

DETERMINAZIONE DEL CONSERVATORE

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DINAMICA DELLA PERMANENZA DEI REQUISITI RICHIESTI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI AGENTE D'affari IN MEDIAZIONE IMMOBILIARE DISCIPLINATA DALLA LEGGE 3 FEBBRAIO 1989, N. 39, PER LE IMPRESE INDIVIDUALI AVENTI SEDE LEGALE NEL TERRITORIO DI COMPETENZA DELLA CAMERA DI COMMERCIO DEL NORD SARDEGNA.

IL CONSERVATORE

VISTA la deliberazione della Giunta camerale n. 344 del 9 dicembre 1994 con la quale veniva approvato il nuovo assetto organizzativo dell'Ente e, quindi, la suddivisione dei compiti tra la Giunta e la Dirigenza a norma del Decreto Legislativo n° 29/93 e successive modifiche;

VISTO il D.P.R. 2 novembre 2005 n. 254 contenente il Regolamento per la disciplina della gestione patrimoniale e finanziaria della Camera di Commercio emanato in applicazione dell'art. 4 della L. 580/93;

VISTA la deliberazione della Giunta camerale n. 215 del 24/10/1997 con la quale si recepisce e si adotta il Regolamento concernente la disciplina patrimoniale e finanziaria della Camera di Commercio emanato in applicazione dell'art.4 della L. 580/93;

VISTA la deliberazione del Consiglio camerale n. 16 del 20/12/2025 di approvazione del Preventivo Economico per l'anno 2026;

VISTA la deliberazione della Giunta camerale n. 68 del 22/12/2025 con la quale si approva il budget direzionale relativo all'anno 2026, articolato su due centri di responsabilità (aree dirigenziali), suddividendo le 4 funzioni istituzionali in due grandi aree (A e B) e 8 centri di costo;

VISTA la determinazione del Segretario Generale n. 5 del 08/01/2026, con cui lo stesso, ai sensi dell'art. 8, comma 3, del D.P.R. 254/2005, assume la gestione dei centri di costo A001, A002, A003, A004, A006 e A007 relativi rispettivamente a Segreteria Generale, Amministrazione, Progetti Strategici e Promocamera, Costi Comuni, Risorse Umane e Servizi di Supporto, Statistica e Studi, e attribuisce alla responsabilità della dirigente dell'area Dr.ssa Franca Tiloca la gestione dei centri di costo B001 e B002, relativi rispettivamente ad Anagrafe e Regolazione del Mercato e Attività delegate - contributi alle imprese;

VISTA la Legge 03.02.1989, n. 39, concernente la disciplina della professione di mediatore;

VISTO l'art. 7, n. 3 del D.M. 21.12.1990, n. 452, con cui è disposto che l'Ufficio cui è deputata la tenuta del Registro Imprese/REA debba vigilare sull'esercizio dell'attività degli iscritti, ferma restando la competenza delle giunte camerali in materia disciplinare;

VISTO L'art. 73 del D.Lgs. n. 59, il quale ha disposto la soppressione del ruolo di cui all'articolo 2 della L. 39/1989 e che i richiami al ruolo contenuti nella L.39/1989 si intendono riferiti, ad ogni effetto di legge, alle iscrizioni previste nel Registro delle imprese o nel Repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA);

VISTO l'art. 7, comma 1, del D.M. 26/10/2011, che impone all'Ufficio Registro delle Imprese di verificare, almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della SCIA, la permanenza dei requisiti che

consentono all'impresa lo svolgimento dell'attività, nonché di quelli previsti per i soggetti che svolgono l'attività per suo conto;

CONSIDERATO pertanto che, a seguito della soppressione del ruolo, l'attività di agente di affari in mediazione può essere svolta legittimamente da imprese regolarmente iscritte nel Registro delle imprese laddove il titolare di impresa individuale, il legale rappresentante o i legali rappresentanti di impresa societaria, gli eventuali preposti e tutti coloro che svolgono, a qualsiasi titolo, l'attività per conto dell'impresa, ed iscritti nel RI/REA, siano in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 2, comma 3, e dall'art. 5, comma 3 della Legge 39/1989;

RITENUTO opportuno procedere mediante accertamenti d'ufficio alla verifica puntuale dei requisiti di cui alla lettera f) del predetto art.2, comma 3, della Legge 39/1989 relativamente a ciascun soggetto interessato alla verifica dinamica in oggetto;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 3, comma 5-bis, della Legge 39/1989, ai fini del legittimo svolgimento dell'attività ciascuna impresa è tenuta a prestare idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali, a tutela dei clienti e a copertura dei rischi derivanti dall'attività di agenzia svolta da tutti coloro che a qualsiasi titolo operano per l'impresa;

TENUTO CONTO che, ai sensi dell'art. 5, comma 3, della medesima Legge 39/1989, l'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione, con la qualità di dipendente di imprese esercenti le attività suddette, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione creditizia, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi;

CONSIDERATO che ciascuna impresa esercente attività di mediazione è tenuta, ai fini della verifica dinamica della permanenza dei requisiti da parte dell'Ufficio, a presentare idonea pratica telematica corredata da apposita dichiarazione sostitutiva di certificazione e atto notorio resa, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, dal titolare, da ciascun legale rappresentante di impresa societaria e da ciascun soggetto preposto all'esercizio dell'attività per conto dell'impresa, concernente il possesso dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 2, comma 3, lett. f) della legge 39/1989, l'assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e l'assenza delle situazioni di incompatibilità previste dall'art. 5, comma 3, della legge 39/1989;

VERIFICATO che le imprese esercenti attività di mediazione immobiliare nella forma di impresa individuale, iscritte nel Registro Imprese ed aventi sede nel territorio di competenza della Camera di Commercio del Nord Sardegna, chiamate ad espletare gli adempimenti concernenti la verifica dinamica della permanenza dei requisiti, risultano essere 181;

RAVVISATA la necessità di procedere, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, all'effettuazione di idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da ciascun soggetto interessato dal procedimento di verifica dinamica ed attestanti il possesso dei requisiti di cui alla lettera f) del già menzionato art. 2, comma 3, della Legge 39/1989, l'assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e l'assenza delle situazioni di incompatibilità previste dall'art. 5, comma 3, della Legge 39/1989;



RITENUTO, in considerazione del fatto che dall'ultima verifica dinamica effettuata nel 2018 sono trascorsi otto anni, di dover procedere ad un controllo esaustivo di tutte le dichiarazioni di cui al paragrafo precedente rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000;

CONSIDERATO che ciascuna impresa iscritta nel Registro delle Imprese è tenuta all'obbligo di dotarsi e comunicare all'ufficio registro imprese il proprio valido domicilio digitale e preso atto che, ai sensi dell'art. 5 bis del D.Lgs. 07.03.2005, n. 82, "Codice dell'amministrazione digitale", le comunicazioni, le istanze, le dichiarazioni e lo scambio di informazioni e documenti tra le imprese e le amministrazioni pubbliche devono avvenire esclusivamente utilizzando le tecnologie dell'informazione e della comunicazione e che con le medesime modalità le amministrazioni pubbliche adottano e comunicano atti e provvedimenti amministrativi nei confronti delle imprese;

RITENUTO che le suddette norme consentano una revisione della modalità di comunicazione dell'avvio del procedimento in questione, in linea con l'evoluzione tecnologica, a favore dell'utilizzo della posta elettronica certificata quale unico strumento di comunicazione valido ad ogni effetto di legge in luogo della raccomandata con avviso di ricevimento;

RITENUTO che al riguardo può soccorrere l'art. 8 co. 3 della legge 241/1990 che stabilisce: "Qualora per il numero dei destinatari la comunicazione personale non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'amministrazione provvede a rendere noti gli elementi di cui al comma 2 mediante forme di pubblicità idonee di volta in volta stabilite dall'amministrazione medesima";

RITENUTO che la regola appena ricordata possa trovare applicazione anche nell'ipotesi di procedimento amministrativo di identico contenuto destinato ad una pluralità di imprese versanti tutte nella medesima situazione, quando "il numero dei destinatari..." rende la notificazione personale "particolarmente gravosa";

VISTO l'art. 32, comma 1, della L. n. 69/2009 che stabilisce che gli obblighi di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetti di pubblicità legale si intendono assolti con la pubblicazione on line sul sito istituzionale degli Enti e preso atto che l'Albo camerale della Camera di Commercio Nord Sardegna, nel quale sono pubblicati gli atti e i provvedimenti amministrativi, è consultabile in una apposita sezione del sito internet camerale;

VISTA la sentenza del Tar Lazio n. 07740 del 18.04.2025, che, in caso di impossibilità ad effettuare notifiche telematiche individualizzate, come avviene nel caso in esame per comportamento negligente da parte delle imprese, riconosce la validità delle notifiche eseguite tramite pubblicazione all'Albo camerale informatico della Camera di Commercio;

CONSIDERATO che tali modalità di comunicazione consentono una considerevole riduzione dei costi (non dovendosi sostenere le spese postali) e dei tempi del procedimento (non dovendosi attendere i tempi di recapito e restituzione della ricevuta postale), assicurando così un più celere aggiornamento delle posizioni iscritte nel Registro delle Imprese a beneficio dell'intero sistema della pubblicità d'impresa;

PRESO ATTO che il Responsabile del Servizio Attività Regolamentate Dott. Andrea Onida ha esaminato le condizioni di ammissibilità, i presupposti e valutato la correttezza istruttoria del presente provvedimento;

DETERMINA

1. di avviare il procedimento di verifica dinamica, ai sensi dell'art. 7 del D.M. 26.10.2011, della permanenza dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività di agenzia di affari in mediazione nei confronti delle imprese

individuali aventi la sede legale nel territorio di competenza del Registro delle Imprese della Camera di commercio Nord Sardegna alla data del 31.12.2022, indicate nell'elenco allegato (Allegato A) alla presente determinazione e che ne costituisce parte integrante;

2. di provvedere a comunicare l'avvio del procedimento di verifica dinamica all'indirizzo di posta elettronica certificata di ciascuna impresa interessata dal procedimento e che del presente provvedimento sia data notizia agli Ordini professionali ed alle Associazioni di categoria del territorio di competenza;

3. che, per le imprese prive di domicilio digitale valido ed attivo iscritto nel Registro delle Imprese, la comunicazione del presente provvedimento sia effettuata mediante pubblicazione del provvedimento stesso, per 30 giorni continuativi, nell'Albo camerale informatico nel sito internet istituzionale della Camera di Commercio Nord Sardegna (modalità stabilita ai sensi dell'art. 21bis della legge 241/1990) e che tale provvedimento unitamente all'elenco delle imprese interessate dal controllo venga, inoltre, pubblicato in apposita pagina del sito istituzionale dedicata alla revisione dinamica delle imprese esercenti attività di agenzia d'affari in mediazione immobiliare e che l'eventuale invio della comunicazione a mezzo raccomandata costituisca l'eccezione;

4. che la suddetta comunicazione valga, qualora non sia verificata la permanenza dei requisiti in capo all'impresa o l'impresa non abbia provveduto ad ottemperare a quanto richiesto, quale avvio del procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività;

5. che, in esito alla comunicazione di avvio del procedimento, ciascuna impresa interessata dal procedimento compri la permanenza dei requisiti richiesti per il legittimo svolgimento dell'attività inviando al Registro delle Imprese apposita pratica telematica, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento o dalla data di pubblicazione nell'Albo camerale per le imprese prive di domicilio digitale valido ed attivo, corredata dalla predetta dichiarazione sostitutiva di certificazione ed atto notorio e dalla copia della polizza assicurativa in corso di validità;

6. che l'errata o incompleta presentazione della pratica da parte di ciascuna impresa interessata comporti, trascorso il termine di 15 giorni concesso per la regolarizzazione, il rigetto della medesima;

7. che l'omessa presentazione, nei termini concessi (60 giorni), di quanto richiesto ai fini della verifica dinamica in oggetto da parte di ciascuna impresa interessata ovvero il rigetto della pratica presentata comportano la verifica negativa della permanenza dei requisiti richiesti per il legittimo esercizio dell'attività e, di conseguenza, l'adozione del provvedimento di inibizione alla continuazione dell'attività e di contestuale iscrizione della cessazione dell'attività nel RI/REA;

8. di individuare nella figura del Dr. Andrea Onida il responsabile del procedimento in esame, in qualità di responsabile di servizio delle attività regolamentate;

IL CONSERVATORE
Dr.ssa Franca Tiloca