



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.....	7
ALLEGATI ALLA SCIA.....	8
CONDIZIONI DI INCOMPATIBILITA' PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI MEDIAZIONE: .....	9
POLIZZA ASSICURATIVA.....	10
FORMULARI .....	11
MEDIATORE OCCASIONALE .....	12
SANZIONI.....	13
PROVVEDIMENTI DISCIPLINARI .....	14
RICORSI.....	15
TESSERINO .....	16
IMPRESE ESTERE .....	17
VERIFICA DELLA PERMANENZA DEI REQUISITI .....	18
MODIFICHE E/O CESSAZIONI.....	19
PERSONE FISICHE CHE CESSANO L'ATTIVITA'.....	20
DIRITTI DI SEGRETERIA .....	21

# AVVERTENZE GENERALI

Con la pubblicazione del D.M. 26/10/2011 è stato definitivamente soppresso il Ruolo Agenti di Affari in Mediazione, pertanto dal 13 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 Modello C32 Mediatori) da inviare telematicamente insieme alla Comunicazione Unica. L'attività è legittimamente esercitata dalla data di presentazione della SCIA.

Nella sezione REQUISITI del modello SCIA Modello C32 Mediatori 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

Legge n. 37/2019, art. 2

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
- che non siano stati emessi i provvedimenti di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 (Codice antimafia), ovvero che non sussistono le cause di decadenza, di sospensione, di divieto di cui al medesimo art. 67 nei confronti dei soggetti individuati nell'art. 85 del Codice antimafia; 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)** (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 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 Modello C32 Mediatori 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 del modello Intercalare 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 "A Regime" 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 nell'arco di 12 mesi).

INIZIO DELL'ATTIVITA' nella sola UL

Nel caso di svolgimento dell'attività di mediazione, con primo avvio dell'attività presso

l'unità locale ubicata in provincia diversa da quella della sede, devono essere contestualmente segnalati sia i requisiti morali e professionali (alla cciaa competente per la sede legale) sia i requisiti dei preposti- morali e professionali alle singole localizzazioni (alla cciaa competente per la localizzazione) tramite la presentazione di due pratiche: una alla cciaa competente per la sede legale, per la segnalazione dell'avvio dell'attività da parte dell'impresa, una seconda alla cciaa competente per l'unità locale. Inoltre anche se l'attività non viene svolta presso la sede legale, l'attività è stata comunque iniziata dall'impresa e va quindi denunciata, come attività prevalente dell'impresa, alla cciaa competente per la sede medesima.

Pertanto :

1. Alla CCIAA competente per la sede dovrà essere presentato il modello mediatore C32 compilando la sezione "scia" e la sezione "requisiti" o modello intercalare "requisiti" per indicare i requisiti morali e professionali di ciascun soggetto obbligato.
2. Alla CCIAA competente per l'unità locale dovrà essere presentato il modello mediatore C 32, compilando la sezione "scia" e la sezione "requisiti" (eventuale) solo nel caso in cui i requisiti del preposto non siano già stati dichiarati presso la sede legale (caso in cui il preposto si identifichi con un legale rappresentante dell'impresa).

# ALLEGATI ALLA SCIA

- 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, institore, dipendente) è necessario allegare la SCIA con firma autografa del dichiarante e documento di identità scansionati.

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

L'attività di mediazione è incompatibile con:

- a) 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. L'incompatibilità riguarda coloro che rivestono all'interno di società cariche che comportano l'esercizio della legale rappresentanza;
- b) l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato - fatta eccezione per l'impiego presso pubbliche amministrazioni in regime di tempo parziale non superiore al 50% -, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione;
- c) l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione
- d) situazioni di conflitto di interessi.

# 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 C32 sezione FORMULARI; il deposito può essere contestuale alla SCIA di inizio dell'attività.

# 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 di dodici mesi previa stipula della polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali prevista dalla normativa.

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 al mediatore occasionale.

La SCIA MOC non può essere presentata prima che sia trascorso almeno un anno dalla data di presentazione di precedente SCIA MOC e comporterà l'iscrizione nell'apposita sezione del REA.

# 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 € 5.000,00).
- A coloro che sono già incorsi nella sanzione riportata al punto precedente, 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 C32 Mediatori sezione Modifiche dopo 30 giorni dal verificarsi dell'evento sono soggetti a sanzione REA.
- Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività senza idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra € 3.000,00 e € 5.000,00.

# 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.

Per il rilascio dei tesserino occorrono n. 2 foto formato tessera, il pagamento dell'imposta di bollo virtuale da € 16,00 e il pagamento di diritti di segreteria di € 25,00.

# 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).

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.

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.

# 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.

# 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 anche 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).

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.

# DIRITTI DI SEGRETERIA

## SOCIETA' ED ENTI COLLETTIVI

- ISCRIZIONI, MODIFICAZIONI E CANCELLAZIONI DATI REGISTRO IMPRESE € 90,00

I diritti si applicano anche ai casi di iscrizione e di modificazione dei dati relativi all'attività di agente di affari in mediazione a seguito della soppressione del relativo ruolo, svolte in forma di società che si iscrivono nel Registro delle Imprese.

- ISCRIZIONE, MODIFICAZIONI DATI REA € 30,00

I diritti si applicano anche ai casi di iscrizione e di modificazione dei dati relativi all'attività di agente di affari in mediazione a seguito della soppressione del relativo ruolo, svolte in forma di società che si iscrivono nel Registro delle Imprese.

## IMPRESE INDIVIDUALI E PERSONE FISICHE

- ISCRIZIONE E MODIFICAZIONI € 18,00

I diritti si applicano anche ai casi di iscrizione e di modificazione dei dati relativi all'attività di agente di affari in mediazione a seguito della soppressione del relativo ruolo, svolte in forma di imprese individuali e per quelle tenute all'iscrizione nel REA.

## RILASCIO TESSERA DI RICONOSCIMENTO € 25,00

Tale diritto è dovuto nel caso di rilascio della tessera personale di riconoscimento ai soggetti esercitanti l'attività di mediatore disciplinata dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39.

DEPOSITO FORMULARI € 18,00 per le imprese individuali, € 30,00 per le società.

Tale diritto si applica nel caso di deposito separato dei formulari (rispetto alla

presentazione della SCIA).

VERIFICA DINAMICA DELLA PERMANENZA DEI REQUISITI € 18,00 sia per le imprese individuali che per le società.