Camera di Commercio
Napoli

REGOLAMENTO
del procedimento disciplinare per gli Agenti di Affari in Mediazione CCIAA di Napoli

Approvato dal Consiglio Camerale con delibera n. ___ del _____

Articolo 1

Avvio del procedimento e criteri

1. Per lo svolgimento dell'attività di vigilanza e per verificare se sussistono i presupposti per avviare un'azione disciplinare nei confronti di un Agente di affari in mediazione, l'Ufficio Artigianato e Attività Regolamentate (di seguito Ufficio) istruisce la pratica, dietro segnalazione di terzi e/o d'ufficio, se del caso, accertando se il mediatore abbia violato i suoi doveri o mancato a qualcuno degli obblighi che la legge impone per la sua attività, abbia turbato il normale andamento del mercato o abbia compiuto irregolarità nell'esercizio dell'attività di intermediazione.

2. L'Ufficio chiede l'integrazione della documentazione, quando necessario, documentazione che deve essere trasmessa, laddove possibile, a mezzo posta elettronica certificata e chiede la sottoscrizione della liberatoria ai fini del rispetto della normativa in materia di Privacy.

3. Non possono essere utilizzati scritti e documenti privi della sottoscrizione e non sarà dato alcun seguito alle segnalazioni che dovessero pervenire in forma anonima.

Articolo 2

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, il Dirigente competente, d'intesa con il Responsabile dell'Ufficio, può disporre, in qualsiasi momento la sospensione del procedimento disciplinare, fino all'esito del diverso procedimento in corso. In quest'ultimo caso, l'Agente di affari in mediazione 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.

Articolo 3

Prosecuzione del procedimento

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'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, contestando in modo puntuale e circostanziato gli addebiti.

2. L'Agente ha diritto, nel termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento, di nominare un difensore e di essere ascoltato dal Dirigente responsabile, o da un suo delegato/a, di esporre le proprie difese e di prendere visione degli atti del procedimento.
3. Il Dirigente competente, qualora lo ritenga opportuno, può informare le Associazioni provinciali rappresentative degli interessi della categoria degli Agenti di affari in mediazione, trasmettendo la documentazione raccolta, ma omettendo i dati identificativi dell'agente d'affari in mediazione e invitandole ad esprimere osservazioni utili all'adozione del provvedimento finale.

Articolo 4

L'audizione

1. Il mediatore compare personalmente all'audizione, con facoltà di essere assistito e con possibilità di produrre eventuali memorie difensive da depositare presso l'Ufficio 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 dal Dirigente competente e dal Funzionario Responsabile del Servizio Registro Imprese.

Articolo 5

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/o quando viene a mancare uno dei requisiti richiesti per l'iscrizione. La predetta cancellazione, essendo stato soppresso il ruolo, deve intendersi come cancellazione dal Registro delle Imprese e contestuale iscrizione nell'apposita sezione REA o, laddove necessario, anche come 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. Essendo stato soppresso il ruolo, la sanzione dell'inibizione perpetua, deve intendersi come cancellazione definitiva e non più ripetibile sia dal Registro delle Imprese, sia dall'apposita sezione del REA.

6. Nella tabella di seguito riportata sono indicate le fattispecie più ricorrenti con l'indicazione della sanzione che viene, in concreto, applicata:

Dolosa tacitazione di dati, e/o occultamento di vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o comunque oggettivamente rilevabili, che siano essenziali alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione.	Inibizione perpetua dell'attività (Grave turbamento del mercato)

Colposa tacitazione di dati, e/o occultamento di vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vizi evidenti o comunque professionalmente rilevabili, che siano rilevanti alla corretta trasferibilità del bene oggetto dell'attività di mediazione.	a) Sospensione fino a un mese nel caso di tenue negligenza che, data l'esiguità della infrazione nonché la sua occasionalità, non ha influito nel buon fine dell'affare; b) Sospensione da due a quattro mesi nel caso di negligenza che, data la sua rilevanza, ha condizionato o reso difficoltoso il buon fine dell'affare; c) Sospensione da cinque a sei mesi nei casi di considerevole negligenza che, dato il suo rilievo, ha impedito o deviato il buon fine dell'affare e di recidiva delle infrazioni di cui alle lettere a) e b). (Lieve turbamento del mercato)
Modifica della proposta d'acquisto operata in accordo con la parte promessa venditrice successiva alla sottoscrizione del promittente acquirente	Sospensione compresa tra un minimo di tre ed un massimo di cinque mesi, tenuto conto della rilevanza della modifica operata e delle effettive conseguenze positive per il mediatore ed il promittente venditore e negative per il promesso acquirente.
Utilizzo di personale non autorizzato	Sospensione compresa tra un minimo di quattro ed un massimo di sei mesi, in base alla natura dell'attività realmente svolta dall'abusivo e dalla graduazione dell'elemento psicologico addebitabile all'imprenditore

Intestazione al mediatore degli assegni emessi a titolo di caparra confirmatoria da parte del promittente acquirente al momento della sottoscrizione della proposta	Sospensione tra un minimo di venti ed un massimo di cinquanta giorni
Mancata annotazione ai fini della tracciabilità e della trasparenza antiriciclaggio sul registro cartaceo o virtuale	Sospensione compresa tra un minimo di due mesi ed un massimo di quattro a seconda delle reiterazioni denunciate
Utilizzo di modulistica non depositata e non conforme alla normativa comunitaria	Sospensione compresa tra un minimo di trenta giorni ed un massimo di novanta, valutata la gravità delle clausole non conformi
Utilizzo di modulistica non depositata conforme alla normativa comunitaria	Sospensione tra un minimo di cinque giorni di sospensione ed un massimo di trenta, valutata la reiterazione dei casi di utilizzo non autorizzato
Mancato rinnovo della polizza professionale	Sospensione pari a sessanta giorni per ogni anno di mancato rinnovo, con un massimo di cinque mesi. Nella meno grave ipotesi di rinnovo in ritardo della polizza, viene applicata una sanzione pari ad un giorno per ogni settimana di ritardo. Nella ulteriore ipotesi di mancata comunicazione del rinnovo della polizza trova applicazione la sanzione di due giorni di sospensione per ogni anno.
Violazione della privacy del cliente	Sospensione da uno a trenta giorni a seconda della natura della notizia rilevata. Qualora siano resi noti dati non sensibili, ma economicamente rilevanti, la sanzione è dimezzata
Estorsione e percepimento indebito di compensi professionali da parte del mediatore	Inibizione perpetua dell'attività (Grave turbamento del mercato)

L'elencazione di cui sopra non è tassativa ed è fatta salva la facoltà di individuare fattispecie non espressamente contemplate, alle quali verrà applicata una sanzione la cui parametrazione avverrà "in concreto" rispetto alla reale azione/omissione rilevata ed al suo "disvalore".

Articolo 6

Procedimento disciplinare

1. Dell'intero procedimento disciplinare è redatto apposito processo verbale, sottoscritto dal Dirigente responsabile e dal Funzionario Responsabile del Servizio Registro Imprese: 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.

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 delle Imprese e del Made in Italy, ed il ricorso proposto ha effetto sospensivo, entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione.

Articolo 7

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 sanzionatorio.

3. Il termine può essere prorogato per ulteriori 60 giorni se la proroga è ritenuta utile nell'ambito del procedimento disciplinare ed è sospeso durante il periodo feriale (dal 1° agosto al 15 settembre).

Articolo 8

Effetti del procedimento disciplinare

1. Il provvedimento disciplinare adottato dal Dirigente competente sarà portato in esecuzione dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso ai sensi di legge e contestualmente trasmesso all'Ufficio del Registro delle Imprese per l'annotazione ed iscrizione per estratto nel REA ai sensi dell'art. 9 del D.M. 26/10/2011.

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.