

## **AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE**

### NORMATIVA

La legge 39 del 3 febbraio 1989, l'art. 18 della legge 5.3.2001 n. 57, il D.Lgs. 59/2010 ed il DM 26.10.2011 regolamentano l'attività di mediazione.

Presso ciascuna Camera di Commercio, fino al 7.5.2010, era istituito un ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale dovevano iscriversi coloro che svolgono o intendono svolgere l'attività di mediazione, anche se esercitata in modo discontinuo od occasionale. L'iscrizione nel ruolo abilitava all'esercizio dell'attività di mediazione su tutto il territorio della Repubblica, nonché a svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare.

E' entrato in vigore l'8 maggio 2010 il D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, recante "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno". Due sono i pilastri del decreto legislativo che ha recepito la direttiva servizi: la liberalizzazione e la semplificazione. Il decreto prevede, inoltre, la soppressione del Ruolo degli agenti di affari in mediazione.

Dal 12 maggio 2012 è entrato poi in vigore il DM 26.10.2011, disponibile nel sito camerale; la modulistica ministeriale da utilizzarsi per l'esercizio dell'attività di mediazione è reperibile in Comunica Starweb all'interno del portale [www.registroimprese.it](http://www.registroimprese.it) e deve essere allegata alla consueta modulistica destinata al Registro Imprese.

### INCOMPATIBILITA'

L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriale di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione ovvero con la qualità di dipendente di tale imprenditore, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o di dipendente o collaboratore di imprese esercenti i servizi finanziari di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, 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.

In base a quanto previsto dall'art. 28 della L 118/2022 (che dichiara espressamente la compatibilità tra mediazione immobiliare e mediazione creditizia, modificando l'articolo 17 del D.Lgs. n. 141/2010, con l'aggiunta del comma 4-quater), con l'aggiunta del comma 3 bis alla L 39/89, in deroga a quanto disposto dal comma 3, l'esercizio dell'attività di agente immobiliare è compatibile con quella di dipendente o collaboratore di imprese esercenti l'attività di mediazione creditizia disciplinata dagli articoli 128-sexies e seguenti del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

### PROVVIGIONE

Hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono regolarmente iscritti nel Registro Imprese in esecuzione del D.Lgs. 59/2010. La misura delle provvigioni e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, è fissata dagli usi delle province di Imperia, La Spezia e Savona (pubblicati nel sito camerale [www.rivlig.camcom.gov.it](http://www.rivlig.camcom.gov.it)).

### TIPOLOGIE DI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE

Le abilitazioni sono di 4 tipi:

1. **agenti immobiliari**: riguarda gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende;
2. **agenti merceologici**: riguarda gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari concernenti merci, derrate e bestiame;
3. **agenti con mandato a titolo oneroso**: riguarda coloro che si obbligano a compiere, nel campo immobiliare, in cambio di un compenso uno o più atti giuridici per conto di un altro soggetto detto mandante;
4. **agenti in servizi vari**: riguarda gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore dei servizi, nonché tutti gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle sezioni precedenti.

### I REQUISITI NECESSARI

La gestione dell'attività di mediazione è subordinata al possesso dei requisiti nel luogo nel quale viene esercitata l'attività. L'impresa che esercita attività in più sedi o unità locali deve dichiarare il possesso dei requisiti presso ciascuna di esse e presso ogni sede o unità locale in cui svolge l'attività deve nominare almeno un soggetto in possesso dei requisiti di idoneità che, a qualsiasi titolo, eserciti l'attività per conto dell'impresa.

Il richiedente che intende iniziare l'attività di agente di affari in mediazione dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) essere cittadino italiano o cittadino di uno degli Stati membri della Comunità economica europea, ovvero stranieri residenti nel territorio della Repubblica italiana;
- 2) aver raggiunto la maggior età;
- 3) avere il godimento dei diritti civili;
- 4) essere in possesso dei seguenti **requisiti professionali**: 1) avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, avere frequentato un corso di formazione ed avere superato un esame indetto ai sensi della L 39/1989 diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto (requisiti permanentemente abilitante, salve future modifiche normative, purché successivi alla modifica attuata dalla legge n. 57 del 2001), oppure 2) essere iscritto nell'apposita sezione del REA prevista dal DM 26.10.2011, oppure 3) riconoscimento del requisito professionale da parte del Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi del D.Lgs. 206/2007 (per coloro che abbiano conseguito all'estero il titolo di studio o l'esperienza professionale);
- 5) essere in possesso dei seguenti **requisiti morali**: salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma delle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423; 10 febbraio 1962, n. 57, 31 maggio 1965, n. 575; 13 settembre 1982, n. 646; non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'articolo 116 del regio decreto 21 dicembre 1933, n. 1736, e successive modificazioni; non essere interdetti o inabilitati, falliti, condannati per delitti contro la pubblica amministrazione (artt. 314-360 c.p.), l'amministrazione della giustizia (artt. 361-393 c.p.), la fede pubblica (artt. 453-498 c.p.), la economia pubblica, l'industria ed il commercio (artt. 499-518 c.p.), ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni. I reati previsti agli artt. 345,350,352,465,466,498 e 692 del codice penale sono stati trasformati in illeciti amministrativi dagli artt. 38,39,40,41,42,43,55 del decreto legislativo 507/99. Ai sensi dell'art. 100 del medesimo decreto legislativo le nuove norme si applicano anche alle violazioni commesse in precedenza all'entrata in

vigore della legge salvo che siano intervenuti sentenze o decreti irrevocabili. Nelle ipotesi di provvedimenti definitivi è necessario fare ottenere la revoca della sentenza o del decreto da parte del giudice d'esecuzione.

### ESAME ABILITANTE

Possono accedere all'esame coloro che hanno conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado ed hanno frequentato un corso di preparazione.

Gli interessati dovranno presentare apposita domanda di esame tramite modello disponibile presso lo sportello (o nel sito [www.rivlig.camcom.gov.it](http://www.rivlig.camcom.gov.it)) e provvedere al versamento di E 77,00 (per le modalità di pagamento consultare il sito [www.rivlig.camcom.gov.it](http://www.rivlig.camcom.gov.it)).

I candidati saranno avvisati della data della prova di esame tramite pubblicazione della stessa nel sito camerale.

**L'esame per gli agenti immobiliari e quello per gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso** consiste in due prove scritte ed una orale. Sono ammessi alla prova orale i candidati che abbiano riportato una media di almeno sette decimi nelle prove scritte e non meno di sei decimi in ciascuna di esse. L'esame è superato dai candidati che abbiano ottenuto un voto non inferiore a sei decimi nella prova orale.

Le prove scritte vertono sui seguenti argomenti:

- nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore, diritto civile – con specifico riferimento ai diritti reali, alle obbligazioni, ai contratti ed in particolare al mandato, alla mediazione, alla vendita, locazione o affitto di immobili ed aziende, all'ipoteca -, di diritto tributario – con specifico riferimento alle imposte e tasse relative ad immobili ed agli adempimenti fiscali connessi - ;
- nozioni concernenti l'estimo, la trascrizione, i registri immobiliari, il catasto, le concessioni, autorizzazioni e licenze in materia edilizia, la comunione ed il condominio di immobili, il credito fondiario ed edilizio, i finanziamenti e le agevolazioni finanziarie relative agli immobili.

La prova orale verte, oltre che sulle materie delle prove scritte, sulla conoscenza del mercato immobiliare urbano ed agrario e sui relativi prezzi ed usi.

La domanda d'esame disponibile presso l'Ufficio o nel sito camerale illustra le modalità di presentazione della domanda stessa.

**L'esame per gli agenti merceologici** consta di una prova scritta e di una prova orale alla quale sono ammessi i candidati che abbiano ottenuto nella prova scritta un voto non inferiore a sette decimi. L'esame è superato dai candidati che abbiano ottenuto un voto non inferiore a sei decimi nella prova orale.

La prova scritta verte sugli argomenti seguenti:

- nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore, di diritto civile con particolare riferimento alle obbligazioni, ai contratti, alla mediazione ed al mandato nonché di diritto tributario relativamente alle transazioni commerciali.

La prova orale verte, oltre che sulle materie della prova scritta, sui seguenti argomenti:

- nozioni di merceologia e nozioni tecniche concernenti la produzione, la circolazione, la trasformazione, la commercializzazione e l'utilizzazione delle merci per le quali si chiede l'iscrizione;
- conoscenza dell'andamento dei vari mercati e dei prezzi relativi alle merci stesse, nonché degli usi e delle consuetudini locali inerenti al commercio delle medesime, dell'arbitro e degli accordi interassociativi, concordati tra i rappresentanti delle categorie interessate alla produzione, commercio e utilizzazione di prodotti, che codificano le clausole e le regole concernenti il commercio degli stessi.

## IL RICONOSCIMENTO DEI REQUISITI

Il possesso dei requisiti professionali e l'assenza di cause ostative all'esercizio dell'attività a carico del richiedente sono dichiarati - ai sensi del DM 26.10.2011 e dell'art.46 del DPR 445/2000 – con l'autocertificazione inclusa nella s.c.i.a. del modello "mediatori", reperibile in Comunica Starweb, all'interno del portale [www.registroimprese.it](http://www.registroimprese.it), che deve essere allegata alla consueta modulistica destinata al Registro Imprese ed inviata telematicamente allo stesso. Si ricorda che ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 sono previste responsabilità penali nelle ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci e che, qualora si accerti la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, l'interessato decade dai benefici eventualmente prodotti dal provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

Nel caso di **società**, attraverso la pratica telematica e la compilazione del modello "mediatori", un legale rappresentante della stessa presenterà segnalazione certificata di inizio attività ove la società intende operare. Inoltre occorre allegare la polizza assicurativa e nel caso in cui il file dei requisiti contenga dichiarazione degli interessati non firmati digitalmente, è necessario allegare il modello "procura", la SCIA con firma autografa del dichiarante e documento di identità scansionati.

Tutti i legali rappresentanti successivi al primo, il preposto e coloro che svolgono attività di mediazione per conto dell'impresa devono compilare l'allegato "intercalare requisiti" in quanto sono soggetti obbligatoriamente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva contenuta nello stesso per dichiarare il possesso dei requisiti richiesti.

Si fa presente che di regola la legale rappresentanza spetta, nel caso di società in nome collettivo, a tutti i soci; nelle società in accomandita semplice, a tutti i soci accomandatari; nelle srl, a tutti gli amministratori.

L'impresa che esercita attività in più sedi o unità locali deve presentare una denuncia per dichiarare il possesso dei requisiti presso ciascuna di esse e presso ogni sede o unità locale in cui svolge l'attività deve nominare almeno un soggetto in possesso dei requisiti di idoneità che, a qualsiasi titolo, eserciti l'attività per conto dell'impresa.

In caso di attività esercitata nell'unità locale da un'impresa che ha la sede fuori provincia, non è necessario compilare la sezione "REQUISITI" del modello, ovvero l'intercalare "REQUISITI", per i soggetti che abbiano contestualmente provveduto alla sua presentazione presso l'ufficio Registro Imprese della sede. Tuttavia per ogni localizzazione in cui viene esercitata l'attività, è necessario presentare l'Int P dei soggetti che operano (procuratori, preposti, dipendenti) nella localizzazione.

La Camera di Commercio effettuerà le necessarie verifiche ed iscriverà i dati nel Registro Imprese, solo se l'attività è svolta in forma di impresa; non è invece possibile il riconoscimento dei requisiti per coloro che non iniziano contestualmente l'attività.

## MODULI E FORMULARI

Il deposito dei moduli e formulari, di cui all'articolo 5, comma 4 della legge, utilizzati nell'esercizio dell'attività, è effettuato per via telematica mediante compilazione della sezione "FORMULARI" del modello "MEDIATORI".

La compilazione di tale sezione è contestuale a quella della sezione "SCIA", nel caso in cui il deposito sia contestuale all'avvio dell'attività. Negli altri casi, la compilazione della sezione "FORMULARI" è effettuata preventivamente alla messa in utilizzo dei formulari oggetto di deposito. Il deposito determina la possibilità per chiunque di ottenerne copia.

Sui moduli e formulari depositati deve essere indicato il numero REA e il codice fiscale dell'impresa. Tali indicazioni sostituiscono ogni altra in precedenza prevista.

I moduli o formulari devono essere chiari, facilmente comprensibili ed ispirati ai principi della buona fede contrattuale.

### ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'

Come già specificato, l'esercizio di tale attività è ora soggetto a segnalazione certificata di inizio di attività da presentare alla Camera di Commercio per il tramite dello sportello unico del Comune competente per territorio, ai sensi dell'articolo 19 della legge n. 241/1990, corredata delle autocertificazioni e delle certificazioni attestanti il possesso dei requisiti prescritti (modello "mediatori" inviato con apposita pratica telematica). L'attività potrà essere iniziata contestualmente alla comunicazione alla Camera di Commercio.

La SCIA contiene la sezione "requisiti" nella quale l'interessato dichiara il possesso dei requisiti professionali e l'assenza di cause ostative all'esercizio dell'attività.

Nel caso di impresa individuale la dichiarazione è resa dal titolare, nel caso di società è resa dal legale rappresentante. Qualora il titolare o il legale rappresentante non firmi digitalmente, occorre allegare il modello di "procura comunicata" con firma autografa e copia del documento di identità, entrambi scansionati, firma grafica dell'interessato nella sezione requisiti ed in calce al modello e firma digitale del "procuratore".

### POLIZZA ASSICURATIVA

Alla SCIA deve essere allegata copia della polizza a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti, il cui ammontare è di euro 260.000,00 per gli imprenditori individuali, euro 520.000,00 per le società di persone ed euro 1.550.000,00 per le società di capitali.

### ISCRIZIONE NELL'APPOSITA SEZIONE DEL REA

I soggetti che cessano di svolgere l'attività all'interno di un'impresa richiedono, entro novanta giorni a pena di decadenza, di essere iscritti nella apposita sezione del REA tramite la compilazione e presentazione per via telematica della sezione "iscrizione nell'apposita sezione (a regime)" del modello "mediatori". Tale richiesta comporta la cancellazione d'ufficio del soggetto dalla posizione REA dell'impresa e la restituzione della tessera personale di riconoscimento.

I soggetti iscritti nell'apposita sezione del REA richiedono la cancellazione dalla medesima, in caso di svolgimento dell'attività, compilando la sezione "requisiti" del modello "mediatori", ovvero il modello intercalare "requisiti".

### MODIFICHE

Le modifiche inerenti l'impresa e coloro che svolgono a qualsiasi titolo l'attività per conto della stessa sono comunicate all'ufficio del Registro delle imprese della Camera di commercio entro 30 giorni dall'evento, mediante compilazione della sezione "modifiche" del modello "mediatori", sottoscritto dal titolare dell'impresa individuale o da un amministratore dell'impresa societaria.

Le modifiche riguardanti l'avvio di ulteriori tipologie di attività di mediazione rispetto a quelle già denunciate e l'indicazione di un nuovo preposto comportano la compilazione anche della sezione "scia" del modello "mediatori" e la sua presentazione al Registro delle imprese deve essere contestuale alla data della SCIA.

### MEDIATORE OCCASIONALE

Lo svolgimento dell'attività in modo occasionale o discontinuo è consentito per un periodo non superiore a sessanta giorni ed è subordinato all'iscrizione nell'apposita sezione del

REA della persona fisica che esercita detta attività, ferma restando la sussistenza in capo a questa dei requisiti di legge e degli obblighi di legge sulla mediazione.

La segnalazione dell'avvio dell'attività è effettuata per via telematica mediante compilazione e sottoscrizione della sezione "scia - moc" del modello "mediatori", nella quale è indicata, a pena di irricevibilità, la data di cessazione dell'attività. Tale segnalazione non può essere presentata più di una volta all'anno.

### SANZIONI

I procedimenti disciplinari previsti dagli articoli 19 e 20 del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452, che a norma dell'articolo 73, comma 6, del decreto legislativo si concludono con un provvedimento di sospensione, cancellazione o inibizione perpetua dell'attività, sono annotati ed iscritti per estratto nel REA. Sono altresì annotati ed iscritti per estratto nel REA i provvedimenti amministrativi e penali previsti dall'articolo 3, comma 4, del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452.

Avverso i provvedimenti inibitori di avvio o di prosecuzione dell'attività, adottati ai sensi del comma 1 nonché degli articoli 5 e 7, è ammesso ricorso gerarchico al Ministero dello sviluppo economico.

### VERIFICA DELLA PERMANENZA DEI REQUISITI

Il Registro delle Imprese verifica, 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.

Le posizioni iscritte nell'apposita sezione del REA sono soggette alla verifica dinamica dei requisiti almeno una volta ogni quattro anni dalla data dell'iscrizione.

Il Conservatore del Registro delle imprese, che verifica la sopravvenuta mancanza di un requisito di legge, avvia il procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività e adotta il conseguente provvedimento, salvo l'avvio di procedimenti disciplinari o l'accertamento di violazioni amministrative.

Il provvedimento di inibizione allo svolgimento dell'attività è iscritto d'ufficio nel REA e determina l'annotazione nello stesso REA della cessazione dell'attività medesima.

### IMPRESE NON ITALIANE

Le imprese aventi sede in uno Stato membro dell'Unione europea che, in base alle leggi di quello Stato, sono abilitate a svolgere l'attività e intendono aprire sul territorio nazionale sedi secondarie o unità locali per svolgere l'attività medesima, hanno titolo all'iscrizione nel Registro delle imprese e nel REA, nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 9 e 12, comma 3, del decreto legislativo 59/2010.

Tali imprese sono assoggettate all'osservanza degli obblighi di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti.

La prestazione temporanea e occasionale dell'attività è consentita alle imprese stabilite in uno Stato membro dell'Unione europea, che, in base alle leggi di quello Stato sono abilitate a svolgere l'attività, se non aventi alcuna sede nel territorio italiano, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo II del decreto legislativo 9 novembre 2007, n. 206, di recepimento della direttiva 2005/36/CE.

Le disposizioni che prevedono l'obbligo di iscrizione nel Registro delle imprese o nel REA non si applicano nei confronti delle imprese esercenti l'attività, stabilite in altro Stato membro dell'Unione europea e non aventi alcuna sede o unità locale sul territorio italiano.