CAMERE DI COMMERCIO DELLA LOMBARDIA

# ATTIVITÀ DI AGENTE DI AFFARI IN MEDIAZIONE

Istruzioni comuni per gli adempimenti RI/R.E.A.
Seconda edizione
Settembre 2012

# CONTATTI

# LE CAMERE DI COMMERCIO DELLA LOMBARDIA

**CAMERA DI COMMERCIO DI BERGAMO**
Largo Belotti, 16
Internet: www.bg.camcom.it
Call-Center 199.113.394

**CAMERA DI COMMERCIO DI BRESCIA**
Via Einaudi, 23
Internet: www.bs.camcom.it
Call-Center 199.500.111

**CAMERA DI COMMERCIO DI COMO**
Via Parini, 16
Internet: www.co.camcom.it
Telefono: 031/256111
Telefax: 031/240826
Call-Center 848.800.949

**CAMERA DI COMMERCIO DI CREMONA**
P.zza Stradivari, 5
Internet: www.cr.camcom.it
Telefono: 0372/490245
Telefax: 0372/490320
Call-Center 199.509.980
Pec: cciaa@cr.legalmail.camcom.it (solo da Pec)
E-mail: registro.imprese@cr.camcom.it

**CAMERA DI COMMERCIO DI LECCO**
Via Tonale, 28/30
Internet: www.lc.camcom.gov.it
Call–Center 800.534.222
Pec: registroimprese@lc.legalmail.camcom.it
E-mail: registro.imprese@lc.camcom.it

**CAMERA DI COMMERCIO LODI**
Via Haussmann, 11/15
Internet: www.lo.camcom.it
Telefono: 0371/45051
Telefax: 0371/431604

**CAMERA DI COMMERCIO DI MANTOVA**
Via Calvi, 28
Internet: www.mn.camcom.gov.it
Telefax: 0376/234361
Call–Center 199.509.911 (solo per Registro Imprese)
Pec: cciaa@mn.legalmail.camcom.it
E-mail: registro.imprese@mn.camcom.it

**CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO**
Via Meravigli, 9/a
Internet: www.mi.camcom.it
Call - center: numero verde 800.226.372. (da Milano e provincia)
Telefono: 02/85152000 (numero di telefonia fissa nazionale da fuori provincia o da cellulare)
Pec: protocollo.cciaa@mi.legalmail.camcom.it
E-mail: contact@mi.camcom.it

**CAMERA DI COMMERCIO DI MONZA E BRIANZA**
Piazza Cambiaghi, 9
Internet: www.mb.camcom.it
Telefono: 039/2807520
Telefax: 039/2807508
Call-center: 800.177.722
Pec: protocollo.cciaa@mb.legalmail.camcom.it
E-mail: attivitaregolate@mb.camcom.it
E-mail: artigianato@mb.camcom.it

**CAMERA DI COMMERCIO DI PAVIA**
Via Mentana, 27
Internet: www.pv.camcom.gov.it
Telefono: 0382/3931
Telefax: 0382/393203
E-mail: registro.imprese@pv.camcom.it,
E-mail: albieruoli@pv.camcom.it

**CAMERA DI COMMERCIO DI SONDRIO**
Via G. Piazzi, 23
Internet: www.so.camcom.gov.it
Telefono: 0342/527252
Telefax: 0342/527202
Pec: registro.imprese@so.legalmail.camcom.it
E-mail: registro.imprese@so.camcom.it
E-mail: albi.ruoli@so.camcom.it

**CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE**
P.zza Monte Grappa, 5
Internet: www.va.camcom.gov.it
Telefax: 0332/295336
Call–Center 848.800.204
Pec: varese.registroimprese@legalmail.it
Sistema Help Desk

# INDICE

**Campo di applicazione** ..... **7**
Normativa di riferimento ..... 7
Definizioni ..... 7
Attività di intermediazione commerciale e di affari ..... 8
Informazioni aggiuntive ..... 10

**Impresa in un giorno** ..... **13**
Inizio dell'attività ..... 13
Casi particolari di inizio dell'attività di mediazione ..... 14
Apertura di unità locale ..... 14
Trasferimento sede da altra provincia ..... 17
Sospensione dell'attività ..... 17
Modifiche relative all'impresa di mediazione ..... 17
Accertamento e certificazione dei requisiti ..... 19

**Iscrizione nell'apposita sezione (a regime)** ..... **21**

**Mediazione occasionale** ..... **23**

**Requisiti per l'esercizio dell'attività** ..... **25**
Requisiti professionali ..... 25
Requisiti di onorabilità ..... 26
Avvertenze - requisiti di onorabilità ..... 27
Incompatibilità ..... 27
Polizza assicurativa ..... 28
Deposito moduli e formulari ..... 28
Verifica dinamica della permanenza dei requisiti ..... 29

**Provvedimenti sanzionatori o disciplinari** ..... **31**

**Modulistica** ..... **33**

**Costi e adempimenti amministrativi** ..... **35**

**Regolamento sulla determinazione delle materie e delle modalità degli esami prescritti per l'iscrizione a ruolo degli agenti d'affari in mediazione. D.M. 21-2-1990 N. 300** ..... **41**

**Appendice** ..... **45**
Regime transitorio ..... 45

# CAMPO DI APPLICAZIONE

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Articoli da 1754 a 1765 del Codice civile;
- Legge 3 febbraio 1989, n. 39 “Modifiche ed integrazioni alla L. 21 marzo 1958. n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore”;
- Decreto Ministero dell’Industria del Commercio e dell’Artigianato 21 dicembre 1990, n. 452 “Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione”;
- Decreto Ministero dell’Industria del Commercio e dell’Artigianato 21 febbraio 1990, n. 300 “Regolamento sulla determinazione delle materie e delle modalità degli esami prescritti per l’iscrizione a ruolo degli agenti d’affari in mediazione”;
- Legge 5 marzo 2001, n. 57 “Disposizioni in materia di apertura e regolazione dei mercati” (articolo 18);
- Lettera Circolare Ministero dello Sviluppo Economico protocollo n. 85869 del 1° ottobre 2009;
- Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59 “Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno” (articoli 73, 80 e 85) e successive disposizioni integrative e correttive di cui al Decreto Legislativo 6 agosto 2012, n. 147;
- Decreto Ministero dello Sviluppo Economico del 26 ottobre 2011 “Modalità di iscrizione nel registro delle imprese e nel REA, dei soggetti esercitanti l’attività di mediatore disciplinata dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39, in attuazione degli articoli 73 e 80 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59”, in vigore dal 12 maggio 2012;
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 - Articolo 19 “Segnalazione certificata di inizio attività”.

## DEFINIZIONI

Ai fini del presente Prontuario si intendono per:

a) “r.e.a”, il repertorio delle notizie economiche ed amministrative di cui all’art. 9 D.P.R. 7 dicembre 1995, n. 581;

b) “apposita sezione del r.e.a.”, la sezione nella quale si iscrivono i soggetti diversi dalle imprese, prevista dall’art. 73, comma 5, del decreto legislativo n. 59 del 2010;

c) “SCIA modulistica regionale unificata”, la modulistica approvata con Decreto

del Direttore Generale Semplificazione e Digitalizzazione, pubblicata sul BURL della Regione Lombardia n. 12 del 22 marzo 2011;

d) "SUAP", lo sportello unico per le attività produttive del comune di cui al D.P.R. 160/2010. Ai sensi dell'art. 25, comma 3, del decreto legislativo n. 59 del 2010 le domande, se contestuali alla Comunicazione unica, sono presentate al Registro delle imprese, che le trasmette immediatamente allo sportello unico del comune competente per territorio;
e) "applicativo Comunica", i programmi informatici (ad esempio Starweb) finalizzati alla compilazione delle domande e delle denunce da presentare all'Ufficio del registro delle imprese per via telematica o su supporto informatico;
f) "verifiche", indicazione delle amministrazioni pubbliche presso le quali vengono effettuati, di norma e in via prevalente, i controlli da parte dei competenti uffici di ogni Camera di commercio relativamente alla veridicità dei requisiti autodichiarati nella modulistica prevista dal D.M. 26 ottobre 2011, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19 L. 241/90 e dal D.P.R. 445/2000 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (in particolare dagli articoli 46, 47, 71, 75 e 76).

## ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE COMMERCIALE E DI AFFARI

L'agente di affari in mediazione 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, anche se esercitata in modo occasionale o discontinuo, nei seguenti settori o sezioni:

a) immobiliare (conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende);
b) merceologico (conclusione di affari concernenti merci, derrate o bestiame[1]);
c) con mandato a titolo oneroso nel settore immobiliare (c.d. mediazione unilaterale per la conclusione di affari relativi al solo settore immobiliare - immobili o aziende - in nome e per conto di una sola parte, detta mandante, dalla quale l'agente potrà esclusivamente pretendere il compenso);
d) servizi vari (conclusione di affari relativi al settore dei servizi nonché di altri settori che non trovano collocazione in uno delle sezioni precedenti).

L'attività di intermediazione commerciale svolta in forma di impresa deve essere iscritta nel Registro delle imprese / r.e.a.; per i soggetti diversi dalle imprese

1 Essendo indeterminate le categorie merceologiche di riferimento, queste ultime dovranno essere specificate attraverso raggruppamenti il più possibile logici e sintetici eventualmente secondo il codice di attività economica ATECO – 2007 (Circolare MICA n. 3254/C del 10 settembre 1991).

l'iscrizione avviene in un'apposita sezione del r.e.a. ed ha effetto dichiarativo del possesso dei requisiti abilitanti all'esercizio della relativa attività.

*Non rientrano nel campo di applicazione* delle attività di intermediazione commerciale e di affari di cui alla Legge 39/1989 le seguenti attività:

- "*mediatore marittimo*" (si intende l'esercizio della mediazione nei contratti di costruzione, di compravendita, di locazione, di noleggio di navi e nei contratti di trasporto marittimo di cose, di cui alla Legge 478/1968 e articoli 75, 80 e 85 D.Lgs. 59/2010);
- "*mediatore pubblico*" (trattasi di mediatore iscritto nel Ruolo Speciale disciplinato dagli articoli art. 21 e 27, lettera e), della legge 20 marzo 1913, n. 272. L'iscrizione in tale ruolo è abilitante per l'esercizio di una professione di carattere pubblico e/o per lo svolgimento di una funzione pubblica);
- "*agenzia di cambio*" o "*attività di intermediazione mobiliare*" si intende chi esercita professionalmente la promozione e il collocamento di strumenti finanziari e di servizi d'investimento);
- "*intermediazione nei servizi turistici*"(si intende l'esercizio dell'attività di produzione, organizzazione, prenotazione e vendita di biglietti di viaggi e soggiorno ovvero intermediazione nei predetti servizi o anche entrambe le attività);
- "*intermediazione nei servizi assicurativi*" (si intende esercitata da chiunque venga stabilmente incaricato da un'impresa di assicurazioni di promuovere per conto di questa contratti in una zona determinata);
- "*mediatore creditizio*" (si intende chi professionalmente, anche se non a titolo esclusivo, ovvero abitualmente mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari determinati con la potenziale clientela al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma);
- "*agenzia d'affari*" (si intende l'esercizio professionale a scopo di lucro di un'attività di intermediazione a favore di terzi con prestazione della propria opera a chiunque ne faccia richiesta. Tale attività è disciplinata dagli articoli 115 e seguenti del Testo Unico di Pubblica Sicurezza e regolamento relativo. Si ricorda che per alcune tipologie la competenza è rimasta alla Questura - es. agenzie matrimoniali, recupero crediti, pubblici incanti, ecc. – per altre tipologie, sempre regolate dal Testo Unico di Pubblica Sicurezza, la competenza è stata trasferita ai Comuni – es. agenzie di pubblicità, agenzie di spedizioni, agenzie di disbrigo pratiche, ecc.).

## INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

In data 12 maggio 2012 è divenuto efficace il D.M. 26 ottobre 2011 con conseguente effettiva **soppressione del Ruolo degli Agenti d'affari in Mediazione**, istituito presso ciascuna Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; pertanto ad ogni effetto di legge i richiami al suddetto Ruolo si intendono riferiti alle iscrizioni previste nel Registro delle imprese o nel r.e.a.

**Diritto di stabilimento**[2]: 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 di mediatore e intendano aprire sedi o unità locali sul territorio nazionale per svolgere l'attività medesima, hanno titolo all'iscrizione nel Registro delle imprese e nel r.e.a. qualora sussistano i requisiti prescritti dalla normativa dello Stato di provenienza per lo svolgimento della stessa attività. Tuttavia le imprese comunitarie sono assoggettate all'osservanza degli obblighi di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti e, così come previsto dall'art. 33 del D.Lgs.vo 59/2010, costituisce prova sufficiente di tale assicurazione o garanzia un attestato rilasciato da istituti di credito e assicuratori stabili in un altro Stato membro.

Quanto sopra esposto consente al titolare di impresa individuale o al legale rappresentante dell'impresa "comunitaria" di esercitare in Italia l'attività mediatizia presso la sede o la localizzazione individuata sul territorio nazionale; al contrario nel caso in cui il titolare o il legale rappresentante si avvalesse per l'unità locale italiana di un preposto o di dipendenti questi dovrebbero dimostrare il possesso dei requisiti professionali e morali previsti dall'art. 4 del D.M. 26 ottobre 2011.

Per il principio della territorialità della legge sono escluse dal possesso dei requisiti di idoneità di cui alla legge 39/1989 le imprese che svolgono le **attività di mediazione esclusivamente all'estero**, anche se entrambi i soggetti del rapporto sono di nazionalità italiana.

**Libera prestazione di servizi**[3]: 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 e conseguentemente per queste imprese non sussiste l'obbligo di iscrizione nel Registro imprese o nel r.e.a. perché non aventi alcuna sede o unità locale sul territorio italiano.

La richiesta di iscrizione nel **settore "merceologico" e dei "servizi vari"** deve

2 Art. 13 D.M. 26 ottobre 2011.
3 Art. 14 D.M. 26 ottobre 2011.

essere obbligatoriamente completata con l'indicazione delle merci e/o dei servizi trattati, corrispondenti a quelli risultanti dall'attestato di superamento dell'esame di idoneità.

I soggetti iscritti nel soppresso Ruolo degli agenti di Affari in Mediazione[4] che hanno esercitato l'attività da almeno un triennio, per uno dei settori relativi all'attività di intermediazione commerciale e di affari, possono a domanda, essere iscritti nel ruolo dei periti e degli esperti, corrispondente alla loro specializzazione, tenuto dalle CCIAA (indipendentemente dal possesso dei requisiti di cui al D.M. 29 dicembre 1979), nonché negli elenchi dei consulenti tecnici presso i tribunali.

4 Art. 13 del D.M. 452/90.

# IMPRESA IN UN GIORNO

## INIZIO DELL'ATTIVITÀ[5]

Le **imprese** che iniziano l'attività di mediazione devono presentare la segnalazione certificata di inizio attività utilizzando la Comunicazione unica al Registro delle imprese nella cui provincia esercitano l'attività oppure, se esercitano l'attività in più sedi o unità locali, devono presentare una SCIA per ciascuna di esse al competente Registro delle imprese[6].

I requisiti di idoneità (professionali e morali) previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività di mediazione devono essere posseduti dal titolare di impresa individuale, da tutti i legali rappresentanti di impresa societaria, anche dagli eventuali preposti, dipendenti e da tutti coloro che operano a qualunque titolo per l'impresa svolgendo l'attività in parola presso eventuali localizzazioni o sedi dell'impresa stessa.

Nel caso in cui il titolare o il legale rappresentante nomini anche un preposto per l'esercizio dell'attività mediatizia questi deve essere immedesimato a qualsiasi titolo con l'impresa e l'atto di nomina è rappresentato dalla sua designazione contenuta nel **modello intercalare** "**Requisiti**".

Tale soggetto può essere nominato preposto in via esclusiva solo per questa impresa o solo per una determinata localizzazione della stessa impresa, non può ricoprire detta qualifica per altre unità locali o sedi del medesimo ente.

L'adempimento relativo alla SCIA si assolve allegando alla Comunicazione unica i seguenti modelli, con eventuale "SCIA modulistica regionale unificata" (quest'ultima da allegare ad esempio per cambio d'uso dei locali):

a) il modello **"Mediatori"** compilato
- nella sezione **"Scia"**;
- nella sezione **"Requisiti"** con indicazione dei requisiti di idoneità previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività in argomento per il titolare di impresa individuale o per il legale rappresentante di impresa societaria o per eventuale preposto che svolga a qualsiasi titolo l'attività per conto dell'impresa;
- eventuale sezione "**Formulari**" nel caso in cui l'impresa utilizzi già dalla data di avvio dell'attività i moduli o formulari (vedi apposto paragrafo *"Deposito dei moduli e formulari"*);

---

5 Art. 19 della legge 241/90 e art. 25, 3° comma, del D.Lgs. 59/2010.

6 Per le localizzazioni fuori provincia della sede la competenza per la presentazione della SCIA è quella del Registro delle imprese nel quale viene denunciata l'apertura o la modifica dell'unità locale relativa all'inizio dell'attività di mediazione.

b) il modello **intercalare "Requisiti"** con indicazione dei requisiti di idoneità previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività in argomento per tutti i soggetti successivi al primo, il quale ha già compilato l'apposita sezione "Requisiti" del modello "Mediatori".

I modelli vanno presentati telematicamente al Registro delle imprese che provvede a trasmetterli al SUAP.

La data di inizio attività, la data di sottoscrizione del modello **"Mediatori"** e la data di sottoscrizione dell'eventuale "SCIA modulistica regionale unificata" devono coincidere con la data di presentazione della Comunicazione unica, la quale, a sua volta e di norma, corrisponde con la data del protocollo automatico della ricevuta della Comunicazione unica[7].

Si richiama l'attenzione alla corretta protocollazione della Comunicazione unica, che nel caso di presentazione telematica avviene automaticamente, con rilascio della ricevuta che costituisce titolo per l'avvio dell'attività. La ricevuta è inviata alla casella pec dell'impresa e, nel caso il richiedente sia persona delegata, all'indirizzo di posta elettronica del mittente della Comunicazione unica. Se il sistema informatico del Registro delle imprese non provvede al rilascio della ricevuta di protocollazione, notifica immediatamente un avviso alla casella pec dell'impresa e in opportuna area riservata all'utente di mancata protocollazione automatica della Comunicazione unica con indicazione dei relativi motivi; in questo caso si consiglia di prendere tempestivamente contatto con i competenti uffici (vedasi elenco contatti) in quanto la pratica arrivata in Camera di commercio potrebbe essere priva dei requisiti fondamentali per la procedibilità della stessa.

## CASI PARTICOLARI DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE[8]

### Apertura di unità locale

L'impresa che esercita l'attività in più sedi o unità locali nomina per ciascuna di esse un soggetto, in possesso dei requisiti di idoneità che eserciti l'attività di mediazione

7 A tal fine si ricorda che per ottenere la protocollazione nella giornata di spedizione è necessario trasmettere la Comunicazione unica che contiene una SCIA da lunedì a venerdì lavorativi in orario d'ufficio (dalle ore 8:00 alle ore 18:00 tenendo altresì conto dei tempi per l'operazione di trasmissione del proprio Web Browser), ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 D.P.R. 581/95, dell'art. 2 D.M. 20 gennaio 2004 e dell'art. 12 D.P.C.M. 6 maggio 2009. In tale caso i sessanta giorni per la definizione del procedimento decorrono, ai sensi dell'art. 5, comma 3, D.M. 10 novembre 2011, dalla data di rilascio della ricevuta della Comunicazione unica.

8 Il modello "**Mediatori**" e il modello intercalare "**Requisiti**" allegati alla pratica telematica da trasmettere al Registro delle imprese/r.e.a e presentati come file XML devono essere individuati rispettivamente con il codice documento **"C32"** modello "**Mediatori**" e "**C33**" per il modello intercalare "**Requisiti**". Per le modificazioni che non richiedono la denuncia dei requisiti si deve comunque compilare il modello "**Mediatori**" nella sezione modifiche codice documento "**C32**".

per conto dell'impresa. Qualora il titolare o il legale rappresentante non svolga in prima persona tale funzione presso l'unità locale, è tenuto a nominare un preposto, immedesimato a qualsiasi titolo con l'impresa, che deve possedere i requisiti per il legittimo esercizio dell'attività dichiarata. L'atto di nomina può essere rappresentato dalla designazione contenuta nel modello intercalare "Requisiti".

Tale soggetto può essere nominato preposto in via esclusiva solo per questa impresa e solo per questa localizzazione, non può ricoprire detta qualifica per altre unità locali o sedi della stessa impresa.

L'obbligo d'iscrizione non sussiste per dipendenti o collaboratori adibiti a mere funzioni di segreteria e di amministrazione in quanto non svolgono attività utili o necessarie alla conclusione dell'affare.

Si ricorda comunque che, ai sensi della vigente normativa, sia il titolare o legale/i rappresentante/i sia il diverso soggetto preposto per la localizzazione devono possedere i requisiti per il legittimo esercizio dell'attività di mediazione.

L'impresa che sia già attiva per l'attività di mediazione, se apre una unità locale ubicata nella stessa provincia della sede per la medesima attività, deve presentare, tramite l'applicativo Comunica con allegata eventuale "SCIA modulistica regionale unificata", il modello "Mediatori" compilato nella sezione "Scia" e sezione "Requisiti" – quest'ultima contenente la dichiarazione del possesso dei requisiti di legge da parte del nominato preposto; la sezione "Requisiti" può essere omessa laddove si tratti di preposto che riveste già la carica o la qualifica di legale rappresentate all'interno della società, per il quale, quindi, risulti già certificato e verificato il possesso dei prescritti requisiti.

Nel caso di svolgimento dell'attività di mediazione, con **primo avvio dell'attività solo presso un'unità locale ubicata in provincia diversa da quella della sede**, è necessario avviare due procedimenti poiché devono essere segnalati sia i requisiti del titolare o dei legali rappresentanti (alla camera competente per la sede legale) sia i requisiti dei preposti alle singole localizzazioni (alla camera competente per la localizzazione) tramite la presentazione di due pratiche: una, alla Camera di commercio competente per la sede legale, per la segnalazione dell'avvio dell'attività in questione da parte dell'impresa nel suo complesso; una seconda, alla Camera di commercio competente per l'unità locale, in cui saranno indicati i dati delle abilitazioni specifiche della localizzazione. Inoltre, anche se l'attività non viene concretamente svolta presso la sede legale, l'attività è stata comunque iniziata dall'impresa complessivamente intesa, e va quindi denunciata, come attività prevalente dell'impresa, alla Camera di commercio competente per la

sede medesima.

Si riportano di seguito le dettagliate istruzioni ministeriali[9] circa i campi da compilare nel modello “Mediatori” da presentare

a) alla Camera di commercio competente per la sede:
   - sezione “Scia”, barrare la casella relativa al contratto di assicurazione per i rischi professionali; barrare la casella relativa al deposito dei moduli e formulari (se comuni alle varie localizzazioni), ove contestuale alla SCIA; nel caso si sia barrata la casella, dovrà essere compilata secondo necessità, anche la sezione “Formulari” del modello;
   - sezione “Requisiti” o modello intercalare “Requisiti” indicare i requisiti del titolare o di ciascun legale rappresentante.

b) alla Camera di commercio competente per l’unità locale:
   - sezione “Scia” va barrata la sola casella Moduli e Formulari nel caso residuale e peculiare in cui l’impresa utilizzi moduli e formulari diversificati per localizzazioni svolgenti identica attività;
   - sezione “Requisiti” (eventuale) nel caso in cui i requisiti del preposto all’unità locale non siano già stati dichiarati presso la sede legale; altrimenti compilare la sezione “Requisiti” (ove non ancora utilizzata), oppure allegare un intercalare Requisiti per ciascun soggetto con requisiti svolgente l’attività di mediazione presso l’unità locale (sempre che tali requisiti non siano già stati dichiarati presso la sede legale).

Infine, si ricorda che alla compilazione della modulistica in questione dovrà accompagnarsi la compilazione, tramite la Comunicazione unica, della modulistica registro imprese/r.e.a. nella quale risulterà rilevante **allegare il modello NOTE** ove l’impresa dovrà espressamente dichiarare di aver già presentato anche la pratica alla Camera di commercio competente (con indicazione della provincia) per la sede o, viceversa, per l’unità locale, in modo tale che le due Camere di Commercio coinvolte siano consapevoli dell’esistenza del procedimento correlato.

Da ultimo, e in linea generale, si avvisa che per ogni sede o unità locale dovranno essere rese disponibili all’utenza, mediante esposizione nei locali, ovvero con l’utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative ai compiti ed alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede o nelle unità locali.

9 Nota Ministero dello Sviluppo Economico prot. n. 121765 del 24 maggio 2012.

### Trasferimento sede da altra provincia

In caso di trasferimento della sede principale o operativa in altra provincia, dato che la qualifica di intermediario per le diverse tipologie di attività di mediatore è certificata nelle notizie r.e.a. relative alla posizione dell'impresa ed ha valore in tutto il territorio nazionale, l'impresa non deve ripresentare il modello **"Mediatori"** compilato nella sezione **"Scia"** per dimostrare i requisiti, ma deve trasmettere al Registro delle imprese soltanto gli usuali modelli di iscrizione utilizzando l'applicativo Comunica ed eventuale "SCIA modulistica regionale unificata".

In questo caso l'attività trasferita deve essere la medesima e non devono esserci stati cambiamenti nei soggetti in possesso dei requisiti di idoneità.

### Sospensione dell'attività

L'impresa che sospende l'attività presenta l'istanza con Comunicazione unica al Registro delle Imprese presentando gli usuali modelli di iscrizione tramite l'applicativo Comunica.

L'impresa che abbia iscritto la sospensione dell'attività mediatizia, quando riprenda la medesima attività con gli stessi soggetti già abilitati, presenta gli usuali modelli di iscrizione; se riprende la stessa attività mediatizia ma i soggetti che svolgono a qualsiasi titolo detta attività sono variati, deve presentare anche il modello "**Mediatori**" compilato nelle sezioni "**Modifiche**" e "**Requisiti"**; nel caso di più soggetti deve essere allegato per ciascuno di essi anche il modello **intercalare** "**Requisiti**".

## MODIFICHE RELATIVE ALL'IMPRESA DI MEDIAZIONE

Il D.M. 26 ottobre 2011 prevede due tipologie di modifiche da comunicare al Registro delle imprese:

1. modifiche inerenti le persone o i legali rappresentanti o coloro che svolgono a qualsiasi titolo l'attività mediatizia per conto dell'impresa;
2. modifiche inerenti l'attività (inizio, modifica o cessazione dell'attività da parte dell'impresa).

Per queste modifiche "dovrebbe" essere compilata sia la modulistica registro imprese/r.e.a., sia la modulistica ministeriale (Modello Allegato A e modello intercalare "Requisiti"), tuttavia, considerato il fatto che molte di queste modifiche non richiedono la verifica del possesso dei requisiti prescritti per l'esercizio dell'attività, diversamente da quanto genericamente previsto nel citato decreto ministeriale, si ritiene che non sia sempre necessaria anche la compilazione dell'Allegato A e/o del

modello intercalare Requisiti e, al fine di "semplificare il procedimento", si reputa sufficiente la compilazione della sola modulistica registro imprese/r.e.a. secondo le regole generali previste per la pubblicità nel Registro delle imprese.

Pertanto, nell'ambito di ciascuna delle due tipologie di modifiche (inerenti le persone e l'attività) si possono distinguere modifiche che "non richiedono" e modifiche che "richiedono" la verifica del possesso dei requisiti; entrambe sono comunicate con l'applicativo Comunica al Registro delle imprese della competente Camera di commercio, ma per le prime è sufficiente la compilazione della sola modulistica registro imprese/r.e.a., mentre per le seconde è sempre obbligatorio compilare anche la modulistica ministeriale Allegato A e/o intercalare Requisiti.

A titolo esemplificativo (e non esaustivo) si riportano esempi di modifiche che **non richiedono** la verifica del possesso dei requisiti:

- modifiche inerenti le persone: perdita della legale rappresentanza mantenendo quella di amministratore (non viceversa), cessazione da parte di un soggetto che esercitava l'attività mediatizia nell'impresa[10] (per dimissioni, recesso, licenziamento), ecc.;
- modifiche inerenti l'attività: sospensione e ripresa dell'attività sospesa senza alcuna variazione dell'attività o delle persone che la esercitano, cessazione dell'attività, cancellazione dell'impresa dal Registro delle imprese, ecc.).

Rilevanti sono invece le modifiche che **richiedono** la verifica del possesso dei requisiti previsti per il legittimo esercizio dell'attività dichiarata, relativamente alle persone e all'attività:

1. le modifiche inerenti le persone (a titolo esemplificativo: nomina, sostituzione di legale rappresentante, conferimento poteri ad amministratori, nomina o sostituzione di preposto, assunzione di un dipendente che inizia ad esercitare l'attività, ecc.) devono essere comunicate entro trenta giorni dall'evento, mediante la compilazione della sezione "Modifiche" del modello "Mediatori", sottoscritto digitalmente dal titolare dell'impresa individuale o da un amministratore dell'impresa societaria (con compilazione della sezione "Requisiti" o, per i soggetti successivi al primo, con compilazione anche del/i modello/i intercalare "Requisiti");
2. le modifiche riguardanti l'avvio, nell'ambito dell'attività di intermediazione commerciale e di affari, di ulteriori tipologie o settori di attività rispetto a quelle già enunciate comportano la compilazione anche della sezione

10 La cessazione dell'attività, da parte di un soggetto che la esercitava all'interno di un'impresa di mediazione, potrebbe comportare ulteriori adempimenti in capo al soggetto cessato per i quali si rimanda al paragrafo "ISCRIZIONE NELL'APPOSITA SEZIONE A REGIME".

"Scia" del modello "Mediatori" e la sua presentazione al Registro delle imprese secondo le istruzioni contenute nel paragrafo "IMPRESA IN UN GIORNO – INIZIO DELL'ATTIVITÀ". Per questa casistica si precisa che l'inizio dell'attività da parte di un'impresa già iscritta rientrerebbe tra i casi elencati nel modello "Mediatori" sezione "Modifiche", così come per il Registro delle imprese rappresenterebbe una "modifica"; tuttavia, per esigenze di semplificazione del procedimento, si reputa che tale fattispecie sia considerata al pari di un "inizio" di attività e quindi si ritiene obbligatorio e necessario compilare la sezione "Scia" del modello ministeriale senza compilare la sezione "Modifiche".

A completamento del paragrafo si segnala, altresì, che le modifiche non inerenti l'attività o non inerenti l'esercizio della stessa da parte dei vari soggetti che operano nell'impresa, quindi modifiche che riguardino i dati essenziali dell'impresa (esempio modifica ditta, denominazione, ragione sociale, trasferimento di sede nella provincia, ecc.) o i dati anagrafici delle persone, devono essere esclusivamente trasmesse al Registro delle imprese mediante l'applicativo Comunica (con compilazione della sola e consueta modulistica registro imprese/r.e.a.) senza compilazione del "Modello" Allegato A e/o modello intercalare "Requisiti".

## ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DEI REQUISITI

L'ufficio del Registro delle imprese verifica la regolare compilazione[11] della modulistica registro imprese / r.e.a. inoltrata tramite l'applicativo Comunica e delle dichiarazioni sostitutive relativamente ai requisiti di legge autodichiarati da parte dei soggetti obbligati nel **modello "Mediatori"** e nell'eventuale/i **modello/i intercalare "Requisiti"**, provvede a:

- evadere la pratica registro imprese / r.e.a.;
- assegnare la qualifica di intermediario per le diverse tipologie di attività[12] con apposita certificazione nelle notizie r.e.a. relative alla posizione dell'impresa dichiarante;
- rilasciare, quando sarà disponibile la consegna in modalità telematica, la tessera personale di riconoscimento, munita di fotografia ad ogni mediatore

11 Come prime indicazioni operative per "regolare compilazione" della modulistica si intende quanto segue: 1. invio dell'istanza al Registro imprese competente per territorio; 2. il modello "**Mediatori**", compilato nelle varie sezioni, e il modello **intercalare** "**Requisiti**" devono essere sottoscritti dal/l soggetto/i dichiarante/i che ne assume/no la responsabilità penale ai sensi del D.P.R. 445/2000 in quanto trattasi di dichiarazioni sostitutive; 3. i soggetti dichiaranti del modello "**Mediatori**" e del modello **intercalare** "**Requisiti**" devono essere riferibili agli stessi soggetti per i quali si chiede l'iscrizione anche al Registro delle imprese; 4. regolare compilazione di tutti i campi e riquadri previsti nella modulistica ministeriale (ad es. indicazione delle date complete con mm/gg/anno).

12 Per tipologie di attività si intendono i seguenti quattro settori o sezioni: - immobiliare, - merceologico, - con mandato a titolo oneroso, - servizi vari.

dell'impresa (ovvero ad ogni soggetto che ha dichiarato il possesso dei requisiti di idoneità).

Nel caso in cui le successive verifiche effettuate dal Registro delle imprese su quanto autodichiarato, relativamente ai requisiti posseduti dagli istanti in relazione ai settori intrapresi dell'attività di intermediazione d'affari, dovessero risultare negative saranno avviate le procedure di conformazione dell'attività (quando possibile ed entro il termine stabilito dal responsabile del procedimento) prima dell'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, in base alle vigenti disposizioni di cui all'art. 19 Legge 241/1990.

Contro il provvedimento inibitorio è ammesso ricorso gerarchico al Ministero dello Sviluppo Economico, in via alternativa al ricorso gerarchico è altresì ammesso il ricorso alla giurisdizione esclusiva del T.A.R.

Inoltre, in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci, il Registro delle imprese, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti sopra descritti.

Nel caso in cui le successive verifiche effettuate sui requisiti auto dichiarati siano positive, il Registro delle imprese conclude il procedimento senza comunicare nulla all'impresa in quanto ha già provveduto all'iscrizione dell'avvio dell'attività e alla certificazione delle qualifiche corrispondenti essendo l'impresa già legittimata all'esercizio dell'attività sin dal momento della presentazione della Scia allo stesso Registro.

# ISCRIZIONE NELL'APPOSITA SEZIONE (A REGIME)

I soggetti che cessano di svolgere l'attività mediatizia all'interno di un'impresa hanno facoltà di richiedere, entro il termine decadenziale di novanta giorni, l'iscrizione nell'apposita sezione del r.e.a. che consente a tali soggetti di conservare e mantenere il proprio requisito professionale nel tempo.

Invece non si iscrivono in questa apposita sezione le persone fisiche che, pur in possesso dei requisiti, non intendono esercitare l'attività (a qualsiasi titolo), né l'hanno mai esercitata alle dipendenze di imprese del settore e che alla data del 12 maggio 2012 non risultavano iscritte al soppresso ruolo.

La richiesta di iscrizione avviene tramite la compilazione della sezione **"Iscrizione nell'apposita sezione (a regime)"** del modello **"Mediatori"** con indicazione del motivo per il quale è cessato il rapporto con l'impresa di mediazione, il modello deve essere presentato per via telematica con l'applicativo Comunica al Registro delle imprese competente in base alla residenza del richiedente.

Si evidenzia che la cessazione dell'attività può essere conseguenza di fatti o atti strettamente collegati alla persona che chiede l'iscrizione, ad esempio licenziamento, dimissioni o recesso, ma può anche essere conseguenza di fatti allo stesso completamente estranei, come ad esempio la cessazione dell'attività da parte dell'impresa presso la quale operava. In ogni caso la cessazione dell'attività da parte del soggetto interessato deve sempre essere certa e comprovata dalla documentazione allegata alla domanda di iscrizione nell'apposita sezione (es. lettera di licenziamento) oppure dalle notizie che risultano già iscritte sulla posizione registro imprese/r.e.a. dell'impresa presso la quale l'interessato esercitava l'attività.

Tale richiesta comporta la cancellazione dell'ex mediatore dalla posizione r.e.a. dell'impresa di provenienza[13] e la restituzione della tessera personale di riconoscimento per tutto il periodo della sua inattività.

Nel caso contrario, ovvero qualora il soggetto iscritto nell'apposita sezione del r.e.a. re-inizi a svolgere l'attività mediatizia deve richiedere la cancellazione dalla

13 Ciò significa che uno stesso evento viene ad assumere rilevanza, divenendone l'oggetto, con riguardo a due distinti procedimenti: uno finalizzato a comunicare la modifica intervenuta sulla posizione dell'impresa presso la quale il soggetto esercitava l'attività, che deve essere avviato a cura del titolare o del legale rappresentante dell'impresa di mediazione (vedasi paragrafo MODIFICHE RELATIVE ALL'ATTIVITA' DI MEDIAZIONE); l'altro finalizzato ad attribuire una posizione REA al soggetto che ha cessato l'attività affinchè lo stesso possa conservare nel tempo il requisito professionale posseduto, quest'ultimo procedimento deve essere avviato a cura del soggetto medesimo secondo le istruzioni sopra descritte. Si evidenzia infine che i due procedimenti sono indipendenti, sussistendone tutte le condizioni necessarie, così come sono diversi i termini e i soggetti tenuti ad effettuare le due comunicazioni al Registro delle imprese.

medesima sezione e contestualmente deve compilare la sezione **"Requisiti"** del modello **"Mediatori"** o il modello intercalare **"Requisiti"**[14].

14 Anche per questa ipotesi si tratta due domande distinte: una finalizzata a denunciare l'avvio dell'attività come impresa o all'interno di un'impresa e presentata a cura del titolare o dell'amministratore, l'altra finalizzata alla cancellazione dalla sezione speciale del r.e.a. presentata dalla persona che ha avviato l'attività.

# MEDIAZIONE OCCASIONALE[15]

Lo svolgimento del servizio di mediazione in modo occasionale o discontinuo è un'**attività non imprenditoriale** consentita temporaneamente, per un solo periodo non superiore a sessanta giorni continuativi nel corso dell'anno, ed è subordinata all'iscrizione nell'apposita sezione del r.e.a. della persona fisica che esercita detta attività, fermo restando la sussistenza in capo a questa dei requisiti di legge e degli obblighi di legge sulla mediazione. Al mediatore occasionale non viene rilasciata la tessera personale di riconoscimento.

Il mediatore occasionale che dovesse svolgere l'attività oltre il termine massimo dei sessanta giorni si troverebbe ad essere un mediatore "abusivo" la cui attività sarebbe esercitata in violazione di legge (ovvero senza essere iscritto come impresa nel Registro delle imprese).

La persona fisica che esercita l'attività di mediazione occasionale deve presentare la segnalazione certificata di inizio attività utilizzando la Comunicazione unica all'ufficio Registro delle imprese nella cui provincia è ubicata la propria residenza.

L'adempimento relativo alla SCIA si assolve allegando alla Comunicazione unica il modello "**Mediatori**" compilato nella sezione "**Scia - Moc**" nella quale è indicata, a pena di irricevibilità, anche la data di cessazione dell'attività che deve avere quale termine ultimo il sessantesimo giorno successivo alla data di presentazione del modello in argomento[16]. La data di inizio attività del servizio di mediazione occasionale, la data di sottoscrizione del modello "**Mediatori**" sezione "**Scia - Moc**" devono coincidere con la data di presentazione della Comunicazione unica, la quale, a sua volta e di norma, corrisponde con la data del protocollo automatico della ricevuta della Comunicazione unica[17].

Si richiama l'attenzione alla corretta protocollazione della Comunicazione unica, che nel caso di presentazione telematica avviene automaticamente, con rilascio della ricevuta che costituisce titolo per l'avvio dell'attività. La ricevuta è inviata alla casella pec del richiedente e, nel caso quest'ultimo sia persona delegata,

15 Art. 2, comma 4, legge 39/1989 e art. 12 D.M. 26/2011.

16 A titolo di esempio: modello Mediatori – sezione "Scia – Moc" presentato con Comunicazione unica il 1° giugno 2012 la data da indicare nella sezione "Scia – Moc" campo "fino alla seguente data" è il 30 luglio 2012"; analogamente nel modello I1 dopo la descrizione dell'attività di mediazione occasionale deve essere indicato "fino alla seguente data del 30 luglio 2012".

17 A tal fine si ricorda che per ottenere la protocollazione nella giornata di spedizione è necessario trasmettere la Comunicazione unica che contiene una SCIA da lunedì a venerdì lavorativi in orario d'ufficio (dalle ore 8:00 alle ore 18:00 tenendo altresì conto dei tempi per l'operazione di trasmissione del proprio Web Browser), ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 D.P.R. 581/95,dell'art. 2 D.M. 20 gennaio 2004 e dell'art. 12 D.P.C.M. 6 maggio 2009. In tale caso i sessanta giorni per la definizione del procedimento decorrono, ai sensi dell'art. 5, comma 3, D.M. 10 novembre 2011, dalla data di rilascio della ricevuta della Comunicazione Unica.

all'indirizzo di posta elettronica del mittente della Comunicazione unica. Se il sistema informatico del Registro delle imprese non provvede al rilascio della ricevuta di protocollazione notifica immediatamente un avviso alla casella pec del richiedente e, in opportuna area riservata all'utente, di mancata protocollazione automatica della Comunicazione unica con indicazione dei relativi motivi; in tale caso si consiglia di prendere tempestivamente contatto con i competenti uffici (vedasi elenco contatti) in quanto la pratica arrivata in Camera di commercio potrebbe essere priva dei requisiti fondamentali per la procedibilità della stessa.

# REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ

I requisiti di idoneità previsti dalla legge (requisiti professionali e di onorabilità) devono essere posseduti dal titolare dell'impresa individuale, da tutti i legali rappresentanti di impresa societaria (ovvero tutti i soci per le società in nome collettivo[18], tutti i soci accomandatari per società in accomandita semplice e in accomandita per azioni, tutti i legali rappresentanti per le società di capitali) dagli eventuali preposti a tale ramo di attività e da tutti coloro che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività di mediatore per conto dell'impresa (ad es. dipendenti)[19].

Le imprese di mediazione non possono delegare le funzioni relative all'esercizio dell'attività di intermediazione commerciale o d'affari, se non ad altri soggetti in possesso dei requisiti di idoneità previsti dalla legge.

Il titolare dell'impresa individuale o il legale rappresentante di società compila la sezione "**Requisiti**" del modello "**Mediatori**", i soggetti successivi a quelli già indicati compilano ciascuno un modello **intercalare** "**Requisiti**".

## REQUISITI PROFESSIONALI

*(verifiche: Università, Istituti scolastici, Centri di formazione professionale, Archivio nazionale del Registro delle imprese)*

**a) titolo di studio ed esame**

Aver conseguito:

- il diploma di qualifica (triennale) rilasciato da istituti professionali;
- **oppure** il diploma di scuola secondaria di secondo grado (maturità quinquennale);
- **oppure** il titolo universitario (laurea, diploma)

*e aver frequentato un apposito corso di formazione* specifico per il/i settore/i richiesto/i istituito o riconosciuto dalla Regione *e aver superato l'esame, scritto e orale, presso la Camera di commercio*[20]. Per quanto riguarda la determinazione delle materie e delle modalità degli esami prescritti si

18 Si precisa che l'obbligo di iscrizione non sussiste soltanto per quei soci che dall'atto costitutivo risultino partecipare al solo capitale, con esplicita esclusione dall'amministrazione e dalla rappresentanza della società (Parere del Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato prot. n. 560358 del 24 febbraio 1999).

19 I legali rappresentanti o i titolari delle imprese, che esercitano l'attività di mediazione affiliate ad una casa madre in franchising, devono essere in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio dell'attività in argomento.

20 L'aspirante agente d'affari in mediazione dovrà sostenere l'esame abilitante nella Camera di commercio della provincia di residenza (che fino al 12 maggio 2012 coincideva con quella dove poteva essere chiesta l'iscrizione al Ruolo); mentre la Scia continuerà ad essere presentata presso il Registro delle imprese dove il medesimo deciderà di operare fissando la sede della propria impresa (Parere Ministero Sviluppo Economico prot. n. 84131 del 3 aprile 2012).

consiglia di consultare il Regolamento in appendice del presente Prontuario nonché gli uffici indicati nell'elenco contatti;

**b) altri casi particolari** (in alternativa a quelli indicati al sopra descritto punto a)

- **oppure** (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) titolo professionale riconosciuto, ai sensi del titolo III del Decreto Legislativo n. 206 del 2007, con provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico
- **oppure** (opzione possibile fino al 12 maggio 2016[21]) di essere stato iscritto nel soppresso ruolo degli agenti di affari in mediazione tenuto dalla C.C.I.A.A. senza essere stato iscritto nell'apposita sezione r.e.a. (transitorio) Attenzione: questo requisito non può essere fatto valere per le posizioni già cancellate dal soppresso ruolo;
- **oppure** di essere iscritto nell'apposita sezione del r.e.a. (a regime) presso la C.C.I.A.A. da cui se ne chiede, contestualmente, la cancellazione tramite la compilazione del modello I2 da trasmettere telematicamente, con l'applicativo Comunica alla competente Camera di commercio.

## REQUISITI DI ONORABILITÀ

*(verifiche: Casellario giudiziale, Questura, controllo antimafia effettuato da Infocamere utilizzando il collegamento telematico con il sistema informativo della Prefettura di Roma)*

Salvo che non sia intervenuta la riabilitazione:

- di non essere stato sottoposto a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma della legge 27 dicembre 1956, n. 1423[22]; della legge 10 febbraio 1962, n. 57, della legge 31 maggio 1965, n. 575[22], della legge 13 settembre 1982, n. 646;
- di non essere interdetto o inabilitato, fallito[23];
- di non essere condannato per delitti contro la pubblica amministrazione (dall'art. 314 all'art. 360 c.p.), l'amministrazione della giustizia (dall'art. 361 all'art. 401 c.p.), la fede pubblica (dall'art. 453 all'art. 498 c.p.) l'economia

21 Termine previsto dall'art. 11, comma 3, del D.M. 26 ottobre 2011: l'iscrizione nel soppresso ruolo costituisce, nei quattro anni successivi all'entrata in vigore del citato decreto, requisito professionale abilitante per l'avvio dell'attività.

22 A decorrere dal 13 ottobre 2011 la Legge 27 dicembre 1956, n. 1423 e la Legge 31 maggio 1965, n. 575 sono state abrogate e sostituite dal D.Lgs. 6 settembre 2011, n.159, in particolare i richiami alle citate leggi si intendono riferiti alle corrispondenti disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 159/2011.

23 Le incapacità personali derivanti al fallito dalla dichiarazione di fallimento cessano con la chiusura della procedura concorsuale (art. 120, comma 1, R.D. 267/1942 e sentenza della Corte Costituzionale n. 39 del 27 febbraio 2008).

pubblica, l'industria ed il commercio (dall'art. 499 all'art. 518 c.p.), ovvero per delitto di omicidio volontario (art. 575 c.p.) , furto (art. 624 c.p.), rapina (art. 628 c.p.), estorsione (art. 629 c.p.), truffa (art. 640 c.p.), appropriazione indebita (art. 646 c.p.), ricettazione (art. 648 c.p.), emissione di assegni a vuoto[24] (art. 2 legge 15-12-1960, N. 386);

- di non essere condannato per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commini la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni.

## AVVERTENZE - REQUISITI DI ONORABILITÀ

La sentenza emessa a seguito di applicazione della pena su richiesta delle parti (artt. 444 e 445 c.p.p.), **c.d. patteggiamento**, è equiparabile, per gli effetti compatibili con la sua speciale natura, alla sentenza di condanna. Tuttavia se per la sentenza in questione, divenuta irrevocabile, è già trascorso il termine previsto dal secondo comma dell'art. 445 c.p.p. per l'estinzione del reato ("*il reato è estinto se nel termine di cinque anni, quando la sentenza concerne un delitto, ovvero di due anni, quando la sentenza concerne una contravvenzione, l'imputato non commette un delitto ovvero una contravvenzione della stessa indole")* la sentenza di condanna definita ai sensi dell'art. 444 c.p.p. perde la propria valenza negativa ed ogni effetto penale che ad essa consegue.

Si ricorda infine che la **condanna a pena condizionalmente sospesa** (art. 163 c.p.) ha valenza impeditiva e ostativa al riconoscimento del possesso dei requisiti di onorabilità.

## INCOMPATIBILITÀ

*(verifiche: Archivio nazionale del Registro delle imprese, INPS, Agenzia delle Entrate)*

L'esercizio dell'attività di intermediazione commerciale e di affari svolta sia in forma di impresa e sia come mediazione occasionale è incompatibile:

- con le attività svolte in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici ad esclusione delle imprese di mediazione e ad eccezione del dipendente pubblico in regime di tempo parziale non superiore al 50% delle ore totali previste dal contratto;

24 Trattasi di reato depenalizzato dall'art. 29 del D.Lgs. 30 dicembre 1999, n. 507; coloro i quali fossero incorsi nella condanna prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 507/1999 possono richiedere al giudice competente il decreto di revoca laddove ne ricorrano le condizioni.

- con l'esercizio di qualsiasi attività imprenditoriale e professionale[25], esclusa quella di mediazione comunque esercitata[26], quella di amministratore di condomini, quella di perito ed esperto e di consulente tecnico del giudice.

La legge non prevede incompatibilità nel caso in cui l'impresa sia iscritta in più sezioni o settori dell'attività mediatizia.

## POLIZZA ASSICURATIVA[27]

Per l'esercizio dell'attività di mediazione è necessario costituire una idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti con stipula di una polizza assicurativa[28] della responsabilità civile per negligenze od errori professionali, comprensiva della garanzia per infedeltà dei dipendenti, il cui ammontare minimo di copertura è fissato in:

- euro 260.000,00 per l'impresa individuale;
- euro 520.000,00 per la società di persone;
- euro 1.550.000,00 per la società di capitali.

Si precisa che la data di stipula di tale polizza deve essere pari o precedente alla data di inizio attività che verrà presentata al Registro delle Imprese, inoltre la polizza deve essere intestata all'impresa che esercita l'attività di mediazione, deve essere sottoscritta dalle parti e deve essere presentata telematicamente al Registro delle imprese.

## DEPOSITO MODULI E FORMULARI[29]

Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari,

---

25 L'incompatibilità con le attività di tipo professionale si riferisce sia alle attività libero – professionale c.d. non protette o non ordinistiche e sia alle attività per le quali sono previsti gli albi professionali, con precisazione che l'incompatibilità rileva con l'esercizio effettivo della professione e non alla semplice iscrizione nell'albo di riferimento.

26 L'esclusione delle attività di mediazione comunque esercitate si intende riferirsi anche alle attività per le quali sono previste albi specifici come la mediazione assicurativa, la mediazione marittima o la mediazione creditizia. Si ricorda comunque che viceversa non si può svolgere mediazione assicurativa o creditizia se si è iscritti come agenti di affari in mediazione al registro delle imprese.

27 La copia scansionata della polizza assicurativa allegata alla pratica telematica da trasmettere al Registro delle imprese/r.e.a. deve essere individuata con il codice documento "C32".

28 L'impresa d'affari in mediazione che risulti iscritta in più settori dovrà assicurare in un'unica polizza separatamente i rischi inerenti le diverse attività, o stipulare più polizze distinte. La polizza assicurativa dovrà coprire anche tutti coloro che all'interno dell'azienda svolgano a qualsiasi titolo l'attività di mediazione. Qualora un soggetto, già coperto da polizza assicurativa in quanto operante in società di mediazione, intenda svolgere detta attività a titolo individuale, dovrà risultare coperto da altra polizza (Ministero delle Attività Produttive circolare prot. n. 515950 del 18 dicembre 2001)

29 La copia scansionata dei modelli e dei formulari allegati alla pratica telematica da trasmettere al Registro delle imprese/r.e.a. deve essere individuata con il codice documento "99" e indicare come descrizione documento "Formulari".

nei quali siano indicate le condizioni del contratto, deve depositarne copia presso l'ufficio del Registro delle imprese.

I moduli e/o formulari devono essere chiari, redatti con caratteri tipografici facilmente leggibili, di facile comprensione e ispirati ai principi della buona fede contrattuale; sui moduli e formulari depositati deve essere indicato il numero r.e.a. e il codice fiscale dell'impresa.

Il deposito dei moduli e formulari al Registro delle imprese può avvenire esclusivamente in modalità telematica tramite la compilazione della sezione "**Formulari**" del modello "**Mediatori**" contestualmente alla compilazione della sezione "**Scia**", nel caso in cui il deposito sia contestuale all'avvio dell'attività oppure, negli altri casi, la compilazione della sezione "**Formulari**" è effettuata preventivamente alla messa in utilizzo degli stessi.

Si ricorda che il deposito dei moduli o formulari al Registro delle imprese non è obbligatorio ma va effettuato solo se l'impresa ne fa uso ed è finalizzato all'archiviazione di copia degli stessi nell'archivio ottico degli atti e dei documenti del Registro delle imprese in modo tale che chiunque può chiederne ed ottenerne copia. Nel caso in cui l'impresa si avvalga dei moduli o formulari per l'esercizio della propria attività non depositati o diversi da quelli depositati incorre in sanzioni amministrative pecuniarie[30].

## VERIFICA DINAMICA DELLA PERMANENZA DEI REQUISITI

L'ufficio 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 (es. copertura assicurativa), nonché di quelli previsti per i soggetti che svolgono l'attività per suo conto (es. requisiti di incompatibilità e di onorabilità). Anche le posizioni iscritte nell'apposita sezione del REA sono soggette a verifica dinamica del possesso dei requisiti.

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 r.e.a. e determina l'annotazione nello stesso r.e.a. della cessazione dell'attività medesima.

30 Art. 21 del D.M. 21 dicembre 1990, N. 452.

Il Conservatore del Registro delle imprese che, nei termini del procedimento avviato, verifica la sussistenza di tutti i requisiti di legge archivia con esito positivo il procedimento senza nulla comunicare all'impresa.

# PROVVEDIMENTI SANZIONATORI O DISCIPLINARI

I procedimenti disciplinari che si concludono con un provvedimento di sospensione, cancellazione o inibizione perpetua dell'attività (*ex* radiazione dal soppresso Ruolo degli agenti di affari in mediazione) sono annotati ed iscritti per estratto nel r.e.a.

Sono altresì annotati ed iscritti per estratto nel r.e.a. i provvedimenti amministrativi e penali previsti dal Regolamento di attuazione (D.M. 452/1990) della legge 39/1989.

A detti provvedimenti accedono gli uffici del Registro delle imprese, nonché gli altri soggetti interessati nel rispetto delle procedure previste per l'accesso ai documenti amministrativi di cui al Capo V della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Contro i provvedimenti inibitori di avvio o di prosecuzione dell'attività (divieto di esercizio dell'attività) adottati dal Conservatore del Registro delle imprese, così come contro i provvedimenti sanzionatori è ammesso ricorso gerarchico al Ministero dello Sviluppo Economico. Si ricorda che contro i provvedimenti inibitori di avvio o di prosecuzione dell'attività è altresì ammesso, in via alternativa al ricorso gerarchico, il ricorso alla giurisdizione esclusiva del T.A.R.

# MODULISTICA[31]

Per avviare qualsiasi procedimento relativo all'attività di mediazione occorre sempre compilare ed inviare tramite la Comunicazione unica al Registro delle imprese almeno due tipologie di modelli: la modulistica informatica registro imprese/r.e.a. e la modulistica ministeriale specifica per l'attività in questione, anche questa informatica, da presentare sotto forma di file in formato XML, quale allegato alla modulistica registro imprese/r.e.a.[32]

La modulistica ministeriale per l'attività di mediazione è la seguente:

- modello "**Mediatori**" suddiviso in:

  A) impresa di mediazione (compilare la sezione anagrafica impresa, la sezione "Scia" e "Requisiti", eventuali sezioni "Modifiche" e "Formulari");

  B) impresa di mediazione nel periodo transitorio (compilare la sezione anagrafica impresa e la sezione "Aggiornamento posizione") – modello utilizzabile fino al 12 maggio 2013 – art. 11, comma 1, D.M. 26 ottobre 2011;

  C) mediatore non svolgente l'attività - fase "a regime" (compilare la sezione "Iscrizione apposita sezione a regime") – art. 8 D.M. 26 ottobre 2011;

  D) mediatore non svolgente l'attività - fase transitoria (compilare la sezione "Iscrizione apposita sezione transitorio") – modello utilizzabile fino al 12 maggio 2013 - art. 11, comma 2, D.M. 26 ottobre 2011;

  E) altre segnalazioni d'impresa (compilare la sezione anagrafica d'impresa e le sezioni "Modifiche" e/o "Formulari) – articoli 6 e 10 D.M. 26 ottobre 2011;

  F) mediazione occasionale (compilare le sezioni "Scia mediazione occasionale" e "Requisiti) - articolo 12 D.M. 26 ottobre 2011;

- modello **intercalare** "**Requisiti**" per l'indicazione dei requisiti posseduti dai legali rappresentanti, dal preposto, nonché dai soggetti che svolgono l'attività mediatizia per conto dell'impresa.

---

31 L'apposita modulistica ministeriale da allegare, con lo specifico formato, alla pratica di Comunicazione unica deve essere individuata con i seguenti codici documenti: "**C32**" per il modello "**Mediatori**" e "**C33**" per il modello **intercalare** "**Requisiti**". Per le modificazioni che non richiedono la denuncia dei requisiti si deve comunque compilare il modello "**Mediatori**" nella sezione modifiche codice documento "**C32**". La copia scansionata della polizza assicurativa deve essere individuata con il codice documento "C32"; la copia scansionata dei moduli o formulari deve essere individuata con il codice documento "99" e con descrizione documento "Formulari".

32 La modulistica informatica registro imprese/r.e.a. che consente l'allegazione della modulistica ministeriale modello "Mediatori" – Allegato A - e modello intercalare "Requisiti" – Allegato B – è soltanto quella dell'applicativo Comunica Starweb (anche per le società) oppure quella degli altri programmi informatici creati sulla base delle specifiche tecniche approvate con Decreto Ministeriale 29 novembre 2011, mentre l'integrazione non è stata sviluppata in ambiente Fedra Plus.

# COSTI E ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

## 1. Impresa in un giorno – inizio dell'attività di mediazione: impresa individuale[33] e società

| | Individuali | Società | Coop. Sociali |
|---|---|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | | | |
| (Già modello base | I1[34] / I2 /UL[34] e Int.P | S5 / UL[34]/ Int.P | S5 / UL[34]/ Int.P) |
| **Modulistica Ministeriale** | Modello "Mediatori" – sezioni "SCIA" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" | Modello "Mediatori" – sezioni "SCIA" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" | Modello "Mediatori" – sezioni "SCIA" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" |
| **Termine** | Lo stesso giorno in cui si inizia l'attività[35] | Lo stesso giorno in cui si inizia l'attività[35] | Lo stesso giorno in cui si inizia l'attività[35] |
| **Costi amministrativi** | | | |
| • Diritti di segreteria | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese |
| • Imposta di bollo | Se dovuta per l'istanza al Registro delle imprese | NO | NO[36] |
| • Concessione governativa | € 168,00 | € 168,00 | NO[36] |

33 Questa tabella si applica all'impresa individuale che avvia l'attività di mediazione contestualmente alla costituzione o all'impresa individuale, già costituita inattiva, che diventa attiva per l'attività di mediazione.

34 Si rammenta che per l'iscrizione è dovuto il diritto annuale, che va corrisposto, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza al Registro delle imprese.

35 La data di inizio dell'attività, la data di sottoscrizione della modulistica informatica devono coincidere con la data di invio della Comunicazione unica che, di norma, corrisponde con la data del protocollo automatico della ricevuta della Comunicazione unica.

36 Esenzione totale dall'imposta di bollo e dalla tassa di concessione governativa per le cooperative sociali (in quanto Onlus ai sensi del D.Lgs. 460/97).

## 2. Modifiche società: nomina di un nuovo legale rappresentante (di impresa che già esercita l'attività di mediazione)

| | Società | Coop. Sociali |
|---|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | | |
| (Già modello base | S2 / S3 / Int.P | S2 / S3 / Int.P) |
| **Modulistica Ministeriale** | Modello "Mediatori" sezioni "Modifiche" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" | Modello "Mediatori" sezioni "Modifiche" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" |
| **Termine** | Entro 30 giorni dall'evento[37] | Entro 30 giorni dall'evento[37] |
| **Costi amministrativi** | | |
| • Diritti di segreteria | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese |
| • Imposta di bollo | SI | NO[36] |
| • Concessione governativa | € 168,00 | NO[36] |

## 3. Modifiche: sostituzione, aggiunta di preposto che esercita l'attività di mediazione (non legale rappresentante) per conto di impresa già attiva

| | Individuali | Società | Coop. Sociali |
|---|---|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | | | |
| (Già modello base | I2 /UL/ Int.P | S5 / UL / Int.P | S5 / UL / Int.P) |
| **Modulistica Ministeriale** | Modello "Mediatori" – sezioni "Modifiche" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" | Modello "Mediatori" – sezioni "Modifiche" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" | Modello "Mediatori" – sezioni "Modifiche" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" |
| **Termine** | Entro 30 giorni dall'evento[37] | Entro 30 giorni dall'evento[37] | Entro 30 giorni dall'evento[37] |
| **Costi amministrativi** | | | |
| • Diritti di segreteria | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese |
| • Imposta di bollo | NO | NO | NO[36] |
| • Concessione governativa | € 168,00 | € 168,00 | NO[36] |

37 Si evidenzia che i requisiti previsti per il legittimo esercizio dell'attività di mediazione devono essere posseduti già alla data dell'accettazione della carica o alla data di nomina o assunzione della qualifica di legale rappresentante; si rappresenta altresì che la certificazione dei requisiti al R.E.A. della qualifica di intermediario deve essere comunque preventiva al compimento di operazioni di mediazione da parte della persona neo - nominata.

## 4. Modifiche: inizio di ulteriore settore di attività di mediazione rispetto a quello/i già denunciato/i[38]

| | Individuali | Società | Coop. Sociali |
|---|---|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | | | |
| (Già modello base | I2 /UL/ Int.P | S5 / UL / Int.P | S5 / UL / Int.P) |
| **Modulistica Ministeriale** | Modello "Mediatori" – sezioni "SCIA" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" | Modello "Mediatori" – sezioni "SCIA" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" | Modello "Mediatori" – sezioni "SCIA" – "Requisiti" o eventuale "modello intercalare Requisiti" |
| **Termine** | Lo stesso giorno in cui si inizia l'attività[35] | Lo stesso giorno in cui si inizia l'attività[35] | Lo stesso giorno in cui si inizia l'attività[35] |
| **Costi amministrativi** | | | |
| • Diritti di segreteria | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese |
| • Imposta di bollo | SI | NO | NO[36] |
| • Concessione governativa | € 168,00 | € 168,00 | NO[36] |

## 5. Modifiche: deposito moduli e formulari (non contestuale alla presentazione della Scia di inizio attività)

| | Individuali | Società | Coop. Sociali |
|---|---|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | | | |
| (Già modello base | I2 /UL[39(eventuale)] | S5 / UL[39(eventuale)] | S5 / UL[39(eventuale)] ) |
| **Modulistica Ministeriale** | Modello "Mediatori" – sezione "Formulari" | Modello "Mediatori" – sezione "Formulari" | Modello "Mediatori" – sezione "Formulari" |
| **Termine** | Preventivamente alla messa in utilizzo degli stessi | Preventivamente alla messa in utilizzo degli stessi | Preventivamente alla messa in utilizzo degli stessi |
| **Costi amministrativi** | | | |
| • Diritti di segreteria | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese |
| • Imposta di bollo | La misura prevista per il Registro delle imprese | La misura prevista per il Registro delle imprese | NO[36] |
| • Concessione governativa | NO | NO | NO[36] |

38 A titolo esemplificativo: caso in cui un'impresa, iscritta e già in attività per la mediazione nel settore immobiliare, aggiunga (quindi inizi) anche l'attività di mediazione nel settore merceologico.

39 La presentazione del modello UL è eventuale e solo nel caso residuale di modifica dei moduli o formulari che l'impresi utilizzi in modo diversificato per le singole localizzazioni.

## 6. Mediazione occasionale: persona fisica – iscrizione nell'apposita sezione del R.E.A.

| | **Persona fisica** |
|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | |
| (Già modello base | I1[40] / I2) |
| **Modulistica Ministeriale** | Modello "Mediatori" – sezione "SCIA mediazione occasionale |
| **Costi amministrativi** | |
| • Diritti di segreteria | € 18,00 |
| • Imposta di bollo | NO |
| • Concessione governativa | € 168,00 |

## 7. Iscrizione nell'apposita sezione del R.E.A. a regime

**(persona fisica che cessa di svolgere l'attività di mediazione all'interno di un'impresa)**

| | **Persona fisica** |
|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | |
| (Già modello base | I1[40]/ I2) |
| **Modulistica Ministeriale** | Modello "Mediatori" – sezione "Iscrizione apposita sezione (a regime)" |
| **Termine** | Entro 90 giorni dalla data di cessazione dell'attività all'interno dell'impresa |
| **Costi amministrativi** | |
| • Diritti di segreteria | € 18,00 |
| • Imposta di bollo | € 14,62 |
| • Concessione governativa | NO |

## 8. Cancellazione dall'apposita sezione del R.E.A. a regime

**(persona fisica che inizia a svolgere l'attività di mediazione come imprenditore individuale o per conto di un'impresa di mediazione)**

| | **Persona fisica** |
|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | |
| (Già modello base | I2) |
| **Modulistica Ministeriale** | - |
| **Termine** | Lo stesso giorno in cui inizia a svolgere l'attività |
| **Costi amministrativi** | |
| • Diritti di segreteria | NO |
| • Imposta di bollo | NO |
| • Concessione governativa | NO |

40 Si rammenta che per l'iscrizione è dovuto il diritto annuale, che va corrisposto, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di iscrizione nell'apposita sezione del R.E.A.

## 9. Regime transitorio – impresa di mediazione attiva

| | Individuali | Società | Coop. Sociali |
|---|---|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | | | |
| (Già modello base | I2 /UL e Int.P | S5 / UL / Int.P | S5 / UL / Int.P) |
| **Modulistica Ministeriale** | Modello "Mediatori", sezione "Aggiornamento posizione RI" ed eventualmente sezioni "Modifiche" per assicurazione e "Formulari" | Modello "Mediatori", sezione "Aggiornamento posizione RI" ed eventualmente sezioni "Modifiche" per assicurazione e "Formulari" | Modello "Mediatori", sezione "Aggiornamento posizione RI" ed eventualmente sezioni "Modifiche" per assicurazione e "Formulari" |
| **Termine** | Entro il 12 maggio 2013 | Entro il 12 maggio 2013 | Entro il 12 maggio 2013 |
| **Costi amministrativi** | | | |
| • Diritti di segreteria | € 18,00 | € 18,00 | € 18,00 |
| • Imposta di bollo | NO | NO | NO[36] |
| • Concessione governativa | NO | NO | NO[36] |

## 10. Regime transitorio – persona fisica che non svolge l'attività di mediatore – iscrizione apposita sezione del R.E.A. (transitorio)

| | Persona fisica |
|---|---|
| **Comunica Starweb o altri programmi compatibili** | |
| (Già modello base | I1[40] / I2) |
| **Modulistica Ministeriale** | Modello "Mediatori" – sezione "Iscrizione apposita sezione transitorio" |
| **Termine** | Entro il 12 maggio 2013 |
| **Costi amministrativi** | |
| • Diritti di segreteria | € 18,00 |
| • Imposta di bollo | € 14,62 |
| • Concessione governativa | NO |

# REGOLAMENTO SULLA DETERMINAZIONE DELLE MATERIE E DELLE MODALITÀ DEGLI ESAMI PRESCRITTI PER L'ISCRIZIONE A RUOLO DEGLI AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE. D.M. 21-2-1990 N. 300

Pubblicato nella Gazz. Uff. 24 ottobre 1990, n. 249.

*1. 1. L'esame di cui all'art. 2, comma 3, lettera e), della legge 3 febbraio 1989, n. 39, consiste in prove scritte ed in una prova orale.*

*2. L'esame per l'iscrizione nella sezione per gli agenti immobiliari e quello per l'iscrizione nella sezione 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.*

*3. L'esame per l'iscrizione nella sezione 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.*

*4. All'esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante all'iscrizione nel ruolo in relazione al ramo di mediazione prescelto provvede una commissione giudicatrice nominata per ogni sessione di esame dal presidente della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.*

*5. La commissione giudicatrice è presieduta dal segretario generale della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura ed è composta da altri quattro membri, due dei quali docenti di scuola secondaria superiore nelle materie sulle quali vertono le prove di esame [e due agenti scelti tra i componenti effettivi della commissione di cui all'art. 7 della legge n. 39/1989]*[41]*. Le funzioni di segretario sono disimpegnate da un impiegato della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, con qualifica funzionale non inferiore alla settima, designato dal segretario generale.*

*6. Per l'espletamento della prova orale, il presidente della camera di commercio*

41 Il periodo riportato tra parentesi è stato abrogato dall'art. 11, comma 3, D.L. 4 luglio 2006, n. 233 e anche dall' art. 18 D.Lgs. 59/2010.

*può integrare la composizione della commissione giudicatrice, su proposta della commissione stessa, con la nomina di un esperto per ciascuno degli specifici rami di mediazione. Tale esperto è chiamato a fare parte della commissione per gli esami relativi al ramo di mediazione di sua competenza.*

*2. 1. Le prove scritte per gli aspiranti alla iscrizione nella sezione degli agenti immobiliari ed in quella degli agenti muniti di mandato a titolo oneroso vertono sui seguenti argomenti:*

*a) nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore, di 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 -;*

*b) 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.*

*2. 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.*

*3. 1. La prova scritta per gli aspiranti alla iscrizione nella sezione per gli agenti merceologici 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 relative alle transazioni commerciali.*

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

*a) 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 la iscrizione;*

*b) 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'arbitrato 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.*

*4. 1. Il presente decreto, registrato alla Corte dei conti, entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.*

# APPENDICE

## REGIME TRANSITORIO

Le norme transitorie previste dall'art. 11 del D.M. 26 ottobre 2011 individuano le modalità per l'aggiornamento dei dati contenuti nel soppresso Ruolo degli agenti di affari in mediazione nel Registro delle imprese o nel r.e.a., a richiesta e su domanda da parte dei soggetti interessati, **entro il termine** perentorio e decadenziale del **12 maggio 2013**.

I soggetti interessati a tale migrazione, secondo due diverse modalità procedurali, sono:

a) le **imprese di mediazione attive** e iscritte nel soppresso Ruolo alla data del 12 maggio 2012;
b) le **persone fisiche** iscritte nel soppresso Ruolo che, alla data del 12 maggio 2012, non svolgono l'attività mediatizia presso alcuna impresa.

## a) IMPRESE DI MEDIAZIONE ATTIVE

Questa procedura può essere utilizzata solo dalle **imprese** che, alla data del 12 maggio 2012, siano **attive** (ovvero svolgano attività di mediazione) al Registro delle imprese e contemporaneamente iscritte nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione. La anagrafiche di queste imprese certificate nel Registro delle imprese devono essere corrispondenti alle anagrafiche iscritte nel citato Ruolo, ciò significa che alla data di presentazione della domanda di aggiornamento dati:

1. i soggetti in possesso dei requisiti di idoneità (il titolare di impresa individuale, tutti i legali rappresentanti di impresa societaria, ovvero tutti i soci per le società in nome collettivo, tutti i soci accomandatari per società in accomandita semplice e in accomandita per azioni, tutti i legali rappresentanti per le società di capitali) devono essere i medesimi risultanti sia nel Registro delle imprese e sia nel soppresso Ruolo;
2. i soggetti in possesso dei requisiti di idoneità non devono trovarsi nelle situazioni di incompatibilità descritte nell'apposito paragrafo di questo Prontuario;
3. l'impresa deve essere coperta da idonea garanzia assicurativa della responsabilità civile per l'esercizio dell'attività di mediazione;
4. l'impresa plurilocalizzata deve aver già iscritto nel r.e.a. l'unità locale/i nella/e quale/i esercita l'attività di mediazione completa dell'indicazione per ognuna di essa del preposto o del dipendente in possesso dei requisiti in quanto iscritto al soppresso Ruolo. Si informa che tale preposto deve essere stato

nominato in via esclusiva solo per questa unità locale non potendo rivestire tale qualifica per altre localizzazioni della medesima impresa o per altre imprese.

Le imprese che si trovano nelle condizioni sopra descritte compilano la sezione **"Aggiornamento posizione RI/REA"** del modello **"Mediatori"** per ciascuna sede o unità locale indicando per ogni soggetto interessato i seguenti dati:

- nome e cognome,
- il codice fiscale,
- il numero, la data e la sigla della provincia relativa alla Camera di commercio in cui la persona risulta essere regolarmente iscritta nel sopra citato Ruolo (*dati disponibili fino al 7 maggio 2010*);
- il numero e la data del protocollo dell'Ufficio del registro delle imprese o dell'Ufficio preposto alla tenuta degli albi e ruoli[42], al quale è stata allegata la dichiarazione di inizio attività (DIA) / comunicazione di inizio attività (CIA) / segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)[43] di intermediazione commerciale e d'affari e la sigla della provincia relativa alla Camera di commercio in cui la persona risulta essere regolarmente iscritta nel sopra citato Ruolo (*dati disponibili dall'8 maggio 2010 in poi)*.

L'impresa inoltra per via telematica la richiesta di aggiornamento della propria posizione con indicazione dei nominativi di tutti i legali rappresentanti e soggetti che svolgono l'attività mediatizia per conto dell'impresa comprensiva anche dell'indicazione dei nominativi dei preposti in caso di attività esercitata in più sedi o unità locali sia in provincia che fuori provincia. La sezione "**Aggiornamento posizione RI/REA**" compilata con l'indicazione dei soggetti sopraccitati va presentata tramite l'applicativo Comunica al Registro imprese competente per la sede principale e, nel caso di impresa plurilocalizzata, deve essere indicato nel riquadro Note del modello ministeriale quali dei soggetti elencati siano preposti e per quali localizzazioni, anche se queste sono ubicate fuori provincia.

L'impresa plurilocalizzata è altresì tenuta a presentare la sezione "**Aggiornamento**

42 Questa indicazione vale solo per le anagrafiche iscritte in via provvisoria nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione nel periodo intercorrente tra la data dell'8 maggio 2010 e la data del 11 maggio 2012 (data di piena applicazione delle disposizioni adottate dal D.M. 26 ottobre 2011) durante il quale gli uffici camerali, in applicazione della Circolare del Ministero dello Sviluppo Economico n. 3635/C del 6 maggio 2010, punto 13.3, hanno iscritto i soggetti richiedenti nel sopraccitato Ruolo al fine di mantenere aggiornata la base su cui dovrà successivamente operarsi il passaggio dei dati al Registro imprese / r.e.a.

43 Il modello procedimentale della DIA differita di cui all'art. 19 L. 241/90 (dichiarazione di inizio attività – DIA – decorso del tempo di almeno trenta giorni – comunicazione di inizio attività – CIA) è stato sostituito con la segnalazione certificata di inizio attività - SCIA – nuova versione del medesimo articolo 19 introdotta dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 (si richiama sul punto anche la Circolare del Ministero dello Sviluppo Economico n. 3637/C del 10 agosto 2010).

**posizione RI/REA**" presso ogni posizione (numero REA) fuori della provincia della sede ove esercita l'attività con l'indicazione del soggetto preposto a tale localizzazione.

Le imprese che, alla data dell'aggiornamento dei dati non si trovano nelle condizioni sopra descritte, non potranno presentare la richiesta di "Aggiornamento posizione RI/REA", ma dovranno **"regolarizzare"** la propria posizione con le seguenti modalità procedurali:

1. se i soggetti in possesso dei requisiti di idoneità (il titolare di impresa individuale, tutti i legali rappresentanti di impresa societaria, ovvero tutti i soci per le società in nome collettivo, tutti i soci accomandatari per società in accomandita semplice e in accomandita per azioni, tutti i legali rappresentanti per le società di capitali) non sono i medesimi risultanti sia nel Registro delle imprese e sia nel soppresso Ruolo, l'impresa dovrà presentare il **modello "Mediatori"** – **sezione "Modifiche"** e sezione o intercalare **"Requisiti"** con indicazione dei requisiti di idoneità di tutti i soggetti obbligati (sia per quelli già iscritti al soppresso Ruolo sia per quelli non iscritti);
2. se i soggetti in possesso dei requisiti di idoneità si dovessero trovare *medio tempore* in situazioni di incompatibilità devono preventivamente rimuovere le stesse tramite sostituzione della/e persona/e incompatibile/i con altra/e in possesso dei requisiti oppure tramite la cessazione dell'attività da presentare al competente Registro imprese;
3. l'impresa dovrà documentare la sottoscrizione o il rinnovo della polizza assicurativa con allegazione di copia scansionata della stessa garanzia e compilazione del **modello "Mediatori"**, in questo caso oltre alla sezione **"Aggiornamento posizione R/REA"**, anche nella sezione **"Modifiche"** – riquadri relativi al contratto di assicurazione;
4. l'impresa plurilocalizzata, che non abbia già iscritto per ogni localizzazione in cui svolge l'attività di mediatore un preposto o dipendente in possesso dei requisiti, deve presentare al Registro imprese competente in cui risulti aperta detta localizzazione, il **modello "Mediatori"** – compilato nella **sezione "Modifiche"** e il **modello intercalare "Requisiti"** per ogni soggetto che opera nell'unità locale (procuratore, preposto, dipendente); tale soggetto deve essere preposto esclusivamente per tale localizzazione non potendo rivestire tale qualifica per altre localizzazioni della medesima impresa o per altre imprese. Si ricorda che per le localizzazioni fuori provincia della sede non è necessario compilare la sezione "Requisiti" del modello, ovvero l'intercalare "Requisiti", per i soggetti che abbiano già provveduto alla sua presentazione presso l'ufficio Registro imprese della sede; tuttavia per ogni unità locale ove viene esercitata l'attività è necessario presentare la nomina

esclusiva del soggetto che opera nella stessa.

Il deposito dei moduli e formulari al Registro delle imprese è potuto avvenire, ai sensi del D.M. 26 ottobre 2011, in formato cartaceo solo fino al 10 agosto 2012.

Alle imprese che presentano la richiesta di "Aggiornamento posizione RI/REA" o la richiesta di "regolarizzazione" della propria posizione non verrà rilasciato alcun tesserino di riconoscimento.

Infine, il Registro delle imprese avvierà d'ufficio le procedure di inibizione alla continuazione dell'attività mediatizia nei confronti di quelle imprese che non avranno presentato la domanda di aggiornamento dei propri dati entro il termine ultimo del 12 maggio 2013.

## b) PERSONE FISICHE (MEDIATORE NON SVOLGENTE L'ATTIVITÀ)

Al fine dell'aggiornamento della propria posizione le persone fisiche iscritte nel soppresso Ruolo degli agenti di affari in mediazione alla data del 12 maggio 2012 che non svolgono l'attività presso alcuna impresa compilano, entro il termine ultimo del 12 maggio 2013, la sezione **"Iscrizione apposita sezione (transitorio)"** del modello **"Mediatori"** che deve essere presentato per via telematica con l'applicativo Comunica al Registro delle imprese competente in base alla residenza del richiedente, se trattasi di persona fisica che non sia già iscritta come imprenditore individuale per attività diversa da quella di mediazione, oppure in base alla sede dell'impresa individuale.

Il mediatore che non esercita l'attività e che non presenta la richiesta di iscrizione nell'apposita sezione (transitorio) entro il 12 maggio 2013 decade dalla facoltà di potersi iscrivere nell'apposita sezione del r.e.a.; tuttavia la propria iscrizione personale nel soppresso Ruolo costituisce requisito professionale abilitante per l'avvio dell'attività d'impresa fino al 12 maggio 2016 (termine massimo di quattro anni successivi all'entrata in vigore del D.M. 26 ottobre 2011).

Si rappresenta che l'apposita sezione del r.e.a. (transitorio) è una c.d. "area di parcheggio a pagamento" per coloro i quali hanno la necessità di conservare il requisito professionale; al contrario, il mediatore che ha sostenuto l'esame non ha alcuna necessità di iscriversi in tale sezione.