



**CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
BRESCIA**

**REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DISCIPLINARI
AGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE**

**(Legge 3 febbraio 1989, n. 39 – D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 – D.M. 26
ottobre 2011)**

**REGOLAMENTO-PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DISCIPLINARI
AGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE
(L. 3 febbraio 1989, n. 39 – D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 – D.M. 26 ottobre 2011)**

Articolo 1 – Oggetto

Articolo 2 – Sanzioni disciplinari

Articolo 3 – Il responsabile del procedimento disciplinare

Articolo 4 – Il soggetto titolare del potere sostitutivo

Articolo 5 – Ufficio competente per i procedimenti disciplinari

Articolo 6 – Segnalazione delle violazioni

Articolo 7 - Audizione

Articolo 8 – Segnalazione all'Autorità giudiziaria

Articolo 9 – Termini

Articolo 10 – Contestazione del comportamento che ha determinato la turbativa del mercato

Articolo 11 – Verifica dinamica della permanenza dei requisiti per lo svolgimento dell'attività di mediatore

Articolo 12 – Decisione

Articolo 13 – Verifica della sospensione dell'attività

Articolo 14 – Verifica scritture contabili

Articolo 15 – Criteri per l'adozione delle sanzioni disciplinari

Articolo 16 – Tutela della riservatezza "Privacy"

Articolo 17 – Entrata in vigore

Art. 1 – Oggetto

Il presente regolamento disciplina 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 nei casi di irregolarità individuati a seguito della verifica dinamica della permanenza dei requisiti prevista normativamente.

Art. 2 – Sanzioni disciplinari

Gli agenti di affari in mediazione che contravvengono alle norme che disciplinano la loro attività o che abbiano tenuto comportamenti atti a turbare il mercato sono sottoposti, in base alla gravità dell'infrazione, a procedimento disciplinare che può portare alle seguenti sanzioni disciplinari:

- a) sospensione dell'esercizio dell'attività di mediazione per un periodo **non superiore a sei mesi**:
 - a1) nei casi di turbamento del mercato meno gravi;
 - a2) nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;
 - a3) nei casi di irregolarità accertate, per quanto riguarda il rinnovo o la stipula del contratto di assicurazione professionale per la copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti;
- b) sospensione dell'esercizio dell'attività di mediazione che può essere disposta **fino al termine del giudizio** in caso di assunzione della qualità di imputato per uno dei delitti previsti dall'art. 2 c. 3 lettera f) della L. 39/89, in particolare, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione:
 - b1) essere sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive a norma del D.Lgs 159/11 o della L.57/62 o della L. 646/82,
 - b2) essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'art. 116 del R.D. 1736/33,
 - b3) essere interdetti o inabilitati, falliti (le incapacità personali cessano con la chiusura della procedura concorsuale),
 - b4) essere condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria e il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto (reato depenalizzato; chi è incorso può chiedere al Giudice competente il decreto di revoca, laddove ne ricorrano le condizioni) e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore nel minimo, a due anni e, nel massimo a cinque anni;
- c) inibizione all'esercizio dell'attività di mediazione:
 - c1) nel caso di esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione;
 - c2) quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa per l'iscrizione dell'attività nel registro delle imprese/R.E.A. o, laddove necessario, nell'apposita sezione del R.E.A.:
 - c2.1) nel caso di mancanza del requisito professionale;
 - c2.2) nel caso di assenza della copertura assicurativa dei rischi professionali;
 - c2.3) nel caso di mancata nomina del preposto;
- d) inibizione perpetua all'esercizio dell'attività:
 - d1) nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato;
 - d2) nei confronti degli agenti di affari in mediazione che, nel periodo di sospensione, compiano atti inerenti al loro ufficio;
 - d3) nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la sospensione dell'attività.

I provvedimenti disciplinari sono annotati e iscritti per estratto nel repertorio economico

amministrativo (r.e.a.).

Art. 3 – Il responsabile del procedimento disciplinare

Il Dirigente preposto all'ufficio cui competono i procedimenti disciplinari delega l'esercizio delle funzioni disciplinari a un responsabile del procedimento.

A questi è demandato il compito di curare il procedimento, 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, la rettifica di dichiarazioni o istanze erranee o 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 le segnalazioni previste dalla legge all'Autorità Giudiziaria;
- propone al Dirigente la sanzione disciplinare che lo stesso determinerà tenuto conto della proposta avanzata.

Resta, viceversa, in capo al Dirigente, con cui il responsabile del procedimento dovrà all'uopo raccordarsi, la possibilità di disporre ispezioni.

Art. 4 – Il soggetto titolare del potere sostitutivo

Il Segretario Generale della Camera di Commercio di Brescia svolge le funzioni previste dal soggetto titolare del potere sostitutivo.

Art. 5 – Ufficio competente per l'istruttoria dei procedimenti disciplinari

L'Ufficio competente per i procedimenti disciplinari è l'ufficio "Metrico e tutela del prodotto".

Art. 6 – 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 "Metrico e tutela del prodotto".

La segnalazione/esposto deve essere inoltrata all'ufficio utilizzando esclusivamente l'apposito modello, redatto in tutte le sue parti in modo chiaro e leggibile, reperibile in formato .pdf compilabile sul sito della Camera di Commercio di Brescia all'indirizzo www.bs.camcom.it.

Nel caso la segnalazione/esposto fosse in forma anonima, la stessa verrà archiviata.

Il responsabile del procedimento, se archivia l'esposto, ne dà comunicazione al soggetto che ha presentato la segnalazione; diversamente, avvia il procedimento e ne dà notizia, a mezzo di lettera se privato cittadino e a mezzo domicilio digitale se imprenditore, a chi ha presentato la segnalazione e al soggetto individuato come responsabile della violazione.

Con la medesima nota trasmette le seguenti informazioni:

- l'ufficio competente e presso il quale può prendere visione degli atti ed estrarne copia;
- il responsabile del procedimento;
- il comportamento contestato;
- il termine del procedimento;
- il soggetto titolare del potere sostitutivo;
- l'ufficio presso cui può prendere visione degli atti ed estrarne copia;
- la possibilità entro il termine di giorni 30 di trasmettere esclusivamente tramite domicilio digitale una memoria illustrativa, nonché l'indicazione di eventuali testi a scarico. Tale termine non è dilatorio; va incluso nel termine di 180 giorni di cui al successivo art. 9) punto b).

Il responsabile del procedimento cura la convocazione per mezzo del domicilio digitale del mediatore e degli eventuali testimoni individuati dall'ufficio o richiesti dall'interessato al fine di ascoltarli in audizione.

Art. 7 – Audizione

L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dall'audizione dell'interessato, dei controinteressati e dei testimoni individuati dall'ufficio e richiesti dal mediatore.

L' audizione si tiene alla presenza del Dirigente dell'Area cui appartiene l'ufficio o di un funzionario dell'Area con posizione organizzativa e del responsabile dell'ufficio che svolge le funzioni di segretario verbalizzante. Durante l'audizione il mediatore può farsi assistere da persona di propria fiducia.

Dell'audizione viene redatto apposito verbale in duplice originale a cura del responsabile d'ufficio. Il verbale, sottoscritto dal Dirigente o suo delegato, dal responsabile dell'Ufficio competente per materia e dall'audito, viene protocollato. Un originale viene rilasciato immediatamente all'audito.

L'audito ha diritto di far inserire a verbale proprie dichiarazioni.

Il Dirigente ha la facoltà di decidere che l'audizione si tenga a distanza, realizzando il collegamento attraverso la piattaforma Google Meet.

Nel caso che l'audizione si tenga a distanza, il relativo verbale, protocollato e firmato digitalmente dalle parti, viene trasmesso successivamente all'audito con posta elettronica certificata.

Art. 8 – Segnalazione all'Autorità giudiziaria

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.

Parimenti, trasmette le segnalazioni che comportano l'obbligo di trasmissione degli atti all'Autorità giudiziaria, mentre l'informativa all'interessato è limitata alla notizia della trasmissione degli atti all'Autorità giudiziaria quale atto d'ufficio.

Art. 9 – Termini

Sono previsti i seguenti termini:

- a) 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;
- b) per la conclusione del procedimento: 180 giorni con esclusione dal computo dei termini dilatori richiesti nel proprio interesse dal mediatore;
- c) per la conclusione del procedimento da parte del soggetto cui è attribuito il potere sostitutivo: 90 giorni dal ricevimento della richiesta;
- d) 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;
- e) per la convocazione all'audito: almeno 15 giorni prima della fissazione della convocazione;
- f) per la comunicazione della decisione all'audito: entro 15 giorni dalla decisione;
- g) fra la notificazione del provvedimento e l'inizio del periodo di sospensione dell'attività devono decorrere almeno 60 giorni.

Art. 10 – 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:

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

Art. 11 – Verifica dinamica della permanenza dei requisiti per lo svolgimento dell'attività di mediatore

Ai sensi dell'art. 7 del D.M. 26 ottobre 2011, almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della scia di inizio attività al registro delle imprese, viene effettuata una verifica relativamente alla permanenza dei requisiti che consentono all'impresa la prosecuzione dello svolgimento dell'attività, nonché di quelli previsti per i soggetti che svolgono l'attività per suo conto.

Il Dirigente, verificata la mancanza di un requisito di legge, adotta il conseguente provvedimento sulla base della documentazione trasmessa al registro delle imprese con pratica telematica ComUnica, e degli ulteriori elementi acquisiti nella eventuale partecipazione dell'imprenditore all'audizione.

L'ufficio competente accerta l'eventuale violazione amministrativa.

Art. 12 – Decisione

Il Dirigente dell'Area Anagrafica adotta il provvedimento finale.

Lo stesso viene notificato con domicilio digitale all'impresa che svolge l'attività di agente di mediazione. La conclusione del procedimento viene comunicata al soggetto che ha presentato la segnalazione.

Art. 13 – Verifica sospensione attività

Nel caso di provvedimento disciplinare di sospensione dell'attività, la notizia deve essere iscritta a cura del sanzionato con modalità telematica nel repertorio delle notizie economico amministrative, ai sensi dell'art. 9 del d.P.R. 581/95.

Nel caso l'interessato non provveda, la notizia verrà acquisita d'ufficio e contestualmente verrà accertata la relativa violazione amministrativa.

Nel corso delle ispezioni disposte al fine di verificare l'effettiva sospensione dell'attività ai sensi dell'art. 3, comma 2, del presente regolamento, si deve accertare che i locali non siano accessibili al pubblico e non vi sia alcuna attività rivolta allo stesso.

Art. 14– Verifica scritture contabili

La documentazione contabile (a titolo esemplificativo: registro fatture, libro giornale o, nel caso di contabilità semplificata, registro IVA) che dimostra l'effettiva sospensione dell'attività di mediazione, a seguito dell'adozione del provvedimento dirigenziale di sospensione della stessa, deve essere trasmessa all'ufficio competente con domicilio digitale, fatta salva la possibilità di audire l'interessato, anche su sua richiesta, al fine di acquisire elementi aggiuntivi per la valutazione del caso in esame.

Dell'esito dell'esame delle evidenze contabili, l'ufficio competente redige apposito verbale e dà comunicazione all'interessato a conclusione del procedimento disciplinare.

Art. 15 – Criteri per l'adozione delle sanzioni disciplinari

Le sanzioni disciplinari saranno inflitte in base alla gravità della violazione, al comportamento complessivo tenuto dall'agente immobiliare nella fattispecie oggetto della segnalazione e tenuto conto dell'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione.

La sanzione disciplinare della sospensione dell'attività nei casi di irregolarità del rinnovo della copertura assicurativa di cui all'art. 2, punto a3), verrà applicata secondo la seguente gradualità per un periodo continuativo e senza interruzioni:

| Tipo di irregolarità | Sanzione |
|--|---|
| 1. Scopertura assicurativa | sospensione dell'attività per: <ul style="list-style-type: none"> • 2 giorni fino a 3 mesi di scopertura, • 4 giorni dal 4° mese al 6° mese di scopertura, • 8 giorni dal 7° mese al 12° mese di scopertura incrementato di 5 giorni per ogni anno successivo o frazione di anno successivi al primo |
| 2. Copertura assicurativa effettuata successivamente, con clausole di retroattività | sospensione dell'attività <ul style="list-style-type: none"> • 1 giorno fino a 3 mesi di scopertura, • 2 giorni dal 4° mese al 6° mese di scopertura, • 3 giorni da 7° mese al 12° mese di scopertura incrementato di 1 giorno per ogni annualità successiva completa |
| 3. Copertura assicurativa massimale inferiore agli importi minimi stabiliti dalle disposizioni normative | sospensione dell'attività per 5 giorni sospensione di 2 giorni se l'ultimo anno di copertura assicurativa è in regola con il massimale previsto dalla legge |

Art. 16 - Tutela della riservatezza "Privacy"

La Camera di Commercio adotta ogni misura utile a garantire che il trattamento dei dati personali gestiti in occasione dei procedimenti amministrativi oggetto del presente regolamento avvenga nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs n. 196/2003 e ss.mm.ii.

Art. 17 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dal 1.1.2023 ed è pubblicato nella sezione dell'Albo camerale online del sito istituzionale dell'Ente.

IL SEGRETARIO GENERALE
(dr Massimo Ziletti)

IL PRESIDENTE
(ing. Roberto Saccone)