

Oggetto: LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DISCIPLINARI AGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE. DETERMINAZIONI

Il Segretario Generale ricorda che il Decreto Ministeriale in oggetto prevede l'applicazione di sanzioni disciplinari all'agente di affari in mediazione che viola i suoi doveri e manca a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività. Le sanzioni disciplinari previste dal regolamento ministeriale, attuativo della legge 39/1989 che istituiva il Ruolo degli agenti di affari in mediazione, sono:

- a) la sospensione;
- b) la cancellazione;
- c) la radiazione.

L'art. 19 del citato decreto individua i casi in cui applicare le diverse sanzioni: "la cancellazione [dal ruolo] è pronunciata:

- a) nei casi di incompatibilità riportati nell'art. 5, comma 3, della legge;
- b) quando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dall'art. 2, comma 3, della legge;
- c) su richiesta dell'interessato.

La radiazione dal ruolo si verifica:

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

La sospensione è inflitta per un periodo non superiore a sei mesi, nei casi meno gravi di cui alla lettera a) del comma 2 e nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione.

Con il recepimento della Direttiva Servizi ad opera del D.Lgs. 26.3.2010 n. 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" e del relativo regolamento attuativo D.M. 26.10.2011, il Ruolo è stato soppresso e sostituito con l'iscrizione nel Registro delle Imprese e nel Repertorio Economico Amministrativo. Stante la soppressione del Ruolo, i procedimenti disciplinari si concludono con un provvedimento di sospensione, cancellazione o inibizione perpetua dell'attività. L'art. 20 del D.M. 452/1990 attribuisce alla Giunta camerale la competenza in materia sanzioni disciplinari.

Al fine di predefinire 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 si rendano responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato o a seguito della verifica dinamica della permanenza dei requisiti prevista normativamente, il Segretario Generale, anche nella sua veste di Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, propone alla Giunta camerale l'adozione di specifiche linee guida.

Il Segretario Generale rileva inoltre che il principio di ripartizioni di compiti e funzioni tra organo di indirizzo politico e organi preposti alla gestione sanciti dal Decreto Legislativo 165/2001 e recepiti anche nel Regolamento di organizzazione della Camera di Commercio di Prato, consente di collocare la competenza in merito all'applicazione delle sanzioni disciplinari in capo al dirigente.

Segue uno scambio di opinioni al termine del quale,

LA GIUNTA

UDITO il Relatore;

VISTO il D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 “Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

VISTA il Regolamento di organizzazione della Camera di Commercio di Prato;

VISTA la legge 3 febbraio 1989, n. 39 “Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore”;

VISTO il D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 “Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione”;

VISTO il D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 “Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno”;

VISTO il D.M. 26 ottobre 2011 “Modalità di iscrizione nel registro delle imprese e nel REA, dei soggetti esercitanti l'attività di mediatore disciplinata dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39, in attuazione degli articoli 73 e 80 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59”;

RITENUTO opportuno procedere alla definizione di linee guida per predefinire 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 si rendano responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato o a seguito della verifica dinamica della permanenza dei requisiti prevista normativamente;

RILEVATO che il presente provvedimento non comporta alcun onere per l'Ente;

All'unanimità

DELIBERA

1) di individuare nel Dirigente preposto all'ufficio il soggetto competente all'applicazione delle sanzioni disciplinari nei confronti degli agenti di affari in mediazione;

2) adottare le Linee guida per il procedimento disciplinare nei confronti degli agenti di affari in mediazione, che, allegato al presente provvedimento (all. A), ne costituisce parte integrante.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Catia Baroncelli)

IL PRESIDENTE
(Luca Giusti)

Allegato A

Deliberazione di Giunta n. 58/17 del 24/07/2017

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

Pagine 5 (compresa la copertina)

LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONI 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 rendano 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 - Avvio del procedimento e criteri

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 al Responsabile della tutela del consumatore e della fede pubblica della Camera di Commercio di Prato. 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. Il Responsabile della tutela del consumatore e della fede pubblica, eseguita l'istruttoria, trasmette la documentazione al Dirigente competente con una proposta in ordine all'avvio del procedimento disciplinare. Il Dirigente, 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. 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 3 -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 della tutela del consumatore e della fede pubblica, 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 4 - 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 5 - 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, sottoscritto dal Dirigente competente e dal Responsabile della tutela del mercato e della fede pubblica.

Articolo 6 - 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 pari a mesi 6, 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 ed 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 ed un massimo di cinque mesi, tenuto conto della rilevanza della modifica operata e delle effettive conseguenze positive per il mediatore ed il promittente venditore e negative per il promesso acquirente.</i>
Utilizzo di personale non autorizzato	<i>Sospensione compresa tra un minimo di quattro ed 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 ed un massimo di cinquanta giorni</i>

Condotta	Sanzione
Utilizzo di modulistica non depositata e non conforme alla normativa comunitaria	<i>Sospensione compresa tra un minimo di trenta giorni ed 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 ed 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>

7. 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 parametrizzazione avverrà "in concreto" rispetto alla reale azione/omissione rilevata ed al suo "disvalore".

Articolo 7 - Procedimento disciplinare

1. Dell'intero procedimento disciplinare è redatto apposito processo verbale, sottoscritto dal Dirigente responsabile e dal Responsabile della tutela del consumatore e della fede pubblica. La decisione motivata adottata è poi notificata all'interessato 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.
2. 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.
3. 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.
4. Avverso il provvedimento disciplinare adottato è ammesso ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, ed il ricorso proposto ha effetto sospensivo, entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione.

Articolo 8 - 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 o con l'adozione del
3. provvedimento disciplinare.
4. 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 9 - 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.