



Regolamento

per l'applicazione delle sanzioni amministrative nell'ambito dell'esercizio dell'attività di Agenti di Affari in Mediazione di cui alla legge n. 39/1989

1. Oggetto

Il presente documento fornisce indicazioni per la gestione dei procedimenti sanzionatori, sia di tipo pecuniario che di tipo disciplinare, nei confronti degli agenti di affari in mediazione di cui alla legge n. 39/1989 ed al DM n. 452/1990 e successive modificazioni che, nell'esercizio della loro attività commettano irregolarità o si rendano responsabili di comportamenti atti a turbare il regolare andamento del mercato.

Il presente regolamento fornisce indicazioni anche per la gestione dei procedimenti sanzionatori conseguenti alla verifica dinamica della permanenza dei requisiti in capo ai mediatori ed alla vigilanza del settore.

2. Sanzioni disciplinari

Gli agenti di affari in mediazione che violano i propri doveri e mancano a qualcuno degli obblighi imposti dalle norme che disciplinano la loro attività sono sottoposti, anche in base alla gravità dell'infrazione, ai seguenti procedimenti disciplinari:

a) sospensione dell'esercizio dell'attività per un periodo non superiore a sei mesi:

- nei casi meno gravi di turbamento del normale andamento del mercato;
- nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;

b) sospensione dell'esercizio dell'attività fino al termine del giudizio:

- in caso di assunzione della qualità di imputato per uno dei delitti indicati quali ostativi dalla legge n. 39/89;

c) inibizione all'esercizio dell'attività:

- quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa, tra cui l'esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione;
- nel caso di mancanza di stipula di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali;
- per mancata nomina del preposto, laddove previsto;
- nel caso di mancato riscontro alla verifica dinamica di cui al DM 26/10/2011;

d) inibizione perpetua all'esercizio dell'attività:

- nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato;
- nei confronti dei mediatori che hanno commesso irregolarità nell'esercizio della loro attività, con dolo accertato in sede di giudizio;
- nei confronti degli agenti di affari in mediazione che, nel periodo di sospensione, compiano atti inerenti al loro ufficio;
- nei confronti di coloro ai quali sia stata già irrogata per tre volte la sospensione dell'attività.

I provvedimenti disciplinari adottati nei confronti degli agenti di affari in mediazione ai sensi degli artt. 18 e 19 D.M. 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 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.

La suddetta estensione non opera invece per quelle società, sempre aventi per rappresentante legale il mediatore sospeso, ma non coinvolte direttamente nel procedimento disciplinare, 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.

2.1 Segnalazione delle violazioni

Chiunque, soggetto pubblico o privato, ritenga di essere venuto a conoscenza di un fatto avente rilevanza disciplinare per un agente d'affari in mediazione può presentare una segnalazione/esposto debitamente circostanziata e documentata, all'ufficio preposto.

Non verranno presi in considerazione scritti e documenti privi della sottoscrizione e segnalazioni che dovessero pervenire in forma anonima.

2.2 Elementi utili ai fini della contestazione del comportamento che ha determinato la turbativa del mercato

Il fatto o comportamento contestato al mediatore viene individuato, fra gli altri, con i seguenti elementi:

- a. le generalità per individuare in modo univoco il mediatore;
- b. gli estremi della segnalazione in base alla quale si procede;
- c. le circostanze di tempo e luogo in cui si danno per avvenuti i fatti contestati;
- d. l'enunciazione dei fatti contestati;
- e. l'indicazione degli estremi degli atti posti a base del procedimento.

2.3 Il responsabile del procedimento disciplinare

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 chiarimenti, il rilascio di dichiarazioni, l'integrazione di istanza incomplete e può e ordinare esibizioni documentali.

Più specificatamente svolge i seguenti compiti:

- archivia l'esposto o dispone l'apertura del procedimento disciplinare;
- individua l'agente e il comportamento che ha determinato la turbativa di mercato;
- fissa l'udienza di discussione, se necessaria;

- 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;
- cura la convocazione - per posta elettronica certificata o con altre modalità idonee - del mediatore al fine di ascoltarlo in audizione.

2.4 Sospensione del procedimento

Se il fatto oggetto di contestazione costituisce oggetto di un altro procedimento in sede giudiziaria o dinanzi ad altre autorità costituite a carico del medesimo soggetto, il Dirigente competente 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 (o, eventualmente, il soggetto segnalante) 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.

2.5 Audizione

L'adozione dei provvedimenti disciplinari della sospensione e ed inibizione perpetua all'esercizio dell'attività è preceduta dalla audizione dell'interessato, dei controinteressati e degli eventuali testi individuati dall'ufficio e richiesti dal mediatore, davanti al dirigente dell'area.

Il mediatore può farsi assistere da persona di propria fiducia.

Nel caso di assenza ingiustificata si procede comunque all'adozione del provvedimento finale.

Dell'audizione viene redatto apposito verbale in duplice copia a cura del responsabile del procedimento. Il verbale, sottoscritto dal dirigente, dal responsabile del procedimento e dall'audito, viene protocollato.

L'audito ha diritto di far inserire a verbale proprie dichiarazioni. Una copia viene rilasciata all'audito.

2.6 Decisione e ricorso

Il dirigente dell'area può richiedere un parere non vincolante alle Associazioni imprenditoriali del settore a cui viene sottoposto il caso in questione in forma anonima.

Il dirigente adotta il provvedimento finale che viene notificato all'agente d'affari in mediazione e a tutte le società di cui il mediatore interessato sia rappresentante legale.

La conclusione del procedimento viene altresì comunicata a chi ha presentato la segnalazione.

Nel caso di inibizione all'esercizio dell'attività (esclusa l'inibizione perpetua), l'agente immobiliare può iniziare nuovamente l'attività stessa purché provi che è venuta a mancare la causa che aveva determinato l'inibizione.

Avverso il provvedimento disciplinare adottato è ammesso ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione ai sensi dell'art. 9 comma 2 del DM 23.10.2011. Il ricorso proposto ha effetto sospensivo.

Il provvedimento di sospensione o inibizione dell'attività viene inviato per conoscenza anche al Comune della sede e/o unità locale operativa dell'impresa e al Consiglio notarile di riferimento.

2.7 Effetti del procedimento disciplinare

Il provvedimento disciplinare adottato dal Dirigente competente sarà esecutivo dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di legge.

2.8 Termini

Sono previsti i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 90 giorni e ulteriori 90 giorni se l'ufficio deve fare accertamenti presso privati e/o enti pubblici;
- per la conclusione del procedimento: 180 giorni dall'avvio del procedimento con esclusione dal computo dei termini dilatori richiesti nel proprio interesse dal mediatore;
- per la conclusione del procedimento da parte del soggetto cui è attribuito il 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'audit: almeno 15 giorni prima della fissazione della convocazione;
- per la comunicazione della decisione all'audit: entro 15 giorni dalla decisione; fra la notificazione del provvedimento e l'inizio del periodo di sospensione dell'attività devono decorrere almeno 60 giorni.

3. Sanzioni pecuniarie

Il mediatore che utilizza formulari preimpostati non preventivamente depositati, è soggetto a sanzione pecuniaria di Euro 1.549,37 (art. 21, comma 1 - DM 452/1990), salvo l'applicazione della corrispondente sanzione disciplinare di cui al punto 2.

Il mediatore che utilizza formulari preimpostati non conformi a quelli depositati è soggetto a sanzione pecuniaria di Euro 516,46 (art. 21, comma 2 - DM 452/1990), salvo l'applicazione della corrispondente sanzione disciplinare di cui al punto 2.

Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di prestare idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti, sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000 (art. 3, c. 5-bis, L. 39/89), salvo l'applicazione della corrispondente sanzione disciplinare di cui al punto 2.

Il responsabile del procedimento che ha notizia degli inadempimenti di cui sopra chiede prima all'applicazione della sanzione, chiarimenti circostanziati all'impresa interessata, qualora risulti già presente all'anagrafe camerale, assegnando un termine di 10 giorni.

Sulla base dei chiarimenti ed eventuali ulteriori notizie trasmesse da parte del soggetto interessato, quando richiesti, il responsabile del procedimento propone al dirigente per la decisione, l'archiviazione o l'avvio del procedimento sanzionatorio.

In assenza di riscontro si procede alla relativa segnalazione alla Guardia di Finanza ai fini dell'accertamento e dell'applicazione della sanzione pecuniaria.

Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere in possesso dei requisiti previsti per lo svolgimento dell'attività di mediatore è punito con una sanzione amministrativa da un minimo di € 7.500,00 ad un massimo di € 15.000,00 ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite (art. 8, c. 1, L. 39/1989 e art. 1 comma 47 L. 296/2006), tenuto conto anche di quanto stabilito al successivo punto 4.

Il responsabile del procedimento che ha notizia di esercizio abusivo dell'attività da parte di un soggetto, prima dell'avvio del procedimento sanzionatorio, chiede chiarimenti circostanziati al soggetto interessato assegnando un termine di 10 giorni.

Sulla base dei chiarimenti ed eventuali ulteriori notizie trasmesse da parte del soggetto interessato, il responsabile del procedimento propone al dirigente, per la decisione, l'archiviazione o l'avvio del procedimento sanzionatorio.

In assenza di riscontro si procede direttamente all'applicazione della sanzione.

Le sanzioni pecuniarie previste dalla presente direttiva sono irrogate 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. 18 del DM 452/1990).

3.1 Termini

Sono previsti i seguenti termini:

- per l'esame preliminare all'avvio del procedimento: 60 giorni e ulteriori 60 giorni se l'ufficio deve fare accertamenti presso privati e/o enti pubblici;
- per la conclusione del procedimento: 60 giorni dall'avvio del procedimento;
- per la conclusione del procedimento da parte del soggetto cui è attribuito il potere sostitutivo: 60 giorni dal ricevimento della richiesta;

4. Segnalazione all'Autorità giudiziaria

Il dirigente dell'area competente provvede ad inoltrare denuncia all'Autorità giudiziaria nei casi in cui il soggetto segnalato sia già incorso nella sanzione amministrativa per esercizio abusivo dell'attività, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio (art. 8, c. 2, della L. 39/1989).

5.Pubblicità

I provvedimenti disciplinari, amministrativi e penali sono annotati ed iscritti per estratto nel repertorio economico amministrativo (r.e.a.) come previsto dall'art. 9 comma 1 del Decreto Ministeriale 26/10/2011.

Elenco non tassativo e non esaustivo delle principali fattispecie alle quali potrà essere applicata una sanzione disciplinare

Richiamo alla normativa vigente	Fattispecie	Sanzione disciplinare
Grave turbamento del mercato	Dolosa tacitazione di dati e/o occultamento di vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o comunque oggettivamente rilevabili, che siano essenziali alla decisione di acquisto/locazione e alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione	Inibizione perpetua dell'attività
Grave turbamento del mercato	Indurre il cliente a concludere la trattativa con la propria struttura pur sapendo che lo stesso affare erà già proposto da altro intermediario inducendo il cliente ad attività scorrette nei confronti di altro operatore esponendo il cliente a rischio di maggiori costi	Sospensione da mesi 2 a mesi 6 oltre al risarcimento dal danno subito dal cliente
Lieve turbamento del mercato	Colposa tacitazione di dati e/o occultamento di vizi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che siano rilevanti per la decisione di acquisto/locazione e alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione	Sospensione da mesi 2 a mesi 6
Lieve turbamento del mercato	Sopravvalutazione del bene allo scopo di attrarre la clientela o per altri scopi	Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ed un massimo di 4 mesi (a seconda della gravità, anche pecuniaria, del disvalore di prezzo)
Lieve turbamento del mercato	Pubblicità ingannevole	Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ad un massimo di 6 mesi
Altre Irregolarità	Intestazione al mediatore degli assegni emessi a titolo di caparra confirmatoria o di cauzione da parte del promittente acquirente e/o conduttore al momento della sottoscrizione della proposta contrattuale	Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ad un massimo di 4 mesi
Altre Irregolarità	Mancati adempimenti per la normativa antiriciclaggio e privacy	Sospensione compresa tra un minimo di 2 mesi ed un massimo di 4 a seconda delle reiterazioni denunciate

Elenco sanzioni amministrative

Esercizio illegittimo dell'attività sanzione amministrativa da Euro 7.500 a Euro 15.000 e restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite	Soggetti interessati: a) Mediatori non iscritti o non iscritti come tali al RI (es. procacciatori, agenti, attività libere) b) Mediatori iscritti con false dichiarazioni (persone fisiche, inattivi) c) Collaboratori non in regola dell'agente immobiliare regolarmente iscritto	<i>Dalla prima sanzione amministrativa si applica all'abusivo l'Art. 348 CP: reclusione da sei mesi a tre anni e multa da € 10.000 a 50.000 e alla condanna penale consegue l'interdizione da 1 a 3 anni dalla professione o attività regolarmente esercitata</i> In caso di utilizzo di collaboratori non in regola da parte di agente iscritto: sospensione dell'agente compresa tra un minimo di 4 ed un massimo di 6 mesi , in base alla natura dell'attività svolta dall'abusivo nell'agenzia
Mancato deposito dei moduli o formulari sanzione amministrativa di Euro 1.549,00 Utilizzo di formulari diversi da quelli depositati sanzione amministrativa di Euro 516,46	Utilizzo di modulistica predisposta per il cliente, non depositata al Registro Imprese	Sospensione compresa tra un minimo di 1 mese ed un massimo di 3 mesi. Nel caso la modulistica non depositata presenti elementi di inganno o dolo: sospensione compresa tra un minimo di 2 mesi ed un massimo di 4
Esercizio dell'attività in mancanza di polizza assicurativa sanzione amministrativa fra euro 3.000 e euro 5.000	Mancanza o mancato rinnovo della polizza professionale	Inibizione dell'esercizio dell'attività In caso di mancanza di polizza in anni precedenti: sospensione di 60 giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di 5 mesi. Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza, sospensione di 1 giorno per ogni settimana di ritardo