



CAMERA DI COMMERCIO  
AREZZO-SIENA

***REGOLAMENTO***  
***dei procedimenti disciplinari e sanzionatori***  
***in materia di mediazione immobiliare***

Approvato con Delibera di Consiglio n. 9 del 08/06/2020

## **Art. 1**

### **Avvio del procedimento disciplinare**

1. Per lo svolgimento dell'attività di vigilanza e per verificare se sussistono i presupposti per avviare un'azione disciplinare – d'ufficio o su segnalazione di terzi - il Servizio Regolazione del Mercato territorialmente competente istruisce la pratica, volta ad una prima verifica di eventuali violazioni dei doveri e degli obblighi normativamente previsti per gli agenti immobiliari, compresi la turbativa del normale andamento del mercato e/o la sussistenza di irregolarità nell'esercizio dell'attività di intermediazione.
2. Gli uffici che svolgono l'istruttoria, anche con il supporto del responsabile del Servizio Regolazione del Mercato, se necessario, chiedono all'agente immobiliare l'integrazione della documentazione, e la liberatoria ai fini del rispetto della normativa sulla Privacy.
3. Non vengono presi in considerazione scritti e documenti privi della sottoscrizione e non sarà dato alcun seguito alle segnalazioni anonime.

## **Art. 2**

### **Sospensione del procedimento**

1. Se il fatto contestato costituisce oggetto di un procedimento giurisdizionale o dinanzi ad altre autorità, a carico del medesimo soggetto, il Dirigente competente, d'intesa con il responsabile del Servizio Regolazione del Mercato, può disporre in qualsiasi momento la sospensione del procedimento disciplinare, fino all'esito dell'ulteriore procedimento in corso. In questo caso l'agente immobiliare è tenuto ad informare la Camera di Commercio dell'esito del procedimento entro 30 gg. dalla decisione, anche se non definitiva.

## **Art. 3**

### **Prosecuzione del procedimento disciplinare**

1. Predisposto il fascicolo a cura dell'ufficio, la documentazione passa all'esame del Dirigente competente, il quale, esaminati gli atti, qualora ritenga che sussistano i presupposti per l'avvio di un procedimento disciplinare, dispone che ne venga data comunicazione all'agente affari in mediazione, con mezzo che dia prova della ricezione. La comunicazione deve contestare gli addebiti in modo puntuale e circostanziato. Ad essa deve essere allegata copia della eventuale segnalazione proveniente da terzi.
2. L'agente ha diritto, nel termine di gg. 30 dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento, di presentare memorie a difesa e di prendere visione degli atti del procedimento, anche per il tramite di un legale.

## **Art. 4**

### **L'audizione**

1. Il mediatore viene convocato per un'audizione, alla quale compare personalmente all'audizione, con facoltà di essere assistito da un legale.

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 del Servizio Regolazione del Mercato.

## Art. 5

### Sanzioni disciplinari

1. L'agente che violi i suoi doveri e venga meno a qualcuno degli obblighi imposti dalla legge per la sua attività è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari, come previsto dagli artt. 18 e segg. del DM 452/1990 e dall'art. 9 del DM 26 Ottobre 2011:
  - La sospensione
  - La cancellazione
  - La radiazione (inibizione perpetua)
2. La sospensione non può superare i sei mesi ed 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 e – data la soppressione del ruolo - deve intendersi come cancellazione dal Registro Imprese e contestuale iscrizione nella apposita sezione REA o, laddove necessario, anche cancellazione dall'apposita sezione del REA.
4. La radiazione (inibizione perpetua) è applicata:
  - ai mediatori che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato;
  - ai mediatori che nel periodo di sospensione abbiano compiuto atti inerenti il loro ufficio;
  - al mediatore che è stato colpito per tre volte dalla misura della sospensione.
5. La sanzione della inibizione perpetua deve intendersi come cancellazione definitiva e non più ripetibile sia dal Registro Imprese, sia dalla apposita sezione REA.
6. Nella tabella sotto riportata sono indicate le principali fattispecie con l'indicazione della sanzione da applicare

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	Sospensione di mesi 6, in assenza di dolo.  Inibizione perpetua in caso di dolo.
Sopravalutazione del bene allo scopo di attrarre la clientela	Sospensione da un minimo di gg. 20 ad un massimo di 4 mesi (a seconda della entità del disvalore)
Modifica della proposta di acquisto operata in accordo con il promittente venditore successivamente alla sottoscrizione da parte del promittente acquirente	Sospensione da un minimo di mesi 3 ad un massimo di mesi 5, tenuto conto della rilevanza della modifica operata e delle effettive conseguenze positive per il mediatore ed il promittente venditore e

	negative per il promittente acquirente
Utilizzazione di personale non autorizzato	Sospensione da un minimo di mesi 4 ed un massimo di mesi 6, in base alla natura della attività effettivamente svolta dall'abusivo.
Intestazione al mediatore di assegni emessi a titolo di caparra confirmatoria da parte del promittente acquirente al momento della sottoscrizione della proposta	Sospensione da un minimo di gg. 20 ad un massimo di gg. 50
Mancata annotazione ai fini della tracciabilità e della trasparenza antiriciclaggio sul registro cartaceo o virtuale	Sospensione da un minimo di mesi 2 ad un massimo di mesi 4 a seconda del numero di reiterazioni
Utilizzo di modulistica non depositata e non conforme alla normativa comunitaria	Sospensione da un minimo di gg. 30 ad un massimo di gg. 90, valutato il grado di difformità delle clausole
Utilizzo di modulistica non depositata ma conforme alla normativa comunitaria	Sospensione da un minimo di gg. 5 ad un massimo di gg. 30, valutata l'eventuale reiterazione dei casi di utilizzo non autorizzato
Mancato rinnovo della polizza assicurativa professionale	Sospensione pari a gg. 60 per ogni anno di mancato rinnovo, per un massimo di mesi 5.  Nel caso di semplice ritardo nel rinnovo della polizza, 1 giorno di sospensione per ogni settimana di ritardo.  Nella ulteriore ipotesi di mancata comunicazione del rinnovo della polizza, gg. 2 di sospensione
Violazione della privacy del cliente	Sospensione da gg. 1 a gg. 30 a seconda della gravità ed entità della violazione
Estorsione e percepimento indebito di compensi professionali da parte del mediatore	Inibizione perpetua dalla attività

L'elencazione di cui sopra è da intendersi come non tassativa ed è fatta salva la facoltà di individuare fattispecie non espressamente contemplate, alle quale verrà applicata una sanzione parametrata in base alla azione/omissione rilevata ed alla sua concreta dannosità

**Art. 6**  
**Procedimento disciplinare**

1. La decisione sul procedimento disciplinare deve essere motivata. Essa viene adottata dal Dirigente competente ed è notificata all'interessato entro 15 giorni dalla adozione;
2. Le decisioni relative ai procedimenti disciplinari sono pubblicizzate tramite Albo Camerale;
3. Nel caso di cancellazione dal Registro Imprese l'agente immobiliare può essere nuovamente iscritto purchè provi che è venuta meno la causa che aveva determinato la cancellazione;
4. Avverso il provvedimento disciplinare è ammesso ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, da promuoversi entro 30 gg. dalla notifica del provvedimento. Il ricorso ha effetto sospensivo sulla sanzione disciplinare applicata.

#### **Art. 7**

##### **Termini del procedimento**

1. Il procedimento disciplinare 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 provvedimento sanzionatorio;
3. Il termine può essere prorogato per ulteriori 60 giorni se ciò è ritenuto utile od opportuno dal Dirigente competente ed è sospeso durante il periodo feriale (dal 1° Agosto al 15 Settembre);

#### **Art. 8**

##### **Effetti del procedimento disciplinare**

1. Al provvedimento disciplinare adottato dal Dirigente competente sarà data esecuzione dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di legge;
2. Sono assoggettati al procedimento disciplinare e sanzionati, oltre ai legali rappresentanti delle società di mediazione, tutti gli altri 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. 452/90 si estendono a tutte le società di cui il mediatore sia legale rappresentante, anche nel caso in cui tali società abbiano altri legali rappresentanti, 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 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 dal ruolo di legale rappresentante e sostituito con altro soggetto regolarmente abilitato;
6. La suddetta estensione non opera invece nei confronti delle società di capitali non coinvolte direttamente nel procedimento disciplinare, nelle quali il mediatore sanzionato abbia il ruolo di legale rappresentante; ciò a condizione che il mediatore

sanzionato sia stato rimosso dalla carica e sostituito con altro intermediario abilitato alla professione prima della decorrenza dell'esecuzione del provvedimento disciplinare.

#### **Art. 9**

#### **SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE**

1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza il possesso dei requisiti previsti dalla normativa è punito con la sanzione amministrativa da € 7500,00 ad € 15.000,00 ed è tenuto alla restituzione delle provvigioni percepite alle parti contraenti (art. 8, comma 1 L. 39/1989);
2. Il mediatore immobiliare che, per la propria attività si avvale di moduli o formulari non depositati presso il Registro Imprese della competente Camera di Commercio è punito con la sanzione amministrativa di € 1549,00;
3. Il mediatore immobiliare che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati incorre nella sanzione amministrativa di € 516,00;
4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3 l'infrazione amministrativa si intende accertata al termine del procedimento disciplinare, con l'adozione del provvedimento da parte del Dirigente competente;
5. Le infrazioni amministrative vengono accertate dal Registro Imprese territorialmente competente, mediante emissione di verbale di contestazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 L. 689/81. Qualora l'agente immobiliare non si avvalga della facoltà di cui all'art. 16 della L. 689/81 la prosecuzione del procedimento è affidata all'Ufficio sanzioni territorialmente competente, il quale conduce l'istruttoria ed emette l'ordinanza.