

Allegato
Deliberazione di Giunta n. 12/20
del 28.10.2020

**Linee guida per l'applicazione delle sanzioni disciplinari
agli agenti di affari in mediazione**

Pagine 5 (compresa la copertina)

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

Articolo 1 - Oggetto

1. Le presenti Linee Guida disciplinano le modalità di applicazione delle sanzioni disciplinari e il relativo procedimento nei confronti degli agenti di affari in mediazione di cui all'art. 3 del D.M. 21 dicembre 1990 n. 452 che si rendono responsabili della violazione agli obblighi previsti da leggi e disposizioni regolamentari nell'esercizio della loro attività.
Per quanto non espressamente previsto nella presente disciplina, si rinvia alle disposizioni dettate in materia dalla Legge 3 febbraio 1989 n. 39, dal D.M. 21 dicembre 1990 n. 452 e dal D.M. 26 ottobre 2011.

Articolo 2 - Il responsabile del procedimento disciplinare

1. Il **Dirigente** preposto all'ufficio cui competono i procedimenti disciplinari provvede ad assegnare a sé o ad altro dipendente addetto all'area organizzativa a cui appartiene l'esercizio delle funzioni disciplinari, come **responsabile del procedimento disciplinare**. A questi è demandato il compito di curare il 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 istanza incomplete e 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 il comportamento che ha determinato la turbativa di mercato,
 - fissa l'udienza di discussione 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.
2. Il Segretario generale provvederà con proprio atto di organizzazione a individuare l'Ufficio competente per i procedimenti disciplinari della Camera di Commercio di Pistoia-Prato.

Articolo 3 - Avvio del procedimento

1. Il procedimento per l'applicazione delle sanzioni disciplinari per gli agenti di affari in mediazioni è avviato su segnalazione di parte o di ufficio.
2. La segnalazione è rivolta all'Ufficio competente per i procedimenti disciplinari. La segnalazione deve riportare un'eshaustiva descrizione delle circostanze e del comportamento del mediatore in relazione alla violazione dei suoi doveri o inosservanza di obblighi che la legge impone per la sua attività, alla turbativa del normale andamento del mercato o al compimento di irregolarità nell'esercizio dell'attività di intermediazione. Alla segnalazione deve essere allegata copia della documentazione utilizzata, quale ad esempio: copia della proposta di acquisto/ locazione, copia del conferimento dell'incarico di mediazione, copia di biglietti da visita, eventuale pubblicità su internet e/o quotidiani, corrispondenza intercorsa, ogni ulteriore documento idoneo a meglio rappresentare i fatti descritti.
3. Non possono essere utilizzati scritti e documenti privi della sottoscrizione e non sarà dato alcun seguito alle segnalazioni che dovessero pervenire in forma anonima.
4. L'Ufficio competente per i procedimenti disciplinari, eseguita l'istruttoria, trasmette la documentazione al **responsabile del procedimento disciplinare** con una proposta in ordine all'avvio del procedimento disciplinare.
5. Il **responsabile del procedimento disciplinare**, esaminati gli atti, qualora ritenga che sussistano i presupposti per l'avvio di un'azione disciplinare, dispone che venga fatta la relativa comunicazione all'Agente di affari in mediazione, a mezzo PEC (posta elettronica certificata) o

con altro mezzo equivalente, laddove l'indirizzo di PEC non sia disponibile, allegando copia della segnalazione di terzi o contestando in modo puntuale e circostanziato gli addebiti.

6. La decisione di non dare seguito alla segnalazione è disposta dal **Dirigente** con proprio atto motivato, che viene trasmesso al soggetto che ha effettuato la segnalazione.

Articolo 4 -Sospensione del procedimento

1. 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, d'intesa con il **responsabile del procedimento disciplinare**, 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 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.

Articolo 5 - Prosecuzione del procedimento

1. L'Agente ha diritto, nel termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento, di prendere visione degli atti del procedimento e di chiedere di essere sentito per esporre le proprie difese, ovvero presentare memorie difensive.
2. Il **Dirigente** competente, qualora lo ritenga opportuno, può informare le Associazioni provinciali rappresentative degli interessi della categoria degli Agenti d'Affari in mediazione, trasmettendo la documentazione raccolta, ma omettendo i dati identificativi dell'agente d'affari in mediazione e invitandole ad esprimere osservazioni utili all'adozione del provvedimento finale.

Articolo 6 - L'audizione

1. Il mediatore che abbia richiesto di essere sentito viene convocato a mezzo PEC (posta elettronica certificata) o con altro mezzo equivalente, laddove l'indirizzo di PEC non sia disponibile, con un preavviso di almeno 5 giorni. Il mediatore compare personalmente all'audizione, con facoltà di essere assistito da un difensore o da un rappresentante di un'associazione di categoria rappresentativa sul territorio, e con possibilità di produrre eventuali memorie difensive da depositare presso l'Ufficio prima della data fissata per l'audizione.
2. Nel caso di assenza ingiustificata si procede comunque all'adozione del provvedimento finale.
3. Dell'audizione è redatto apposito verbale in duplice copia, a cura del **responsabile del procedimento disciplinare**. Il verbale è sottoscritto dal **Dirigente**, dal **responsabile del procedimento disciplinare** e dall'audito, a cui è rilasciata una copia.

Articolo 7 - Sanzioni disciplinari

1. L'agente che violi i suoi doveri e venga meno a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari come indicato negli artt. 18 e seguenti del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 e nell'art. 9 del D.M. 26 ottobre 2011:
 - la sospensione;
 - la cancellazione;
 - l'inibizione perpetua.
2. La **sospensione**, che non può superare il periodo di 6 mesi, è applicata ai mediatori che abbiano turbato il normale andamento del mercato o che abbiano compiuto irregolarità nell'esercizio dell'attività di mediazione.
3. La **cancellazione** è applicata quando si verifica una situazione di incompatibilità e quando viene a mancare uno dei requisiti richiesti per l'iscrizione. Per cancellazione si intende la cancellazione dal Registro delle Imprese e contestuale iscrizione nell'apposita sezione REA o, laddove necessario, anche cancellazione dall'apposita sezione del REA.
4. L'**inibizione perpetua**, infine, è applicata:

- ai mediatori che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato;
 - ai mediatori che nel periodo di sospensione abbiano compiuto atti inerenti al loro ufficio;
 - al mediatore che è stato colpito per tre volte dalla misura della sospensione.
5. Per inibizione perpetua, si intende la cancellazione definitiva e non più ripetibile sia dal Registro delle Imprese, sia dall'apposita sezione del REA.
6. Nella tabella di seguito riportata sono indicate le fattispecie più ricorrenti con l'indicazione della sanzione che viene, in concreto, applicata:

Condotta	Sanzione
Tacitazione dati, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o comunque professionalmente rilevabili, che siano essenziali alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione.	<i>Sospensione da un minimo di due a un massimo di sei mesi, in assenza di dolo Inibizione perpetua in presenza di dolo</i>
Sopravalutazione del bene allo scopo di attrarre la clientela	<i>Sospensione compresa tra un minimo di venti giorni e un massimo di quattro mesi (a seconda della gravità, anche pecuniaria, del disvalore di prezzo)</i>
Modifica della proposta d'acquisto operata in accordo con la parte promessa venditrice successiva alla sottoscrizione del promittente acquirente	<i>Sospensione compresa tra un minimo di tre e un massimo di cinque mesi, tenuto conto della rilevanza della modifica operata e delle effettive conseguenze positive per il mediatore e il promittente venditore e negative per il promesso acquirente.</i>
Utilizzo di personale non autorizzato	<i>Sospensione compresa tra un minimo di quattro e un massimo di sei mesi, in base alla natura dell'attività realmente svolta dall'abusivo e dalla graduazione dell'elemento psicologico addebitabile all'imprenditore</i>
Intestazione al mediatore degli assegni emessi a titolo di caparra confirmatoria da parte del promittente acquirente al momento della sottoscrizione della proposta	<i>Sospensione tra un minimo di venti e un massimo di cinquanta giorni</i>
Utilizzo di modulistica non depositata e non conforme alla normativa comunitaria	<i>Sospensione compresa tra un minimo di trenta giorni e un massimo di novanta, valutata la gravità delle clausole "non conformi"</i>
Utilizzo di modulistica non depositata conforme alla normativa comunitaria	<i>Sospensione tra un minimo di cinque giorni di sospensione e un massimo di trenta, valutata la reiterazione dei casi di utilizzo non autorizzato</i>
Mancato rinnovo della polizza professionale	<i>Sospensione pari a sessanta giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di cinque mesi. Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza, viene applicata una sanzione pari ad un giorno per ogni settimana di ritardo. Nella ulteriore ipotesi di mancata comunicazione del rinnovo della polizza trova applicazione la sanzione di due giorni di sospensione</i>
Violazione della privacy del cliente	<i>Sospensione da uno a trenta giorni, a seconda della natura della notizia rilevata. Qualora siano resi noti dati non sensibili, ma economicamente rilevanti, la sanzione è dimezzata</i>
Estorsione e percepimento indebito di compensi professionali	<i>Sanzione dell'inibizione perpetua dell'attività</i>
Applicazione per tre volte della sanzione disciplinare della sospensione	<i>Sanzione dell'inibizione perpetua dell'attività</i>

L'elencazione di cui sopra non ha carattere esaustivo ed è fatta salva la facoltà di individuare fattispecie non espressamente contemplate, alle quali verrà applicata una sanzione la cui

parametrazione avverrà “in concreto” rispetto alla reale azione/omissione rilevata ed al suo “disvalore”.

Articolo 8 – Decisione finale e Ricorso

1. Dell'intero procedimento disciplinare è redatto apposito processo verbale, sottoscritto dal **Dirigente** e dal **responsabile del procedimento disciplinare**.
2. Il **Dirigente** adotta il provvedimento finale che è notificato ai destinatari entro i 15 giorni successivi alla sua adozione a mezzo PEC, se conosciuta, o con strumenti equivalenti ed è comunicata al soggetto che ha effettuato la segnalazione.
3. Le decisioni relative ai procedimenti disciplinari sono affisse all'Albo camerale o sono comunque soggette alle forme di pubblicità che sostituiscono l'affissione all'Albo.
4. Nel caso di 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.
5. Avverso il provvedimento disciplinare adottato è ammesso ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione; il ricorso proposto ha effetto sospensivo.

Articolo 9 - Termini del procedimento

1. Il procedimento disciplinare a carico dell'Agente d'affari in mediazione si conclude entro 120 giorni dalla notificazione della prima contestazione al mediatore.
2. Il procedimento si conclude con la comunicazione di archiviazione di cui all'art. 3 comma 6, o con l'adozione del provvedimento disciplinare.
3. Il termine può essere prorogato per ulteriori 60 giorni per finalità istruttorie ed è sospeso durante il periodo feriale (dal 1° agosto al 31 agosto).

Articolo 10 - Effetti del procedimento disciplinare

1. 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.
2. 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 di carattere deontologico.
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 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 sospeso 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.
4. L'estensione opera sempre con riferimento alle società di persone.
5. Per quanto riguarda le società di capitali, 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.
6. La suddetta estensione non opera invece per quelle società di capitali, 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.