COMMISSIONE DI VIGILANZA
SULL'ATTIVITA' DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

REGOLAMENTO
(approvato con delibera di Giunta n. 124 del 12/10/2022)

Art. 1
Oggetto del regolamento

Le funzioni di vigilanza e controllo sull'attività degli agenti d'affari in mediazione previste dalla L. n° 39/1989 e dal D.M. n° 452/1990, dopo la soppressione della Commissione per la tenuta del relativo Ruolo sono state assegnate direttamente alle Camere di commercio.
La Camera di Commercio di Milano ha stabilito, con determinazione del Segretario Generale n° 513 del 16/10/2006 (e successivi rinnovi), di affidare l'esame delle istanze e degli esposti relativi al corretto svolgimento dell'attività di mediazione ad una apposita Commissione di Vigilanza. Il presente regolamento ne disciplina la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento.

Art. 2
Nomina, composizione e durata dell'incarico della Commissione di vigilanza

La Commissione di Vigilanza sull'attività di intermediazione immobiliare ("Commissione di Vigilanza" o "Commissione") è nominata dalla Giunta della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi ed è composta da:
- 1 membro di Giunta;
- 1 membro di Consiglio;
- 3 funzionari/dirigenti del sistema Camerale milanese individuati tra coloro che svolgono funzioni di regolazione del mercato;

Le funzioni di Segreteria della Commissione sono svolte da personale del Servizio camerale competente.

La Commissione resta in carica per il quinquennio di mandato del Consiglio e della Giunta camerale e continua ad operare fino alla nomina della nuova Commissione.

I componenti e il segretario della Commissione, ad esclusione dei membri di Giunta, possono essere sostituiti in qualsiasi momento con atto del Segretario Generale.

L'attuale Commissione resta in carica fino alla nomina della nuova Commissione, di regola successiva all'insediamento della nuova Giunta.

Art. 3
Attribuzioni

La competenza della Commissione di vigilanza riguarda, ai sensi dell'art. 18 D.M. n° 452/1990, la valutazione della correttezza del comportamento professionale tenuto dagli agenti di affari in mediazione nei confronti della propria clientela, con esclusione dei rapporti tra mediatori e delle relative controversie.
In particolare, la Commissione valuta la conformità della condotta del mediatore ai principi deontologici, tenuto conto di quanto stabilito dalle Linee Guida per la redazione dei contratti di intermediazione immobiliari, redatte in collaborazione con le Associazioni di categoria del settore e comunicate alla Giunta della Camera di commercio di Milano in data 8 febbraio 2016, con particolare riferimento alla forma, al contenuto e all'esecuzione dell'incarico conferito o del contratto stipulato dal mediatore e dal cliente.

Art. 4
Svolgimento delle riunioni

La Commissione si considera validamente costituita per lo svolgimento delle proprie funzioni, con la presenza di almeno 3 Commissari su 5, dei quali almeno un membro di Giunta o un membro di Consiglio.

La Presidenza della riunione di Commissione può essere assunta alternativamente dal membro di Giunta e dal membro di Consiglio presenti

Le decisioni vengono prese a maggioranza semplice. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Art. 5
Poteri della Commissione di vigilanza

1. La Commissione si riunisce:
- per esaminare gli esposti non anonimi presentati alla Camera di commercio nei confronti dei mediatori, tramite la Segreteria della Commissione;
- per sentire in audizione, ove ritenuto opportuno, ai sensi dell'art. 20, I D.M. n° 452/1990 i mediatori coinvolti, eventualmente assistiti dai rispettivi legali, i rappresentanti di altre Pubbliche Amministrazioni e le persone informate dei fatti;
- per trattare tutti gli argomenti, problematiche, questioni riguardanti la vigilanza sull'attività di mediazione.

2. La Commissione:

- non può rispondere, di norma, ad esposti concernenti questioni già all'attenzione dell'Autorità Giudiziaria, per i quali rinvia ogni valutazione deontologica all'acquisizione – a cura delle parti – delle relative sentenze emesse dalla competente Autorità
- non può intervenire con una propria decisione nel merito dei rapporti tra mediatori e delle relative controversie
- non può disporre l'eventuale restituzione di pagamenti indebiti o eccessivamente onerosi, a qualsiasi titolo corrisposti
- non prende in considerazione segnalazioni sui casi già esaminati, salvo non siano intervenute novità sostanziali

3. La Commissione - esaminati gli esposti istruiti dalla Segreteria, vagliate le eventuali memorie difensive e/o sentiti direttamente i mediatori convocati in audizione - può disporre:

- l'archiviazione del caso
- il richiamo scritto al mediatore per inadempienze di lieve gravità - tale richiamo fungerà da precedente in caso di ulteriore esposto allo stesso mediatore
- l'adozione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 21 D.M. n° 452/1990, ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento
- di proporre alla Giunta l'eventuale irrogazione delle sanzioni disciplinari previste dall'art. 19 D.M. n° 452/1990, ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento
- il ricorso, su base volontaria di entrambe le parti, ad un tentativo di conciliazione, per ricercare l'eventuale composizione della controversia

Art. 6
Sanzioni amministrative e penali

1. L'agente che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare al deposito di cui all'art. 5 della L. n° 39/89, è punito con la sanzione di euro1549,38.

2. L'agente che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati, è punito con la sanzione di euro 516,46.

3. L'esercizio abusivo della professione è punito con una sanzione amministrativa da un minimo di € 7500,00 ad un massimo di € 15000,00 (art. 1, comma 47 L. n° 296/2006 – art. 8 L. 37/2018) ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite.

Per l'accertamento dell'infrazione, per la contestazione della medesima e per la riscossione delle somme dovute si applicano le disposizioni di cui alla L. n° 689/1981.
L'organo incaricato di tali adempimenti, su segnalazione della Camera di commercio, è la Polizia locale territorialmente competente.

Art. 7
Sanzioni disciplinari

L'agente che viola i suoi doveri e manca a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività, è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:

a) la sospensione dell'attività, inflitta per un periodo non superiore a sei mesi:
- nei casi meno gravi di turbativa del mercato;
- nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione

b) la cancellazione dell'attività, nei casi di incompatibilità riportati nell'art. 5, comma 3 L. n° 39/89 o quando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dall'art. 2, comma 3 L. n° 39/89

c) l'inibizione perpetua dell'attività, che si applica:

- nei confronti degli agenti che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato;
- nei confronti degli agenti che, nel periodo di sospensione loro inflitta, compiano atti inerenti al loro ufficio;
- nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.

L'inibizione perpetua comporta la cancellazione definitiva dell'attività sia dal Registro delle Imprese che dall'apposita sezione del Repertorio Economico Amministrativo (REA).

Il provvedimento disciplinare, adottato dalla Giunta camerale su proposta della Commissione di vigilanza, può essere oggetto di ricorso – entro 30 giorni dalla sua notifica – alla Commissione centrale costituita presso il Ministero dello Sviluppo Economico, con effetto sospensivo.

Art. 8
Modalità e tempistica del procedimento

1. L'esposto deve essere redatto in carta semplice, indicare sinteticamente i fatti inerenti la trattativa e contenere in allegato:

- i dati identificativi dei soggetti che hanno condotto la mediazione;

- copia della documentazione utilizzata: 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.

2. La Segreteria della Commissione cura l'istruttoria dell'esposto, provvedendo a richiedere memoria difensiva al mediatore e - qualora lo ritenga necessario - a convocarlo in audizione davanti alla Commissione, con un preavviso di almeno 15 giorni. La Segreteria redige verbale di ogni riunione, sottoscritto dal Presidente e dal Segretario della Commissione.
3. Entro il 180° giorno dalla data di protocollazione dell'esposto, il procedimento viene definitivamente concluso con le comunicazioni dell'esito sia all'esponente che al mediatore.
4. La decisione sulle sanzioni disciplinari viene assunta con un provvedimento della Giunta, su proposta della Commissione.
5. Il provvedimento disciplinare adottato dalla Giunta viene reso esecutivo dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso al Ministero dello Sviluppo Economico, entro 30 giorni dalla data di notifica del provvedimento stesso al mediatore. Il ricorso proposto ha effetto sospensivo del provvedimento.

Art. 9
Ambito di applicazione del provvedimento

1. 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 abilitati segnalati dagli esponenti e riconosciuti, al termine del procedimento, come responsabili di infrazioni di carattere deontologico.

2. I provvedimenti disciplinari adottati nei confronti degli agenti di affari in mediazione ai sensi degli artt. 18 e 19 D. M. n° 452/1990 si estendono anche a tutte le società di cui il mediatore interessato sia rappresentante legale.

3. L'estensione opera sempre con riferimento alle società di persone.

4. 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, l'intermediario sanzionato sia stato rimosso dalla posizione di rappresentante legale ed al suo posto sia stato nominato altro soggetto regolarmente abilitato.

5. 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.

Art. 10
Estinzione dei diritti

I diritti derivanti dai fatti a fondamento delle controversie sottoposte al giudizio della Commissione si estinguono con il decorso di 10 (dieci) anni.

Art. 11
Diritto d'accesso

L'accesso documentale a dati e documenti inerenti il presente procedimento sono regolati secondo quanto previsto dagli artt. 22 e ss. della L. n. 241/1990 e s.m.i. come riportato nel relativo regolamento pubblicato sul portale della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi.

Gli atti o documenti inerenti il procedimento disciplinare, comprese eventuali controdeduzioni o memorie difensive, potranno essere visionati da tutti i soggetti privati, compresi quelli portatori di interessi pubblici collettivi o diffusi, che abbiano un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è richiesto l'accesso.

Art. 12
Norma transitoria

Il presente Regolamento entra in vigore il 12 ottobre 2022. Fino a tale data, gli esposti presentati nei confronti dei mediatori sono soggetti al precedente Regolamento della Commissione di vigilanza.