



CAMERA DI COMMERCIO  
PORDENONE - UDINE

*Adottato dal Consiglio con Delibera n. 2024000009 del 31/07/2024*

# **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)



**Articolo 1 - Oggetto**

**Articolo 2 - Sanzioni disciplinari**

**Articolo 3 - Ufficio competente per l'istruttoria dei procedimenti disciplinari**

**Articolo 4 - Il responsabile del procedimento disciplinare**

**Articolo 5 - Chiusura anticipata del procedimento**

**Articolo 6 - Segnalazione delle violazioni**

**Articolo 7 - Audizione**

**Articolo 8 - Termine di conclusione del procedimento**

**Articolo 9 - Criteri per l'adozione delle sanzioni disciplinari**

**Articolo 10 – Decisione**

**Articolo 11 - Tutela della riservatezza "Privacy"**

**Articolo 12 - 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 si rendano responsabili di comportamenti in contrasto con le norme che disciplinano la loro attività, violando obblighi previsti da leggi o regolamenti. Per quanto non previsto dalla presente disciplina, si rinvia alle disposizioni dettate dalla Legge 39/1989, dal D.M. 452/1990 e dal D.M. 26 ottobre 2011.

**Art. 2 - Sanzioni disciplinari**

Gli agenti di affari in mediazione che abbiano tenuto un comportamento in contrasto con le norme che disciplinano la loro attività sono sottoposti, in base alla gravità dell'infrazione, alle seguenti sanzioni disciplinari:

- a) sospensione dell'esercizio dell'attività di mediazione;
- b) inibizione/cancellazione;
- c) inibizione perpetua (ex radiazione).

La sospensione dell'esercizio dell'attività di mediazione è disposta per un periodo non superiore a sei mesi nei casi di:

- a) lieve turbamento del mercato;
- b) accertate irregolarità nell'esercizio dell'attività di mediazione.

L'inibizione all'esercizio dell'attività di mediazione è disposta:

- a) nel caso di esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione ai sensi dell'art. 5 co. 3 L. 39/1989;
- b) in mancanza di uno dei requisiti o delle condizioni previsti dall'art. 2 co. 3 L. 39/1989;
- c) in mancanza della copertura assicurativa dei rischi professionali prevista per legge;
- d) in mancanza della nomina del preposto.

La sospensione dall'esercizio dell'attività di mediazione può essere disposta fino al termine del giudizio in caso di assunzione da parte dell'agente della qualità di imputato per uno dei delitti previsti dall'art. 2 c. 3 lettera f) della L. 39/89.



L'inibizione perpetua all'esercizio dell'attività è disposta:

- a) nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato;
- b) nei confronti dei mediatori che, nel periodo di sospensione, abbiano compiuto atti inerenti al loro ufficio;
- c) nei confronti dei mediatori ai quali sia stata irrogata per tre volte la sanzione della sospensione dall'attività.

La sanzione della inibizione perpetua preclude definitivamente all'agente di affari in mediazione l'esercizio dell'attività; negli altri casi invece l'agente potrà esercitare nuovamente l'attività quando sarà tornato in possesso di tutti i requisiti previsti per l'esercizio della stessa, previo assolvimento degli adempimenti previsti per legge, o, se sospeso, dopo che sia trascorso il periodo di sospensione irrogato con la sanzione.

### **Art. 3 - Ufficio competente per l'istruttoria dei procedimenti disciplinari**

L'Ufficio competente per l'istruttoria dei procedimenti disciplinari è l'area organizzativa complessa Affari Generali.

### **Art. 4 - Il responsabile del procedimento disciplinare**

Il responsabile del procedimento è il Segretario generale.

Al responsabile del procedimento è demandato, in particolare, 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 ed ispezioni e ordinare esibizioni documentali.

Più specificatamente svolge i seguenti compiti:

- propone alla Giunta l'archiviazione dell'esposto o dispone l'apertura del procedimento disciplinare;
- individua il comportamento che ha determinato la turbativa di mercato;
- individua l'autore della violazione, gli altri eventuali soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed i controinteressati;
- comunica la data dell'audizione davanti alla Giunta;
- inoltra le segnalazioni previste dalla legge all'Autorità Giudiziaria.

Il responsabile del procedimento, quando dispone l'avvio del procedimento, ne dà comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata se vi è un domicilio digitale eletto, all'autore della violazione, ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed agli eventuali controinteressati.

Con la medesima nota trasmette le seguenti informazioni:

- l'amministrazione competente;
- l'oggetto del procedimento promosso;
- il comportamento contestato, allegando copia della segnalazione;
- il responsabile del procedimento;
- il termine del procedimento;
- le modalità con le quali può prendere visione degli atti ed estrarne copia;



- la possibilità entro il termine di giorni 30 di trasmettere all'indirizzo pec dell'Ufficio competente una memoria illustrativa con indicazione degli elementi di prova a propria difesa corredata da eventuale documentazione a supporto.

Il responsabile del procedimento cura la convocazione a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata se vi è un domicilio digitale eletto, dell'autore della violazione e/o degli altri soggetti interessati, e degli eventuali testimoni individuati dall'ufficio o richiesti dagli interessati per disporre l'audizione davanti alla Giunta, con almeno 15 giorni di preavviso.

Dell'avvio del procedimento è data altresì notizia al segnalante.

#### **Art. 5 - Chiusura anticipata del procedimento disciplinare**

Se il fatto contestato costituisce oggetto di un altro procedimento a carico del medesimo agente in sede giudiziaria o dinnanzi ad altre autorità, il procedimento disciplinare è proseguito e concluso anche in pendenza di tali procedimenti.

Tuttavia ove non si disponga di elementi sufficienti per ritenere accertato il fatto addebitato e sia necessario attendere l'esito del diverso procedimento in corso per corroborare l'istruttoria, il Responsabile del procedimento dispone la chiusura anticipata del procedimento disciplinare.

In tali casi il procedimento disciplinare potrà essere riaperto qualora emergano, in qualsiasi modo, elementi nuovi e sufficienti per concludere il procedimento, ivi incluso un provvedimento giurisdizionale non definitivo, mediante rinnovo della contestazione dell'addebito da effettuarsi entro sessanta giorni dalla avvenuta conoscenza dei nuovi elementi, ovvero dal ricevimento di un'istanza di riapertura che allegghi nuove circostanze ed elementi.

#### **Art. 6 - Segnalazione delle violazioni**

Qualunque soggetto pubblico o privato ritenga di essere venuto a conoscenza di un fatto avente rilevanza disciplinare per un mediatore, può presentare un esposto debitamente sottoscritto, circostanziato e documentato, all'area organizzativa complessa Affari Generali della Segreteria generale della Camera.

L'esposto deve essere inoltrato all'ufficio o tramite posta elettronica certificata all'indirizzo istituzionale del predetto ufficio o tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

Non verranno presi in considerazione esposti presentati in forma anonima e segnalazioni che non abbiano ad oggetto condotte già poste in essere dall'agente.

L'Unità organizzativa Trasparenza e Semplificazione comunica all'Unità organizzativa Affari Generali le violazioni per le quali abbia emesso una sanzione amministrativa e segnala altresì i comportamenti di cui sia venuta a conoscenza che possano determinare l'avvio di un procedimento disciplinare.

#### **Art. 7 - Audizione**

L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dall'audizione dell'autore della violazione.

L'audizione si tiene alla presenza della Giunta nella data stabilita nella convocazione.

L'audizione potrà essere rinviata, una sola volta, in presenza di giustificati motivi, che dovranno essere comunicati e documentati prima della data dell'audizione stessa. Nel caso di assenza ingiustificata dell'interessato si procede comunque all'adozione del provvedimento finale.

Durante l'audizione l'autore della violazione può farsi assistere da un legale o da un rappresentante dell'associazione di categoria.

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



Dell'audizione viene redatto apposito verbale, sottoscritto dal Presidente, dal segretario verbalizzante e dall'audito, al quale viene rilasciata una copia dello stesso.

#### **Art. 8 - Termine di conclusione del procedimento**

Il procedimento disciplinare si conclude nel termine di 180 giorni dall'avvio con esclusione dal computo dei termini dilatori richiesti nel proprio interesse dal mediatore.

#### **Art. 9 - Criteri per l'adozione delle sanzioni disciplinari**

Le sanzioni disciplinari saranno inflitte in base alla gravità della violazione ed alle sue conseguenze, al comportamento complessivo tenuto dal mediatore nella fattispecie oggetto della segnalazione e tenuto conto dell'opera svolta dallo stesso per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione. In allegato al presente regolamento è previsto un elenco non tassativo e non esaustivo delle principali fattispecie e delle sanzioni disciplinari applicabili (allegato A).

#### **Art. 10 - Decisione**

La Giunta adotta il provvedimento finale secondo quanto previsto dalla legge e dal presente regolamento.

Il provvedimento finale indica gli elementi di fatto e di diritto posti a fondamento della decisione ed è notificato all'autore della violazione, ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed agli eventuali controinteressati, nei modi previsti dalla legge, entro 15 giorni dalla data di adozione dello stesso.

La conclusione e l'esito del procedimento sono comunicati a colui che ha presentato la segnalazione.

I provvedimenti disciplinari sanzionatori adottati ai sensi degli artt. 18 e 19 D.M. 452/1990 hanno effetto anche nei confronti di tutte le società delle quali il mediatore sanzionato è rappresentante legale, 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 legale rappresentante ed al suo posto sia stato nominato un altro soggetto regolarmente abilitato.

Avverso il provvedimento disciplinare sanzionatorio adottato è ammesso ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta notifica con effetto sospensivo.

Il provvedimento disciplinare sarà portato in esecuzione dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso, tramite l'annotazione e l'iscrizione per estratto nel repertorio economico amministrativo (R.E.A.) per il periodo di vigenza.

#### **Art. 11 - 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. 12 - Entrata in vigore**

Il presente regolamento è pubblicato nella sezione dell'Albo camerale online del sito istituzionale dell'Ente secondo le modalità previste dal regolamento per la pubblicazione atti e provvedimenti all'albo camerale della Camera di commercio di Pordenone - Udine.



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

<b>RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE</b>	<b>FATTISPECIE</b>	<b>SANZIONE DISCIPLINARE</b>
<b>Grave turbamento del mercato</b>	Dolosa tacitazione di dati e/o occultamento di vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o comunque oggettivamente rilevabili, che siano <b>essenziali</b> alla decisione di acquisto/locazione e alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione	<b>Inibizione perpetua dell'attività</b>
<b>Lieve turbamento del mercato</b>	Colposa tacitazione di dati e/o occultamento di vizi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che siano <b>rilevanti</b> per la decisione di acquisto/locazione e alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione	<b>Sospensione da mesi 2 a mesi 6</b>
<b>Lieve turbamento del mercato</b>	Pubblicità ingannevole	<b>Sospensione compresa tra un minimo di 20 giorni ad un massimo di 6 mesi</b>
<b>Altre irregolarità</b>	Intestazione al mediatore degli assegni emessi a titolo di caparra confirmatoria o di cauzione da parte del promittente acquirente al momento della sottoscrizione della proposta contrattuale	<b>Sospensione tra un minimo di 2 mesi ad un massimo di 4 mesi</b>
<b>Altre irregolarità</b>	Mancati adempimenti per la normativa anticiclaggio	<b>Sospensione compresa tra un minimo di 2 mesi ed un massimo di 4 a seconda delle reiterazioni denunciate</b>
<b>Altre irregolarità</b>	In caso di utilizzo di collaboratori non in regola da parte di agente iscritto	<b>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</b>
<b>Altre irregolarità</b>	Utilizzo di modulistica predisposta per il cliente, non depositata al Registro Imprese.	<b>Sospensione compresa tra un minimo di 1 mese ed un massimo di 3 mesi.</b>
	Nel caso la modulistica non depositata presenti elementi di inganno o dolo	<b>Sospensione compresa tra un minimo di 2 mesi ed un massimo di 4</b>
<b>Altre irregolarità</b>	Mancanza o mancato rinnovo della polizza professionale	<b>Inibizione dell'esercizio dell'attività</b>
	In caso di mancanza di polizza in anni precedenti	<b>Sospensione di 60 giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di 5 mesi</b>
	Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza	<b>Sospensione di 1 giorno per ogni settimana di ritardo</b>