

LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONI DELLE SANZIONI DISCIPLINARI AGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE

Articolo 1 – Oggetto

1. Le presenti Linee Guida disciplinano le modalità di applicazione delle sanzioni disciplinari e il relativo procedimento nei confronti degli agenti di affari in mediazione di cui all'art. 3 del D.M. 21 dicembre 1990 n. 452 che si rendano responsabili della violazione agli obblighi previsti da leggi e disposizioni regolamentari nell'esercizio della loro attività.

Per quanto non espressamente previsto nella presente disciplina, si rinvia alle disposizioni dettate in materia dalla legge 3 febbraio 1989 n. 39, dal D.M. 21 dicembre 1990 n. 452 e dal D.M. 26 ottobre 2011.

Articolo 2 - Organi competenti allo svolgimento dell'iter dei procedimenti disciplinari

Il Segretario Generale è l'organo preposto all'adozione del provvedimento sanzionatorio finale con supporto di un'apposita Commissione costituita per lo svolgimento del relativo procedimento istruttorio. Il Segretario Generale svolge le funzioni previste dal soggetto titolare del potere sostitutivo ai sensi dell'articolo 2, comma 9-bis, legge numero 241/1990 e opera su proposta di relazione istruttoria elaborata dalla Commissione.

La commissione cura il procedimento compiendo gli atti istruttori necessari e in particolare:

Valuta il contenuto della segnalazione in relazione alle previsioni normativa e regolamentari e si determina in ordine all'avvio del procedimento ;

da comunicazione dell'avvio del procedimento al mediatore;

convoca il mediatore e/o altre eventuali persone informate sui fatti per la loro audizione e ne verbalizza il contenuto;

mette a disposizione del Segretario Generale ogni elemento acquisito nel corso del procedimento per la determinazione della eventuale sanzione finale .

1- 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 termine del procedimento;

2- L'audizione del mediatore si tiene davanti alla Commissione .Il mediatore può farsi assistere da un difensore di propria fiducia o da un rappresentante di una associazione di categoria

rappresentativa sul territorio .Il verbale dell'audizione viene sottoscritto dalle parti e una copia viene rilasciata al mediatore;

- 3- La notizia dell'avvio del procedimento verrà trasmessa anche al soggetto che ha inviato l'esposto e agli eventuali contro interessati.
- 4- Al soggetto segnalante non è consentito l'accesso agli atti del procedimento o a fasi dello stesso. Egli sarà informato dell'avvio del procedimento iniziale e/o della sua conclusione, anche se con archiviazione, solo quando il provvedimento adottato sarà definitivo.

Articolo 3 - Composizione Commissione per la gestione istruttoria dei procedimenti disciplinari.

La Commissione è costituita a titolo gratuito ed è composta da un impiegato appartenente all'ufficio Registro imprese, uno appartenente all'ufficio legale, uno appartenente all'ufficio Front office e da un segretario/funziario di cat. D appartenente all'ufficio 11 competente per materia, che sentito il Presidente della Commissione , convoca le sedute in base al reclamo pervenuto. La Commissione resta in carica cinque anni e si rinnova tacitamente fino all'eventuale nomina della nuova Commissione da parte del Segretario Generale. La Commissione ove necessario si avvale della consulenza gratuita e non vincolante delle Associazioni di Categoria (max 3) più rappresentative sugli argomenti specifici. I componenti e il segretario della Commissione in forma singola, possono essere sostituiti in qualsiasi momento con atto del Segretario Generale.

Articolo 4 - Cosa non può trattare la Commissione e il Segretario Generale

1. non può intervenire con una propria decisione nel merito dei rapporti tra mediatori e delle relative controversie;
2. non può rispondere ad esposti contenenti questioni già all'attenzione della Autorità Giudiziaria;
3. non può disporre l'eventuale restituzione di pagamento in debiti o eccessivamente onerosi , a qualsiasi titolo corrisposti;
4. non prende in considerazione segnalazione su casi già esaminati , salvo non siano intervenute novità sostanziali;
5. non prende in considerazione esposti anonimi .

Articolo 5 - Avvio del procedimento e criteri

1. Il procedimento per l'applicazione delle sanzioni disciplinari per gli agenti di affari in mediazioni è avviato su segnalazione di parte.
2. La segnalazione è rivolta alla Commissione per i provvedimenti disciplinari della CCIAA di Cosenza. La segnalazione deve riportare un'esauritiva descrizione delle circostanze e del comportamento del mediatore in relazione alla violazione dei suoi doveri o inosservanza di obblighi che la legge impone per la sua attività, alla turbativa del normale andamento del mercato o al compimento di irregolarità nell'esercizio dell'attività di intermediazione. Alla segnalazione deve essere allegata copia della documentazione utilizzata, quale ad esempio: copia della proposta di acquisto/ locazione, copia del conferimento dell'incarico di mediazione, copia di biglietti da

visita, eventuale pubblicità su internet e/o quotidiani, corrispondenza intercorsa, ogni ulteriore documento idoneo a meglio rappresentare i fatti descritti.

3. La Commissione appena ricevuta l'istanza attraverso il suo segretario ne informa il Presidente che convoca la seduta della Commissione dando mandato al segretario di comunicare la data e l'ora di convocazione .

La Commissione, esaminati gli atti, qualora ritenga che sussistano i presupposti per l'avvio di un'azione disciplinare, dispone che venga fatta la relativa comunicazione all'Agente di affari in mediazione, a mezzo PEC (posta elettronica certificata) o con altro mezzo equivalente, laddove l'indirizzo di PEC non sia disponibile, allegando copia della segnalazione di terzi e contestando in modo puntuale e circostanziato gli addebiti. La decisione eventuale di non dare seguito alla segnalazione è disposta dal Segretario Generale che viene tempestivamente informato dalla Commissione.

Articolo 6 - Sospensione del procedimento

1. Se il fatto oggetto di contestazione costituisce oggetto di un altro procedimento in sede giudiziaria o dinnanzi ad altre autorità costituite a carico del medesimo soggetto, la Commissione 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 dovrà informare la Camera di Commercio dell'esito del procedimento dinanzi ad altra autorità entro 60 giorni dalla decisione, anche non definitiva, al fine di definire il procedimento disciplinare.

Articolo 7 - Prosecuzione del procedimento

1. L'Agente ha diritto, nel termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento, di prendere visione degli atti del procedimento e di chiedere di essere sentito per esporre le proprie difese, ovvero presentare memorie difensive.
2. la Commissione competente, qualora lo ritenga opportuno, può informare e/o convocare le Associazioni provinciali più rappresentative degli interessi della categoria degli Agenti d'Affari in mediazione, trasmettendo la documentazione raccolta, ma omettendo i dati identificativi dell'agente d'affari in mediazione invitandole ad esprimere osservazioni utili all'adozione del provvedimento.

Articolo 8 - L'audizione

1. Il mediatore che abbia richiesto di essere sentito viene convocato a mezzo PEC (posta elettronica certificata) o con altro mezzo equivalente, laddove l'indirizzo di PEC non sia disponibile, è convocato con un preavviso di almeno 15 giorni. Il mediatore compare personalmente all'audizione, con facoltà di essere assistito da un difensore o da un rappresentante di un'associazione di categoria rappresentativa sul territorio, e con possibilità di produrre eventuali memorie difensive da depositare presso la Commissione prima della data fissata per l'audizione.
2. Nel caso di assenza ingiustificata si procede comunque all'adozione del provvedimento finale.

3. Dell'audizione è redatto apposito verbale, sottoscritto dalla Commissione e sottoposto al Segretario Generale per la decisione finale.
4. la notizia dell'avvio del procedimento verrà trasmessa anche al soggetto che ha inviato l'esposto e agli altri eventuali controinteressati.

Articolo 9 - Sanzioni disciplinari

1. L'agente che violi i suoi doveri e venga meno a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari come indicato negli artt. 18 e seguenti del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 e nell'art. 9 del D.M. 26 ottobre 2011:
 - la sospensione;
 - la cancellazione;
 - l'inibizione perpetua.
2. La sospensione, che non può superare il periodo di 6 mesi, 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. Per cancellazione si intende la cancellazione dal Registro delle Imprese e contestuale iscrizione nell'apposita sezione REA o, laddove necessario, anche cancellazione dall'apposita sezione del REA.
4. L'inibizione perpetua, infine, è applicata: - ai mediatori che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato; - ai mediatori che nel periodo di sospensione abbiano compiuto atti inerenti al loro ufficio; - al mediatore che è stato colpito per tre volte dalla misura della sospensione.
5. Per inibizione perpetua, si intende la cancellazione definitiva e non più ripetibile sia dal Registro delle Imprese, sia dall'apposita sezione del REA.
6. Le sanzioni sono annotate ed iscritte per estratto nel REA ai sensi dell'art. 9 del D. MISE 26.10.11

Articolo 10 - Procedimento disciplinare

- Dell'intero procedimento disciplinare è redatto apposito processo verbale, sottoscritto dalla Commissione con relazione sottoposta al vaglio del Segretario Generale competente per la eventuale sanzione disciplinare. La decisione motivata adottata è poi notificata all'interessato entro i 15 giorni successivi alla sua adozione a mezzo PEC, se conosciuta, o con strumenti equivalenti ed è comunicata al soggetto che ha effettuato la segnalazione.
2. Le decisioni relative ai procedimenti disciplinari sono affisse all'Albo camerale o sono comunque soggette alle forme di pubblicità che sostituiscono l'affissione all'Albo.
 3. Nel caso di cancellazione dal Registro delle Imprese, l'agente immobiliare può essere nuovamente iscritto purché provi che è venuta a mancare la causa che aveva determinato la cancellazione.
 4. Avverso il provvedimento disciplinare adottato è ammesso ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, ed il ricorso proposto ha effetto sospensivo, entro 60 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione.

Articolo 11 - Termini del procedimento

1. Il procedimento disciplinare a carico dell'Agente d'affari in mediazione 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 disciplinare.
3. Il termine può essere prorogato per ulteriori 60 giorni per finalità istruttorie ed è sospeso durante il periodo feriale (dal 1° agosto al 31 agosto).

Articolo 12 - Effetti del procedimento disciplinare

1. Il provvedimento disciplinare adottato dal Segretario Generale competente sarà portato in esecuzione dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di legge.
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 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 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, ovviamente soltanto 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.