

REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE DI VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE

(deliberazione di Giunta n. 111 in data 13 luglio 2026)

ART. 1 - OGGETTO

Premesso che le funzioni di vigilanza e di controllo sull'attività degli agenti d'affari in mediazione previste dalla L. n. 39/1989 e dal D.M. n. 452/1990 sono assegnate alle Camere di Commercio, con delibera n..... Camera di Commercio Como-Lecco affida l'istruttoria delle istanze e degli esposti relativi al corretto svolgimento dell'attività di mediazione a una **Commissione di Vigilanza ("Commissione")**.

Il presente regolamento ne disciplina la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento.

ART. 2 – COMPETENZA DELLA COMMISSIONE

La Commissione di vigilanza valuta, ai sensi dell'art. 18 D.M. n. 452/1990, la correttezza del comportamento professionale tenuto dagli agenti di affari in mediazione immobiliare, ferma restando la competenza della Giunta camerale per l'eventuale irrogazione delle relative sanzioni disciplinari.

ART. 3 - COMPOSIZIONE E DURATA DELLA COMMISSIONE

La **Commissione**, nominata dalla Giunta camerale, è composta da:

- ✓ 2 componenti del Consiglio camerale;
- ✓ 1 dirigente dell'Ente e 2 funzionari delle funzioni relative alla Regolazione del Mercato e del Registro Imprese, individuati con atto del Segretario Generale;

Le funzioni di **Segreteria della Commissione** sono svolte da personale dell'unità organizzativa Regolazione del mercato e Tutela del consumatore.

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

ART. 4 - SVOLGIMENTO DELLE RIUNIONI

La Commissione è convocata dalla Segreteria con preavviso di almeno 5 giorni di calendario. Si considera validamente costituita per lo svolgimento delle proprie funzioni con la presenza di almeno 3 Commissari, dei quali almeno un componente del Consiglio camerale.

La Presidenza della riunione di Commissione può essere assunta da uno dei Consiglieri presenti. Le decisioni vengono prese a maggioranza semplice. In caso di parità, prevale il parere del Presidente.

ART. 5 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE

1. La Commissione si riunisce per
 - ✓ esaminare gli esposti presentati alla Camera di Commercio nei confronti dei mediatori;
 - ✓ sentire in audizione, se ritenuto opportuno, ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 452/1990 i mediatori coinvolti, eventualmente assistiti dai rispettivi legali;
 - ✓ proporre alla Giunta, organo competente in materia, l'adozione di eventuali motivati provvedimenti disciplinari;
 - ✓ valutare eventuali questioni riguardanti l'attività dei mediatori.
2. La Commissione:
 - ✓ non può rispondere, di norma, ad esposti concernenti questioni già all'attenzione dell'Autorità Giudiziaria, per i quali può rinviare ogni valutazione deontologica all'acquisizione – a cura delle parti – delle relative sentenze emesse dalla competente Autorità;
 - ✓ non può intervenire, di norma, 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, vagliate le eventuali memorie difensive e/o sentiti i mediatori convocati in audizione, può:
 - ✓ decidere per l'archiviazione;
 - ✓ proporre alla Giunta l'eventuale irrogazione delle sanzioni disciplinari previste dall'art. 19 D.M. n. 452/1990;
 - ✓ decidere per un richiamo scritto al mediatore (che costituirà precedente in caso di ulteriore esposto nei confronti dello stesso mediatore);
 - ✓ segnalare, per l'eventuale irrogazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 21 del D.M. n. 452/1990, l'utilizzo da parte del mediatore di moduli o formulari non depositati o difformi da quelli depositati;
 - ✓ segnalare la violazione, prevista dall'art. 3 della L. 39/1989, dell'obbligo in capo al mediatore di fornire idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti;
 - ✓ segnalare eventuali situazioni di incompatibilità o la perdita dei requisiti per l'iscrizione in capo al mediatore;
 - ✓ segnalare alle competenti Autorità Locali coloro che esercitano abusivamente l'attività di mediazione per l'accertamento dell'infrazione;
 - ✓ segnalare all'Autorità Giudiziaria coloro che esercitano abusivamente la professione del mediatore immobiliare;
 - ✓ proporre eventualmente alle parti di esperire un tentativo di mediazione presso gli Organismi di Mediazione.

ART. 6 - SANZIONI DISCIPLINARI

L'agente che violi i suoi doveri e venga meno a qualcuno degli obblighi che la

legge impone per la sua attività è soggetto alle sanzioni disciplinari indicate negli artt. 18 e seguenti del D.M. n. 452/1990:

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.

La **cancellazione** è applicata quando si verifica una situazione di incompatibilità ai sensi dell'art.5, comma 3 L. n° 39/89 o quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dall'art. 2, comma 3 L. n° 39/89 richiesti per l'iscrizione.

L'**inibizione perpetua (radiazione)** 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;
- ✓ ai mediatori incorsi per tre volte nella sanzione della sospensione.

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

Il provvedimento adottato dalla Giunta camerale su proposta della Commissione diviene esecutivo dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso al Ministero delle Imprese e del Made in Italy, esperibile, ai sensi dell'art. 10 del D.M. n. 452/1990, entro 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento. Il ricorso ha effetto sospensivo del provvedimento.

ART. 7 – AVVIO E TERMINI DEL PROCEDIMENTO

Il procedimento è attivato a seguito di una segnalazione nei confronti di un mediatore immobiliare, redatta in carta semplice e in forma non anonima. L'esposto deve descrivere sinteticamente i fatti inerenti la trattativa, indicare i soggetti che hanno condotto la mediazione e includere ogni documento utile a provare e circostanziare i fatti descritti (es. proposta di acquisto/locazione, incarico di mediazione, eventuale pubblicità, atti notarili).

La Segreteria della Commissione cura la preliminare istruttoria dell'istanza, attivandosi, qualora necessario per la valutazione del caso, a richiedere integrazioni documentali. Se non emergono elementi di irregolarità, l'istruttoria si conclude con una archiviazione che viene comunicata dal Dirigente al soggetto che ha presentato l'esposto.

Se, al contrario, emergono elementi di possibile irregolarità, la Segreteria avvia il procedimento a carico del mediatore, dandone notizia anche al segnalante.

Il mediatore cui è stata notificata l'apertura del procedimento, ha diritto a chiedere l'accesso agli atti ed a presentare le memorie difensive entro 30 giorni (o altro termine assegnato dalla Segreteria) dalla ricezione della comunicazione. La Segreteria può convocare il mediatore immobiliare in audizione davanti alla Commissione, con un preavviso di almeno 15 giorni.

La Segreteria redige verbale di ogni riunione, sottoscritto dal Presidente e dal Dirigente o suo delegato.

Entro il 180° giorno dall'avvio, il procedimento viene definitivamente concluso

dandone comunicazione sia all'esponente che al mediatore.

ART. 8 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO

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.

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.

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

Per 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 e al suo posto sia stato nominato altro soggetto regolarmente abilitato.

La suddetta estensione non opera invece per quelle società di capitali, sempre aventi per rappresentante legale il mediatore sospeso, non coinvolte direttamente nel procedimento disciplinare, ove 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. 9 - DIRITTO D'ACCESSO

L'accesso documentale a dati e documenti inerenti il procedimento è regolato secondo quanto previsto dagli artt. 22 e ss. della L. n. 241/1990.

Alla conclusione del procedimento, gli atti o documenti, comprese eventuali controdeduzioni o memorie difensive, potranno essere visionati da tutti i soggetti che dimostrino un interesse diretto.