



## **Dal 15 febbraio inasprite le sanzioni penali contro gli abusivi.**

Lo scorso 31 gennaio è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il testo della legge 11 gennaio 2018 n. 3. Si tratta della cosiddetta legge Lorenzin, promulgata “per il rotto della cuffia” a fine legislatura, dopo lunghissimo - quasi 1400 giorni - iter parlamentare. L’iter legislativo della nuova normativa è sempre stato seguito e supportato politicamente da FIMAA, sia attraverso l’operato della Consulta Interassociativa che nel contesto della Confcommercio Nazionale, in quanto il disegno di legge in discussione ed ora approvato, prevedeva inasprimenti di pena per chi viene colto ad esercitare abusivamente una professione. La legge, che entrerà in vigore il 15 febbraio p.v., partendo dalla riforma degli ordini professionali della sanità, contiene norme volte a contrastare qualsiasi forma di abusivismo ad ampio raggio, anche esplicitamente riferite all’attività di agente immobiliare. Vediamo i dettagli ed i riflessi interessanti per la nostra categoria.

Giova ricordare che la legge 39/89 da sempre prevede sanzioni contro i mediatori abusivi; in primo luogo, una sanzione amministrativa (stabilita a decorrere dal 1 gennaio 2007 in un importo tra euro 7.500 ed euro 15.000), oltre all’obbligo di dover restituire le provvigioni percepite. La legge, nel testo originario ora modificato, prevedeva che l’abusivo, che fosse stato sanzionato per tre volte in via amministrativa, solo alla quarta volta dovesse subire le pene previste dall’articolo 348 del codice penale. Tale disposizione di legge era stata più volte criticata dalla nostra Federazione, in quanto rendeva estremamente rara l’applicazione della sanzione penale, che aveva quindi scarso effetto deterrente, non essendo ovviamente frequente che un soggetto venisse assoggettato per ben tre volte a sanzione amministrativa.

Ora, le novità interessanti per la nostra categoria, conseguenti alla legge che sarà in vigore dalla prossima settimana, sono sostanzialmente due.

In primo luogo, le pene previste dall’articolo 348 c.p. sono state molto inasprite. Il nuovo testo dispone che chi è penalmente reo di esercizio abusivo di una professione è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 10.000 € 50.000, con varie sanzioni accessorie, quali pubblicazione della sentenza, confisca, trasmissione della



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



sentenza agli ordini e registri competenti, pene più gravi per chi determini altri a commettere il reato o ne ha diretto l'attività (prima, reclusione fino a sei mesi o multa da euro 103 a euro 516). Pubblichiamo in nota <sup>i</sup>il testo integrale del nuovo articolo 348 c.p. La legge 3/18 ha poi modificato il secondo comma dell'art. 8 della legge 39/89 in tema di mediazione, disponendo che siano sottoposti alla sanzione penale di cui all'articolo 348 c.p. coloro che vengano scoperti una seconda volta ad esercitare l'attività di mediazione abusivamente, dopo essere stati la prima volta sanzionati solo in via amministrativa. Per completezza riportiamo in nota <sup>ii</sup>anche il nuovo testo dell'art. 8 legge 39/89. Valutiamo ovviamente in modo molto positivo le nuove disposizioni di legge, che possono costituire un deterrente molto più efficace rispetto alle attuali contro l'abusivismo. Dal 15 febbraio tutti coloro che abbiano subito anche una sola volta la sanzione amministrativa conseguente all'esercizio abusivo dell'attività, rischiano in caso di recidiva nell'attività abusiva le nuove sanzioni penali, ben più pesanti, anche sul piano patrimoniale.

---

<sup>i</sup> **c.p. art. 348. Esercizio abusivo di una professione**

Chiunque abusivamente esercita una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 10.000 a euro 50.000.

La condanna comporta la pubblicazione della sentenza e la confisca delle cose che servirono o furono destinate a commettere il reato e, nel caso in cui il soggetto che ha commesso il reato eserciti regolarmente una professione o attività, la trasmissione della sentenza medesima al competente Ordine, albo o registro ai fini dell'applicazione dell'interdizione da uno a tre anni dalla professione o attività regolarmente esercitata.

Si applica la pena della reclusione da uno a cinque anni e della multa da euro 15.000 a euro 75.000 nei confronti del professionista che ha determinato altri a commettere il reato di cui al primo comma ovvero ha diretto l'attività delle persone che sono concorse nel reato medesimo



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)

ITALIA



---

ii **L 03/02/1989, n. 39 Art. 8**

**F.I.M.A.A.**

1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 7.500 e euro 15.000 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 legge 24 novembre 1981, n. 689.
2. A coloro che siano già incorsi nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'art. 348 del codice penale, nonché l'art. 2231 del codice civile.
3. La condanna importa la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge.

Avv. Giuseppe BARAVAGLIO

Avv. Daniele MAMMANI



---

**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)