



REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DISCIPLINARI, AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELL'INIBIZIONE DELL'ATTIVITA' AGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE

(legge 3 febbraio 1989, n. 39, d.m. 21 dicembre 1990, n. 452 e d.m. 26 ottobre 2011)

SOMMARIO

Articolo 1 - Oggetto

Articolo 2 - Sanzioni disciplinari

Articolo 3 – Sanzioni amministrative pecuniarie

Articolo 4 - Pubblicità dei provvedimenti sanzionatori

Articolo 5 - Inibizione alla continuazione dell'attività per mancanza requisiti.

Articolo 6 - Ufficio competente per i procedimenti disciplinari e responsabile del procedimento

Articolo 7 - Segnalazione all'Autorità giudiziaria

Articolo 8 - Termini

Articolo 9 - Ricorsi

Articolo 10 - Effetti del procedimento disciplinare

Articolo 11 - Decisione

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento stabilisce le modalità di applicazione delle sanzioni disciplinari 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 ovvero quando viene accertata la mancanza di uno dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività e ne regola il relativo procedimento;

Art. 2 – Sanzioni disciplinari

1. Gli agenti di affari in mediazione che contravvengono alle norme che disciplinano la loro attività sono sottoposti, in base alla gravità dell'infrazione, al procedimento disciplinare che comporta l'applicazione delle sanzioni disciplinari previste dagli articoli 18, 19, 20 e 21 del d.m. 21/12/1990, n. 452 che si riportano di seguito.

Art. 18.

1 L'agente che viola i suoi doveri e manca a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:



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

2. Le sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge e dal presente regolamento sono irrogate dall'ufficio provinciale dell'industria, del commercio e dell'artigianato ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689 e dal decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1982, n. 571, ed i proventi sono devoluti allo Stato.

Art. 19.

1 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.

2 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.

3. 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.

4. In caso di assunzione della qualità di imputato per uno dei delitti indicati nell'art. 2, comma 3, lettera f), della legge, la sospensione dall'esercizio dell'attività può essere disposta fino al termine del giudizio nei suoi confronti.

Art. 20.

1. L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dalla citazione dell'interessato a comparire davanti alla giunta camerale con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni.

2. Del procedimento disciplinare va redatto apposito processo verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario. La decisione motivata viene comunicata all'interessato entro i quindici giorni successivi dalla data stessa mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

3. Le deliberazioni relative ai provvedimenti disciplinari sono affisse all'albo camerale.

4. La cancellazione dal ruolo di cui ai punti a) e b) dell'art. 19 è pronunciata previa comunicazione all'interessato, con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni per le controdeduzioni.

5. Nel caso specifico dall'art. 19, comma 1, lettera c), la commissione di cui all'art. 7 della legge provvede entro sessanta giorni dalla richiesta.

6. L'agente cancellato dal ruolo può essere nuovamente iscritto purché provi che è venuta a cessare la causa che ne aveva determinato la cancellazione.

7. Il ricorso proposto dall'interessato alla commissione centrale contro i provvedimenti disciplinari adottati, ha effetto sospensivo.

Articolo 21

1. Fatte salve le sanzioni disciplinari, l'agente che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare al deposito di cui all'art. 5 della legge, è punito con la sanzione di lire tre milioni. 2. L'agente che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di lire un milione.

Art. 3 – Sanzioni amministrative pecuniarie

1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel Ruolo (ora nel Registro delle Imprese) è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 7.500,00 e euro 15.000,00 ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite (art. 8, comma 1, Legge n. 39/1989).
2. A coloro che siano incorsi per tre volte nella sanzione di cui al comma precedente, anche se vi è stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'art. 348 codice penale nonché l'art. 2231 del codice civile.
3. 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 è punito con la sanzione amministrativa di euro 1.549,00 (art. 5, comma 4, L. n. 39/1989 e art.21 D.M. N. 452/1990).
4. Il mediatore che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati incorre nella sanzione amministrativa di euro 516,00 (art. 5, comma 4, L. n. 39/1989 e art.21 D.M. N. 452/1990).

Art. 4 pubblicità dei provvedimenti sanzionatori

1. L'art. 9 del d.m. 26/10/2011 riguardante i **“Provvedimenti sanzionatori”** prevede:
<<1. I procedimenti disciplinari previsti dagli articoli 19 e 20 del decreto ministeriale 21 dicembre 1990, n. 452, che a norma dell'art. 73, comma 6, del decreto legislativo si concludono con un provvedimento di sospensione, cancellazione o inibizione perpetua dell'attività, sono annotati ed iscritti per estratto nel Rea. Sono altresì annotati ed iscritti per estratto nel Rea i provvedimenti amministrativi e penali previsti dall'art. 3, comma 4, del decreto ministeriale 21 dicembre 1990, n. 452. A detti provvedimenti accedono gli uffici del registro delle imprese nonche', nel rispetto delle procedure previste dal capo V della legge 7 agosto 1990, n. 241, gli altri soggetti interessati, di cui al medesimo capo V della legge 241 del 1990.>>
2. L'estratto del provvedimento riporta gli estremi del provvedimento e la descrizione della sanzione inflitta.

Art. 5 – inibizione alla continuazione dell'attività per mancanza requisiti.

1. L'articolo 7 del d.m. 26/10/2011 relativo alla **“Verifica dinamica della permanenza dei requisiti”** prevede:
<<1. L'ufficio Registro delle Imprese verifica, almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della Scia, la permanenza dei requisiti che consentono all'impresa lo svolgimento dell'attività, nonche' di quelli previsti per i soggetti che svolgono l'attività per suo conto.

2. Il Conservatore del registro delle imprese, che verifica la sopravvenuta mancanza di un requisito di legge, avvia il procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività e adotta il conseguente provvedimento, salvo l'avvio di procedimenti disciplinari o l'accertamento di violazioni amministrative.

3. Il provvedimento di inibizione allo svolgimento dell'attività, adottato ai sensi del comma 2, e' iscritto d'ufficio nel Rea e determina l'annotazione nello stesso Rea della cessazione dell'attività medesima.>>

Art. 6 – Ufficio competente per i procedimenti disciplinari e responsabile del procedimento

1. L'Ufficio competente per i procedimenti disciplinari è l'ufficio del registro delle imprese. Il dirigente è l'organo preposto all'adozione del provvedimento sanzionatorio.

2. Il capo servizio registro imprese è il responsabile del procedimento che cura il procedimento compiendo gli atti istruttori necessari e in particolare:

- valuta il contenuto della segnalazione in relazione alle previsioni normative e regolamentari e si determina in ordine all'avvio del procedimento;
- dà comunicazione dell'avvio del procedimento al mediatore;
- convoca l'esponente, altre eventuali persone informate sui fatti e il mediatore e per la loro audizione e ne verbalizza il contenuto;
- se del caso interessa altre autorità competenti;
- mette a disposizione del dirigente ogni elemento acquisito nel corso del procedimento per la determinazione della sanzione

3. Con la comunicazione di avvio del procedimento vengono fornite le seguenti informazioni:

- il comportamento contestato;
- l'ufficio competente presso il quale può prendere visione degli atti ed estrarne copia;
- il responsabile del procedimento;
- il termine del procedimento;

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.

5. La notizia dell'avvio del procedimento verrà trasmessa anche al soggetto che ha inviato l'esposto e agli eventuali controinteressati.

6. Al soggetto segnalante non è consentito l'accesso agli atti del procedimento o a fasi dello stesso. Egli è notiziato dell'avvio del procedimento o della sua conclusione, anche se con archiviazione, solo quando il provvedimento adottato sarà definitivo.

Art. 7 – Segnalazione all'Autorità giudiziaria

1. Il responsabile del procedimento provvede a inoltrare denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi in cui il soggetto segnalato sia incorso per tre volte in una sanzione amministrativa per esercizio abusivo dell'attività.

Art. 8 – Termini

1. Sono previsti i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 90 giorni e ulteriori 120 giorni se l'ufficio deve fare accertamenti presso privati e/o enti pubblici;
- per la conclusione del procedimento: 210 giorni dalla data di avvio del procedimento con esclusione dal computo dei termini dilatori richiesti nel proprio interesse dal mediatore ovvero con esclusione dell'eventuale sospensione del procedimento in caso l'Autorità Giudiziaria penale non rilasci il nulla osta quando per i medesimi fatti è stato avviato un procedimento penale e l'ufficio ne ha avuto notizia;
- 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'audit: l'audit va convocato con almeno 5 giorni di preavviso rispetto alla data fissata per la convocazione;
- per la comunicazione della decisione al mediatore: la comunicazione della decisione assunta dal dirigente è effettuata al mediatore a cura del responsabile del procedimento entro 15 giorni dalla data della decisione;
- fra la notificazione del provvedimento e l'inizio del periodo di sospensione dell'attività devono decorrere almeno 60 giorni.

2. Le disposizioni previste nel presente articolo integrano e modificano precedenti disposizioni regolamentari relative ai termini del procedimento.

ART. 9 - Ricorsi

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

Art. 10 - Effetti del procedimento disciplinare

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; di conseguenza verranno effettuate le annotazioni ed iscrizioni per estratto nel R.E.A. previste ai sensi dell'art. 9, comma 1, del D.M. 26 ottobre 2011.
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 di cui al precedente comma opera sempre con riferimento alle società di persone in cui il mediatore è socio.
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, e soltanto nel caso abbiano provveduto a rimuovere il mediatore sanzionato e lo abbiano sostituito con altro mediatore regolarmente abilitato alla professione prima della decorrenza dell'esecuzione del provvedimento disciplinare.



Camera di Commercio
Pesaro e Urbino