



Linee guida sul procedimento disciplinare per gli agenti d'affari in mediazione
(Legge 39/1989 – D.M. 452/1990 n. 452 – D.M. 26 ottobre 2011)

Sommario

Art. 1 – Oggetto.....	2
Art. 2 – Sanzioni disciplinari.....	2
Art. 3 – Organi del procedimento	2
Art. 4 – Il responsabile del procedimento disciplinare.....	2
Art. 5 – Segnalazione della violazione.....	3
Art. 6 – Diritti del soggetto sottoposto a procedimento disciplinare.....	3
Art. 7 – Sospensione del procedimento	4
Art. 8 – Termini.....	4
Art. 9 – Criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari.....	4
Art. 10 – Audizione	4
Art. 11 – Decisione	4
Art. 12 – Effetti del procedimento disciplinare.....	5
Art. 13 – Segnalazione all'Autorità Giudiziaria (Ufficio sanzioni)	5
Art. 14 – Diritto di accesso	5

Art. 1 – Oggetto

Le presenti linee guida disciplinano le modalità di applicazione delle sanzioni disciplinari e il relativo procedimento nei confronti degli agenti di affari in mediazione che, nell'esercizio della loro attività o a seguito della verifica dinamica dei requisiti prevista normativamente, si rendano responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato o che abbiano tenuto comportamenti in contrasto con le norme che disciplinano la loro attività, violando obblighi previsti da leggi e da disposizioni regolamentari. Per quanto non previsto dalla presente disciplina, si rinvia alle disposizioni dettate in materia dalla Legge 39/39, dal D.M. 452/1990 e dal D.M. 26 ottobre 2011.

Art. 2 – Sanzioni disciplinari

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

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

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 accertata nell'esercizio dell'attività di mediazione;
 - b) fino al termine del giudizio in caso di assunzione della qualità di imputato per uno dei delitti previsti dall'art. 2, comma 3, lettera f) della Legge 39/1989;
2. inibizione all'esercizio dell'attività e cancellazione dell'attività dal Registro Imprese:
 - a) nel caso di esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione;
 - b) quando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dalla normativa per l'iscrizione nel Registro delle imprese e l'esercizio dell'attività di mediazione;
 - c) in mancanza di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti;
 - d) per mancata nomina del preposto.
3. inibizione perpetua all'esercizio dell'attività:
 - a) nei confronti degli agenti di affari in mediazione che abbiano turbato gravemente il mercato;
 - b) nei confronti degli agenti di affari in mediazione che, nel periodo di sospensione, abbiano compiuto atti inerenti al loro ufficio;
 - c) nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.

Art. 3 – Organi del procedimento

La Giunta della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, con delibera n. 136/2019, ha riconosciuto al Dirigente dell'Area Anagrafe economica e regolazione del mercato la competenza, secondo quanto disposto dal D.Lgs. 165/2001, per l'assunzione dei provvedimenti disciplinari di cui al D.M. 452/1990.

L'ufficio Albi, Ruoli e Registri supporta il Dirigente nello svolgimento del relativo procedimento istruttorio.

Il Segretario Generale svolge le funzioni previste dal soggetto titolare del potere sostitutivo che può essere attivato dall'interessato ai sensi dell'articolo 2, comma 9-bis, Legge 241/1990 e s.m.i..

Art. 4 – Il responsabile del procedimento disciplinare

Il responsabile del procedimento disciplinare è il Dirigente dell'Area Anagrafe economica e regolazione del mercato cui è demandato il compito di curare il procedimento e di accertare d'ufficio i fatti, di disporre il compimento degli atti necessari e di adottare ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria.

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;
- presiede le audizioni e incarica un dipendente dell'Ufficio preposto all'istruttoria a svolgere le funzioni di segretario verbalizzante;
- adotta il provvedimento disciplinare o dispone l'archiviazione del procedimento;
- inoltra all'Autorità Giudiziaria le segnalazioni previste dalla legge.

Per lo svolgimento dell'attività istruttoria il responsabile del procedimento si avvale dell'Ufficio camerale 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.

In particolare l'Ufficio competente svolge i seguenti compiti:

- effettua una preliminare valutazione della sussistenza dei requisiti formali e sostanziali necessari per l'avvio del procedimento e ne dà comunicazione al Dirigente, il quale, qualora ritenga che non sussistano i presupposti per l'avvio di un'azione disciplinare, dispone di non dar corso al procedimento, dandone notizia all'esponente;
- avvia il procedimento disciplinare dandone comunicazione all'interessato qualora, in seguito alla valutazione preliminare, il Dirigente disponga l'apertura del fascicolo a carico dell'agente immobiliare. La notizia dell'avvio del procedimento verrà trasmessa anche al soggetto che ha inviato l'esposto e agli eventuali controinteressati;
- istruisce la pratica;
- convoca l'interessato in audizione avanti al Dirigente;
- notifica il provvedimento finale all'interessato e né dà comunicazione tramite sintetica notizia al segnalante e agli eventuali controinteressati;
 - cura tutte le fasi dell'eventuale impugnazione davanti al Ministero dello Sviluppo Economico.

L'avvio del procedimento disciplinare, così come l'eventuale richiesta di ulteriore documentazione, ogni qualvolta sia possibile, devono essere trasmessi a mezzo posta elettronica certificata; laddove l'indirizzo PEC non sia disponibile le comunicazioni avverranno con lettera raccomandata A/R.

Eventuali soggetti terzi potranno intervenire nel procedimento esclusivamente dimostrando di ricevere pregiudizio dall'adozione dell'atto disciplinare.

Art. 5 – Segnalazione della violazione

Il soggetto, pubblico o privato, che ritiene di essere a conoscenza di un fatto avente rilevanza disciplinare per un agente d'affari in mediazione può presentare alla Camera di Commercio di Bergamo una segnalazione/esposto, debitamente sottoscritta, circostanziata e documentata.

La segnalazione deve essere trasmessa con un'unica modalità o per Raccomandata A/R o, preferibilmente, per Posta Elettronica Certificata (obbligatoria nel caso il segnalante sia un'impresa iscritta al Registro delle Imprese).

L'ufficio competente comunica al segnalante l'archiviazione dell'esposto se non debitamente circostanziato e documentato, diversamente, dà notizia dell'avvio del procedimento al soggetto individuato come responsabile della violazione e a chi ha presentato la segnalazione.

In particolare comunica le seguenti informazioni:

- l'ufficio competente;
- il responsabile del procedimento;
- il comportamento contestato, allegando copia della segnalazione;
- il termine del procedimento;
- il soggetto titolare del potere sostitutivo.
- l'ufficio presso il quale può prendere visione degli atti ed estrarne copia;
- possibilità, entro il termine di trenta giorni dalla notifica, di trasmettere una memoria difensiva.

Art. 6 – Diritti del soggetto sottoposto a procedimento disciplinare

L'agente di affari in mediazione cui è stata notificata l'apertura del procedimento disciplinare ha diritto, entro 30 giorni dalla notificazione, a depositare una memoria difensiva, datata e sottoscritta, completa di tutta la documentazione utile alla definizione del procedimento. L'agente d'affari in mediazione ha altresì diritto:

- di nominare un difensore o di farsi assistere da persona di propria fiducia;
- di essere ascoltato dal Dirigente;
- di prendere visione degli atti del procedimento.

Art. 7 – Sospensione del procedimento

Se il fatto contestato costituisce oggetto di un altro procedimento in sede giudiziaria o dinnanzi ad altre autorità, il Dirigente può disporre, in qualsiasi momento, la sospensione del procedimento disciplinare, fino all'esito dell'altro procedimento in corso. In quest'ultimo caso, l'agente di affari in mediazione (o, eventualmente, il soggetto segnalante) dovrà informare la Camera di commercio dell'esito del procedimento dinnanzi ad altra autorità al fine di definire il procedimento disciplinare.

Art. 8 – Termini

Sono previsti i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 90 giorni;
- per la conclusione del procedimento: 180 giorni dall'avvio (data di notificazione della contestazione all'interessato) con esclusione del computo dei termini dilatori richiesti nel proprio interesse dall'agente d'affari in mediazione;
- per la conclusione del procedimento da parte del soggetto titolare del 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'audizione: almeno 15 giorni prima della data dell'audizione;
- per la notifica del provvedimento al mediatore interessato: entro 15 giorni dall'adozione del provvedimento;
- fra la notificazione del provvedimento e l'inizio del periodo di sospensione dell'attività o l'inizio dell'inibizione perpetua all'esercizio dell'attività devono decorrere almeno **60** giorni.

Art. 9 – Criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari

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. 10 – Audizione

L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dall'audizione dell'interessato davanti al Dirigente. Nel caso di assenza ingiustificata (sono giustificati i casi di forza maggiore), si procede comunque all'adozione del provvedimento finale.

Dell'audizione viene redatto apposito verbale e l'interessato ha diritto di far inserire a verbale proprie dichiarazioni.

Art. 11 – Decisione

Qualora, a esito dell'istruttoria, il Dirigente valuti l'insussistenza dei fatti addebitati o l'estraneità dell'interessato agli stessi o l'assenza di violazioni disciplinari rilevanti, adotta il provvedimento di archiviazione.

Il Dirigente, esaminati gli atti acquisiti nel corso dell'attività istruttoria, se riscontra un profilo di responsabilità disciplinare a carico dell'agente d'affari in mediazione, tenuto conto dell'audizione dell'interessato, adotta, con provvedimento motivato, la sanzione disciplinare da infliggere sulla base di quanto previsto dalla

specifica normativa in materia e tenendo conto dei criteri per l'applicazione delle sanzioni disciplinari di cui alle presenti linee guida.

Il provvedimento finale dà atto degli elementi di fatto e di diritto posti a fondamento della decisione ed è notificato all'interessato e agli eventuali controinteressati nei modi previsti dalla legge.

Contro il provvedimento che dispone la sanzione disciplinare l'interessato può presentare ricorso entro il termine di 30 giorni dalla notifica avanti al Ministero dello Sviluppo Economico.

La conclusione del procedimento viene comunicata a colui che ha presentato la segnalazione.

Art. 12 – Effetti del procedimento disciplinare

Il provvedimento disciplinare adottato sarà portato in esecuzione dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di legge, di conseguenza verranno effettuate le annotazioni ed iscrizioni per estratto nel Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) previste dell'art. 9, comma 1, del D.M. 26 ottobre 2011 per il periodo di vigenza.

Sono assoggettati al procedimento disciplinare tutti gli agenti d'affari in mediazione chiamati in causa dai segnalanti e i legali rappresentanti delle società di mediazione di cui i suddetti mediatori sono dipendenti o collaboratori.

I provvedimenti disciplinari adottati nei confronti degli agenti di affari in mediazione, ai sensi degli artt. 18 e 19 D.M. 452/1990, si estendono anche a tutte le società delle quali il mediatore sanzionato è rappresentante legale, in quanto tutti i rappresentanti legali di una società che esercita attività di mediazione devono essere in possesso dei requisiti richiesti. I provvedimenti disciplinari si applicano a queste società anche se hanno altri rappresentanti legali e/o mediatori dipendenti o collaboratori.

Nei casi in cui l'accertamento della violazione rientri nella competenza della Camera di Commercio, ai sensi della Legge 689/1981, il competente Ufficio Accertamenti procede a effettuare l'accertamento con la formalizzazione del relativo processo verbale.

Art. 13 – Segnalazione all'Autorità Giudiziaria (Ufficio sanzioni)

Il Dirigente provvede a inoltrare denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi in cui il soggetto sia incorso per tre volte in una sanzione amministrativa per esercizio abusivo dell'attività (art. 348 C.P. e art. 8, comma 2, Legge 39/1989).

Art. 14 – Diritto di accesso

Ai provvedimenti disciplinari e agli atti o documenti inerenti il procedimento, comprese eventuali controdeduzioni o memorie difensive, possono accedere i soggetti interessati secondo le procedure previste dal capo V della Legge 241/1990 e s.m.i. e dal relativo Regolamento camerale.