



Unioncamere
Toscana



UFFICIO REGISTRO IMPRESE

GUIDA

ATTIVITA' DI AGENTE DI AFFARI IN MEDIAZIONE

Indice

AVVERTENZE GENERALI	3
RIFERIMENTI NORMATIVI.....	4
DEFINIZIONE (art. 1754 c.c.)	5
REQUISITI.....	6
SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LA SCIA	8
ALLEGATI ALLA SCIA.....	9
CONDIZIONI DI INCOMPATIBILITA' PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI MEDIAZIONE:	10
POLIZZA ASSICURATIVA.....	11
FORMULARI	12
MEDIATORE OCCASIONALE	13
SANZIONI	14
PROVVEDIMENTI DISCIPLINARI	15
RICORSI	16
TESSERINO.....	17
IMPRESE ESTERE	18
VERIFICA DELLA PERMANENZA DEI REQUISITI	19
PERIODO TRANSITORIO (dal 12/05/2012 al 13/05/2013).....	20
MODIFICHE E/O CESSAZIONI.....	21
PERSONE FISICHE CHE CESSANO L'ATTIVITA'	22

AVVERTENZE GENERALI

Con la pubblicazione del D.M. 26/10/2011 è stato definitivamente soppresso il Ruolo Agenti di Affari in Mediazione, pertanto dal 12 maggio 2012 l'inizio dell'attività di Agente di Affari in Mediazione, previa stipula della polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali, deve essere dichiarato all'ufficio del Registro delle Imprese della Camera di Commercio della provincia dove viene esercitata l'attività utilizzando l'apposita modulistica (Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA) da inviare telematicamente insieme alla Comunicazione Unica. L'attività è legittimamente esercitata dalla data di presentazione della SCIA.

Nella sezione REQUISITI del modello SCIA dovranno essere dichiarati ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del T.U. 445/2000 (autocertificazione e/o dichiarazione sostitutiva di atto notorio) i requisiti richiesti per lo svolgimento dell'attività.

L'impresa che esercita l'attività in più sedi o unità locali presenta una SCIA per ciascuna di esse al momento della dichiarazione di inizio attività al REA.

Inoltre, presso ogni sede o unità locale in cui si svolge l'attività deve essere nominato almeno un soggetto in possesso dei requisiti richiesti che, a qualsiasi titolo, esercita l'attività per conto dell'impresa. Non è previsto da disposizioni di legge che il preposto eserciti la professione solo presso una unità locale o per conto di una sola impresa.

Devono essere disponibili all'utenza, mediante esposizione nei locali o con l'utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative ai compiti e alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede o unità locale.

Non è dovuta la provvigione per contratti conclusi dal mediatore non iscritto al Registro delle Imprese oppure nel REA come mediatore occasionale.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Legge n. 39/1989

D.M. 300/1990

D.M. 452/1990

Legge n. 57/2001

D.Lgs. 59/2010

D.M. 26/10/2011

DEFINIZIONE (art. 1754 c.c.)

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza. L'attività di mediatore è incompatibile con il lavoro dipendente e con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali (vedi condizioni di incompatibilità per le eccezioni).

REQUISITI

I requisiti devono essere posseduti dal Titolare quando l'attività di agente di affari in mediazione viene esercitata da Impresa Individuale; se invece l'attività viene svolta da Società, i requisiti devono essere posseduti da tutti i legali rappresentanti della stessa.

I requisiti devono inoltre essere dichiarati anche da eventuali preposti e da tutti coloro che svolgono a qualsiasi titolo l'attività di agente di affari in mediazione per conto dell'impresa individuale o della società.

Requisiti generali

- maggiore età.
- essere cittadino italiano o di uno degli Stati membri della Unione Europea o straniero residente nel territorio della Repubblica.

Morali

- godere dell'esercizio dei diritti civili
- non essere sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, non essere interdetti, inabilitati o falliti e non aver riportato condanne per i seguenti delitti: delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria e il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione 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, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.

Professionali

A) aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (di qualunque tipo);

aver frequentato con esito positivo un apposito corso di formazione professionale;

aver superato l'esame di idoneità.

oppure

B) essere iscritto nell'apposita Sezione del Rea (Posizioni di Persone Fisiche che non esercitano l'attività).

oppure

C) essere iscritto nel soppresso Ruolo degli Agenti di affari in mediazione (opzione possibile fino al 12/05/2016).

oppure

D) (opzione possibile per i soli cittadini che abbiano conseguito il titolo di studio o l'esperienza professionale in un paese dell'Unione Europea diverso dall'Italia o in paese terzo) riconoscimento del titolo professionale da parte del Ministero dello Sviluppo Economico (D.Lgs. 206/2007).

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LA SCIA

(il modello deve essere presentato per via telematica al Registro delle Imprese competente in base al luogo di esercizio dell'attività, utilizzando la procedura della Comunicazione Unica)

- Il Titolare di Impresa Individuale e tutti i Legali Rappresentanti di società che iniziano l'attività di Agente di affari in mediazione devono presentare la SCIA sottoscritta digitalmente (dal titolare dell'impresa individuale o da un amministratore della società) all'ufficio del Registro delle Imprese della Camera di Commercio della provincia dove esercitano l'attività utilizzando la procedura della Comunicazione Unica;
- I preposti e tutti coloro che esercitano a qualsiasi titolo l'attività per conto dell'impresa devono compilare la sezione REQUISITI;
- Le Persone Fisiche in possesso dei requisiti che cessano di svolgere l'attività all'interno di un'impresa, entro novanta giorni dall'evento possono richiedere di essere iscritti nell'apposita sezione del REA per mantenere i requisiti già acquisiti in precedenza.
- Le Persone Fisiche in possesso dei requisiti che intendono esercitare l'attività in modo occasionale (periodo massimo 60 giorni).

ALLEGATI ALLA SCIA

- attestazione del versamento di € 168,00 sul c/c 8003 intestato ad Agenzia delle Entrate, per tasse e concessioni governative

Attenzione: tale versamento non deve essere effettuato quando il soggetto dichiara i requisiti dell'opzione B) cioè essere iscritto nell'apposita sezione REA;

- polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali dell'attività di mediatore;
- nel caso in cui il file dei requisiti contenga dichiarazione degli interessati non firmati digitalmente (esempio procuratore, istitutore, dipendente) è necessario allegare la SCIA con firma autografa del dichiarante e documento di identità scansionati*.

*Per la Camera di Firenze, il **Modello MEDIATORI** può non essere sottoscritto digitalmente solo da quei soggetti che non sono legati all'impresa da un Atto di Procura, quindi non rivestano alcuna carica iscrivibile al Registro delle Imprese (dipendenti, collaboratori, ecc.), qualora richiedano autonomamente l'iscrizione all'apposita sezione transitoria o a regime, e non siano muniti di smart card. Solo in questi casi sarà ammessa la sottoscrizione grafica e conseguente scannerizzazione del Modello MEDIATORI (inviato e sottoscritto digitalmente da un professionista incaricato, munito di apposita delega, con dichiarazione di conformità all'originale).

CONDIZIONI DI INCOMPATIBILITA' PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI MEDIAZIONE:

- è incompatibile l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, pubblici o privati, fatta eccezione per l'impiego presso imprese di mediazione e per l'impiego presso pubbliche amministrazioni in regime di tempo parziale non superiore al 50%*;
- è incompatibile l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate.

*(Per la **Camera di Firenze**: l'incompatibilità è assoluta, con la sola eccezione dello svolgimento dell'attività di mediazione.)

POLIZZA ASSICURATIVA

Per l'esercizio dell'attività di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti. L'ammontare minimo dei massimali di copertura è di € 260.000,00 per le imprese individuali, € 520.000,00 per le società di persone e € 1.550.000,00 per le società di capitali.

FORMULARI

I mediatori che nell'esercizio dell'attività si avvalgono di moduli o formulari devono depositarli al Registro delle Imprese prima di utilizzarli.

I moduli o formulari devono riportare il numero REA e il codice fiscale dell'impresa.

Il deposito è effettuato telematicamente mediante la compilazione del modello MEDIATORI sezione FORMULARI; il deposito può essere contestuale alla SCIA di inizio dell'attività.

Il deposito in formato cartaceo dei formulari è consentito fino al 11/08/2012.

MEDIATORE OCCASIONALE

La persona fisica in possesso dei requisiti può svolgere l'attività di agente di affari in mediazione in modo occasionale o discontinuo solo per un periodo non superiore a sessanta giorni nell'arco dello stesso anno previa stipula della polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali prevista dalla normativa. La SCIA MOC non può essere presentata più di una volta nel corso di un anno; comporterà l'iscrizione nell'apposita sezione del REA con il pagamento delle tasse e concessioni governative e del diritto annuale.

Deve essere compilato l'apposito modello MEDIATORI sezione SCIA MEDIAZIONE OCCASIONALE (MOC) e la sezione REQUISITI da inviare telematicamente insieme alla Comunicazione Unica alla Camera di Commercio della provincia di residenza.

La SCIA MOC dovrà obbligatoriamente riportare la data di cessazione dell'attività, altrimenti non sarà possibile inviarla telematicamente.

Non è previsto il rilascio del tesserino di riconoscimento.

Attenzione: dopo la data di cessazione dell'attività indicata nella SCIA MOC non è prevista la possibilità di iscriversi o risciversi nell'apposita sezione del REA posizioni di persone fisiche che non esercitano l'attività.

SANZIONI

- l'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione senza aver presentato la SCIA per la dichiarazione del possesso dei requisiti è punito con la sanzione amministrativa consistente nella somma compresa tra € 7.500,00 e € 15.000,00 (il pagamento con effetto liberatorio è stabilito pertanto in € 5.000).
- A coloro che sono incorsi per tre volte nella sanzione, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'art. 348 c.p., nonché l'art. 2231 c.c.
- L'utilizzo nell'esercizio della professione di moduli o formulari non depositati o diversi da quelli depositati è punito con sanzione rispettivamente di € 1.549,00 e di € 516,00.
- Le modifiche/cessazioni inerenti l'attività o il personale ad essa adibito presentate con modello ARC sezione Modifiche dopo 30 giorni dal verificarsi dell'evento sono soggetti a sanzione REA.

PROVVEDIMENTI DISCIPLINARI

L'agente di affari in mediazione 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:

- sospensione dell'attività, inflitta per un periodo non superiore a sei mesi, se vengono compiute irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;
- inibizione dell'attività nei casi di incompatibilità oppure quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa;
- inibizione perpetua all'esercizio dell'attività nei confronti degli agenti che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato o che abbiano compiuto atti inerenti al loro ufficio durante il periodo di sospensione o sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.

RICORSI

Avverso i provvedimenti inibitori riguardanti l'attività di agente di affari in mediazione è ammesso ricorso gerarchico al Ministero dello Sviluppo Economico.

Sono inoltre esperibili gli ordinari ricorsi giurisdizionali presso il TAR competente per territorio e il ricorso straordinario al Capo dello Stato.

TESSERINO

L'ufficio del Registro delle Imprese rilascia all'interessato iscritto al Registro delle Imprese o che esercita l'attività per conto di una impresa, la tessera personale di riconoscimento con la qualifica di agente di affari in mediazione.

In caso di cessazione dell'attività la tessera personale di riconoscimento deve essere restituita.

Se la tessera personale di riconoscimento viene smarrita deve essere presentata al Registro delle Imprese copia della denuncia di smarrimento effettuata presso le autorità competenti.

IMPRESE ESTERE

Le imprese che hanno la sede in uno Stato membro nell'Unione Europea e che sono abilitate allo svolgimento dell'attività nel proprio Paese, possono iniziare l'attività in Italia iscrivendosi nel Registro delle Imprese e nel Rea nel rispetto della disciplina comunitaria (diritto di stabilimento).

La prestazione temporanea e occasionale dell'attività è consentita alle imprese stabilite in uno Stato membro dell'Unione Europea che sono abilitate in base alle leggi del proprio Paese a svolgere l'attività se non aventi una sede o unità locale in Italia (libera prestazione di servizi). In tal caso è necessario che l'impresa comunitaria nei 30 giorni precedenti l'inizio dell'attività in Italia presenti una dichiarazione di intenti al Ministero dello Sviluppo Economico.

Le imprese aventi sede nell'Unione Europea che esercitano l'attività di agente di affari in mediazione in diritto di stabilimento devono dimostrare di avere prestato la polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali prevista dalla normativa con garanzia equivalente o essenzialmente comparabile nello Stato membro in cui è già stabilita.

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 la permanenza dei requisiti di tutti coloro che esercitano l'attività per conto dell'impresa individuale o della società.

Anche per le posizioni iscritte nell'apposita sezione del REA viene effettuata la verifica della permanenza dei requisiti almeno una volta ogni quattro anni dalla data dell'iscrizione. Qualora sia verificata la perdita di un requisito di legge viene avviato, secondo i casi, il procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività nonché eventuali procedimenti disciplinari o accertamenti di violazioni amministrative.

PERIODO TRANSITORIO (dal 12/05/2012 al 13/05/2013)

Tutte le imprese attive e iscritte nel Ruolo agenti di affari in mediazione fino al 12/05/2012 devono compilare il modello MEDIATORI sezione AGGIORNAMENTO POSIZIONE RI/REA per ciascuna sede o unità locale dove viene svolta l'attività e inviarlo telematicamente al Registro delle Imprese della Camera di Commercio della provincia della sede principale entro il 13/05/2013; dopo tale data alle imprese inadempienti verrà iniziato il procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività.

Le persone fisiche iscritte nel Ruolo agenti di affari in mediazione fino al 12/05/2012 che non svolgono l'attività presso alcuna impresa devono compilare il modello MEDIATORI sezione ISCRIZIONE APPOSITA SEZIONE (TRANSITORIO) e inviarlo telematicamente al Registro delle Imprese della Camera di Commercio della provincia di residenza entro il 13/05/2013; dopo tale data non potranno più iscriversi nell'apposita sezione transitoria del Rea. L'iscrizione nel soppresso Ruolo costituirà comunque requisito professionale abilitante per l'inizio dell'attività fino al 12/05/2016 anche per coloro che avevano ottenuto l'iscrizione nel ruolo senza il possesso dei requisiti professionali previsti dalla vigente normativa cioè diploma di scuola secondaria di secondo grado, frequenza del corso di formazione professionale ed esame di idoneità.

MODIFICHE E/O CESSAZIONI

Compilazione della modulistica RI/REA con allegato il modello MEDIATORI alla sezione MODIFICHE in caso variazione delle persone che partecipano a qualsiasi titolo all'attività dell'impresa (amministratori, soci partecipanti di società di persone e società di capitali, dipendenti, collaboratori etc.) per le quali deve essere compilata la sezione REQUISITI se trattasi di nuova nomina.

Inoltre la SCIA è invece richiesta per ogni tipo di variazione dell'attività da parte dell'impresa unitamente ai moduli RI/REA (ad esempio apertura di unità locale con attività di agente di affari in mediazione, vedi le istruzioni dell'inizio attività e le avvertenze generali); se viene aggiunta una nuova sezione occorre allegare l'attestazione del versamento di € 168,00 sul c/c 8003 intestato ad Agenzia delle Entrate, per tasse e concessioni governative.

I soggetti legittimati alla presentazione delle modifiche e/o cessazione sono quelli indicati nell'apposito paragrafo "soggetti legittimati alla presentazione della SCIA".

Le modifiche/cessazione devono essere comunicate all'ufficio del Registro Imprese entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento.

PERSONE FISICHE CHE CESSANO L'ATTIVITA'

I soggetti che cessano di svolgere l'attività all'interno di un'impresa al fine di mantenere i propri requisiti possono richiedere, entro novanta giorni a pena di decadenza, di essere iscritti nell'apposita sezione del REA tramite la presentazione telematica del modello MEDIATORI sezione ISCRIZIONE NELL'APPOSITA SEZIONE (A REGIME).

Tale richiesta comporta la cancellazione del soggetto dalla posizione dell'impresa e la restituzione della tessera personale di riconoscimento rilasciata dal Registro delle Imprese.