorso in una sanzione amministrativa per moduli non depositati o difformi. Oppure fino alla fine del giudizio, se il mediatore è imputato per uno dei reati che impediscono l'esercizio dell'attività (art. 2, comma 3, lett. f, Legge n. 39/1989).	Dirigente, su de Giunta
Cancellazione	Oltre che su richiesta dell'interessato, quando sussiste una delle incompatibilità dell'art. 5, comma 3, della Legge n. 39/1989 o viene meno uno dei requisiti dell'art. 2, comma 3, della stessa legge. Rimossa la causa, l'attività può essere avviata di nuovo nelle forme di legge.	Dirigente, su de Giunta
Inibizione perpetua	Quando il mediatore ha turbato gravemente il mercato, ha continuato a operare durante la sospensione o è stato sospeso per tre volte. Comporta la cancellazione definitiva dal Registro delle imprese e dal REA, senza possibilità di nuova iscrizione.	Giunta came proposta del Di

I provvedimenti disciplinari sono annotati per estratto nel REA, e risultano quindi dalla visura camerale. Si estendono inoltre a tutte le società di cui il mediatore è legale rappresentante e alle società di persone di cui è socio.

Sanzioni amministrative

Oltre ai provvedimenti disciplinari, alcune violazioni della Legge n. 39/1989 sono punite con sanzioni amministrative pecuniarie.

Violazione	Sanzione	Pagamento in misura ridotta giorni)
Uso di moduli o formulari non depositati in Camera di commercio	1.549,37 euro	516,46 euro
Uso di moduli diversi da quelli depositati	516,46 euro	172,15 euro
Mancanza della polizza di responsabilità civile professionale	da 3.000 a 5.000 euro	1.666,67 euro

La mancanza della copertura assicurativa ovvero il mancato utilizzo/deposito di moduli e formulari può portare anche a provvedimenti disciplinari. Per il pagamento, la presentazione di scritti difensivi e l'opposizione si applica la disciplina generale della **Legge n. 689/1981**.

Doveri del mediatore verso i clienti

L’art. 1759 del Codice civile impone al mediatore diligenza e trasparenza: deve comunicare alle parti tutte le circostanze, a lui note o che avrebbe potuto conoscere con la normale diligenza professionale, che possono influire sulla valutazione e sulla sicurezza dell’affare. Il mediatore deve essere imparziale e informarsi attivamente sugli elementi rilevanti dell’operazione, ad esempio sulla situazione urbanistica e catastale dell’immobile o sulla presenza di ipoteche e vincoli.
Per i mediatori che operano nel settore delle merci e dei titoli, gli **artt. 1760 e 1764** del Codice civile prevedono obblighi specifici e sanzioni in caso di inadempimento, fino alla sospensione temporanea dall’attività.

Ricorsi e tutele

- Contro i provvedimenti disciplinari il mediatore può presentare **ricorso al Ministero delle Imprese e del Made in Italy (già Ministero dello Sviluppo Economico)** entro **30 giorni dalla comunicazione**. Il ricorso sospende l’esecuzione del provvedimento. In alternativa è sempre possibile il ricorso giurisdizionale, nei termini di legge.
- Per le sanzioni amministrative pecuniarie è possibile pagare in misura ridotta entro 60 giorni, presentare scritti difensivi entro 30 giorni dalla contestazione oppure, contro l’eventuale ordinanza-ingiunzione, proporre opposizione davanti all’autorità giudiziaria nei termini previsti dalla Legge n. 689/1981.

Riferimenti normativi

Legge 3 febbraio 1989, n. 39 – disciplina della professione di mediatore
D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 – regolamento di attuazione della Legge n. 39/1989
Codice civile, artt. 1754–1765 – mediazione
D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 e D.M. 26 ottobre 2011 – soppressione del ruolo e iscrizione tramite SCIA
Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018) – sanzione per mancanza della polizza
Legge 3 maggio 2019, n. 37 – nuove incompatibilità
Legge 24 novembre 1981, n. 689 – sanzioni amministrative
Legge 7 agosto 1990, n. 241 – procedimento amministrativo e potere sostitutivo
Art. 348 del Codice penale – esercizio abusivo di una professione
Regolamento per l’applicazione di sanzioni agli agenti di affari in mediazione (delibera del Consiglio camerale n. 7 del 29 ottobre 2020)

Contatti

Per informazioni sulla vigilanza e sulle segnalazioni puoi rivolgerti all’**Area II – Servizi Amministrativi per le Imprese della Camera di commercio di Lecce**:

- Sede: Sportello Unificato per le Imprese (SUI) - Viale Gallipoli, 41 - 73100 Lecce
- Orari di apertura al pubblico
- Email: registro.imprese@le.camcom.it
- PEC: cciaa@le.legalmail.camcom.it
- Responsabile del Procedimento dott.ssa Maria Rosaria Ingletto

Ultima modifica

Mar, 10/11/2026 - 16:32