ESAMI abilitanti mediatori immobiliari - Terza sessione 2026

Maggiori informazioni >>
Data di pubblicazione: 16/09/2026

È agente di affari in mediazione il soggetto che favorisce l'incontro tra due o più parti affinché possano concludere un affare, mantenendo una posizione autonoma rispetto a ciascuna di esse. Il mediatore non deve quindi essere vincolato alle parti da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza.

La funzione svolta è quella di agevolare la conclusione dell'operazione economica, senza agire nell'interesse esclusivo di uno dei contraenti. L'indipendenza e la terzietà rispetto alle parti costituiscono elementi essenziali dell'attività.

Si tratta di un'attività regolamentata: l'esercizio è consentito soltanto a chi possiede i requisiti stabiliti dalla normativa e adempie agli obblighi di pubblicità previsti presso il Registro delle Imprese o il Repertorio Economico Amministrativo (REA) della Camera di Commercio Maremma e Tirreno. 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).

L'attività di mediazione si articola nei seguenti rami:

- mediazione immobiliare, relativa agli affari aventi per oggetto immobili e aziende;
- mediazione con mandato a titolo oneroso, riferita al comparto immobiliare e svolta sulla base di un mandato conferito da un mandante;
- mediazione merceologica, riguardante affari relativi a merci, derrate e bestiame;
- mediazione in servizi vari, concernente operazioni che hanno per oggetto servizi.

La mediazione con mandato a titolo oneroso rappresenta una fattispecie distinta dalla mediazione ordinaria. Pur operando nel settore immobiliare, presuppone infatti l'esistenza di un incarico conferito da una delle parti mediante mandato.

Requisiti per esercitare l'attività di agente d'affari in mediazione

L'accesso all'attività è subordinato al possesso dei requisiti prescritti dalla legge. In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di:

- requisiti generali e soggettivi;
- requisiti morali;
- requisiti antimafia;
- requisiti professionali.

Tra i requisiti generali rientrano la maggiore età e le condizioni relative alla cittadinanza o alla regolare presenza nel territorio italiano previste dalla normativa applicabile. Possono accedere all'attività i cittadini italiani, i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea e i cittadini di Paesi terzi che si trovino nelle condizioni richieste dall'ordinamento.

I requisiti morali e antimafia permettono di accertare che non ricorrano condanne, misure di prevenzione o altre cause ostative incompatibili con l'esercizio della mediazione.

I requisiti professionali dimostrano invece l'idoneità tecnica e la preparazione del soggetto. Il percorso ordinario richiede il diploma di scuola secondaria di secondo grado, la frequenza con esito positivo di un corso di formazione riconosciuto e il superamento dell'esame di abilitazione riferito al ramo di mediazione prescelto.

Tutti i requisiti devono sussistere al momento dell'avvio dell'attività e permanere per l'intera durata del suo esercizio. Il Registro delle Imprese effettua controlli sulle dichiarazioni presentate e verifica periodicamente che le condizioni richieste continuino a essere rispettate.

Requisiti morali e antimafia

Chi intende esercitare l'attività deve dimostrare il possesso dei requisiti di onorabilità e l'assenza delle cause ostative previste dalla disciplina antimafia. Tali condizioni si applicano a ogni ramo della mediazione: immobiliare, merceologica, in servizi vari e con mandato a titolo oneroso.

I requisiti morali verificano l'affidabilità del soggetto e l'assenza di situazioni personali ostative alla professione. I requisiti antimafia accertano invece che non siano presenti cause di decadenza, sospensione o divieto previste dal D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

Requisiti morali

L’attività di agente di affari in mediazione non può essere esercitata dai soggetti che si trovano in una delle condizioni ostative individuate dalla normativa, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta una riabilitazione, nei casi in cui sia prevista. Rientrano, tra le altre, nelle condizioni da verificare:

- l'interdizione o l'inabilitazione;

- le situazioni collegate alle procedure concorsuali, nei limiti in cui la normativa vigente attribuisce loro efficacia ostativa;
- l'applicazione definitiva di misure di prevenzione;
- le condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria e il commercio;
- le condanne per omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione ed emissione di assegni senza provvista;
- le ulteriori condanne per delitti non colposi che, in base alla pena prevista o applicata e alle disposizioni di settore, impediscono l'esercizio dell'attività e 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, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.

L'esistenza di una condanna non determina sempre e automaticamente l'impossibilità di esercitare la professione. La valutazione deve considerare la fattispecie di reato, la pena, gli effetti della sentenza, l'eventuale riabilitazione e le condizioni specificamente indicate dalla normativa.

Requisiti antimafia

Per poter operare è inoltre necessario che, nei confronti dei soggetti individuati dalla normativa, non siano stati adottati i provvedimenti previsti dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 (Codice antimafia) e che non ricorrano cause di decadenza, sospensione o divieto.

Le verifiche antimafia riguardano i soggetti indicati dall'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011, in relazione alla forma giuridica e all'organizzazione dell'impresa.

Il mantenimento dei requisiti morali e antimafia è richiesto anche dopo l'inizio dell'attività. La loro perdita può determinare l'avvio del procedimento di inibizione, oltre agli eventuali procedimenti disciplinari o sanzionatori previsti dalla legge.

Requisiti professionali

I requisiti professionali attestano che il soggetto dispone delle conoscenze e delle competenze necessarie per svolgere correttamente l'attività di mediazione. Devono essere riferiti al settore nel quale si intende operare: mediazione immobiliare, mediazione merceologica, mediazione in servizi vari oppure mediazione con mandato a titolo oneroso.

Il percorso ordinariamente utilizzato per conseguire l'abilitazione comprende:

- il conseguimento di un diploma di scuola secondaria di secondo grado, di qualsiasi indirizzo, oppure di un titolo di livello superiore;

- la frequenza, con esito positivo, di uno specifico corso di formazione professionale coerente con il ramo di mediazione scelto;

- il superamento dell'esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale del candidato nel ramo richiesto.

Il corso frequentato deve corrispondere all'abilitazione per la quale viene presentata la domanda d'esame. Una formazione riferita a un settore diverso non consente automaticamente di sostenere l'esame o di esercitare in un altro ramo.

Costituisce inoltre requisito professionale l'iscrizione nell'apposita sezione del REA (Posizioni di Persone Fisiche che non esercitano l’attività).

Infine, è possibile intraprendere il riconoscimento del titolo professionale da parte del Ministero dello Sviluppo Economico (D.Lgs. 206/2007) 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.

Posizioni pregresse

Il D.M. 26 ottobre 2011 ha disposto la soppressione del Ruolo degli agenti di affari in mediazione. L’iscrizione nel precedente Ruolo ha conservato efficacia ai fini della dimostrazione dei requisiti esclusivamente durante il periodo transitorio. Dal 13 maggio 2016, pertanto, tale iscrizione non è più valida per comprovare il possesso dei requisiti professionali richiesti.

A partire dal 13 maggio 2012, l’inizio dell’attività deve essere comunicato direttamente al Registro delle Imprese mediante la presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), da trasmettere telematicamente nell’ambito della Comunicazione Unica.

Titoli di studio abilitanti per l'attività di agente d'affari in mediazione

Per accedere al percorso formativo e sostenere l'esame di idoneità è richiesto un diploma di scuola secondaria di secondo grado o un titolo superiore idoneo.

Il titolo di studio rappresenta una componente del requisito professionale: deve essere posseduto prima della presentazione della domanda d'esame e deve rientrare tra i titoli riconosciuti dalla normativa e dalle disposizioni applicative.

La verifica riguarda la natura del titolo, il livello di istruzione conseguito e, quando necessario, la corrispondenza con gli ordinamenti scolastici ritenuti idonei.

Titoli di studio o esperienze professionali conseguiti all'estero

Il titolo di studio, la qualifica o l'esperienza professionale maturati fuori dall'Italia non producono automaticamente gli stessi effetti dei requisiti acquisiti nel sistema italiano. Prima di utilizzarli per l'accesso alla professione occorre verificare la procedura di riconoscimento applicabile.

Chi possiede un titolo rilasciato da un Paese dell'Unione europea o da un Paese terzo deve presentare la documentazione utile a dimostrarne il livello e la corrispondenza rispetto al diploma richiesto in Italia.

La documentazione richiesta varia in base al Paese nel quale sono stati conseguiti il titolo o la qualifica e alla procedura applicabile. Nei casi previsti possono essere necessari la traduzione in lingua italiana, la legalizzazione o l'apostille e, per i titoli conseguiti in Paesi extra-UE, la dichiarazione di valore in loco.

Quando l'interessato intende far valere una qualifica professionale già acquisita all'estero per esercitare in Italia l'attività regolamentata di agente d'affari in mediazione, deve richiederne il riconoscimento al Ministero delle Imprese e del Made in Italy secondo la procedura prevista dal D.Lgs. 9 novembre 2007, n. 206. La documentazione e le modalità di presentazione della domanda sono indicate nella sezione del sito ministeriale dedicata al riconoscimento delle qualifiche professionali estere.

Corso di formazione per agenti di affari in mediazione

Prima di sostenere l'esame di idoneità, il candidato deve frequentare con esito positivo un corso professionale specifico per il ramo nel quale intende conseguire l'abilitazione.

Il percorso formativo deve essere coerente con una delle seguenti sezioni:

- agenti immobiliari;
- agenti con mandato a titolo oneroso;
- agenti merceologici;
- agenti in servizi vari.

Il corso deve essere organizzato da un'agenzia formativa accreditata da una Regione o da altro soggetto autorizzato secondo la disciplina regionale applicabile. **La Camera di Commercio non svolge direttamente i corsi preparatori: la sua competenza riguarda l'organizzazione dell'esame abilitante**.

Il corso può essere frequentato anche fuori dalle province di Livorno e Grosseto, purché l'ente sia regolarmente accreditato e l'attestazione rilasciata sia valida per l'accesso all'esame.

Al termine del percorso, il candidato deve disporre dell'attestato che certifica la frequenza e l'esito positivo. Il documento deve contenere i dati dell'ente formatore, il ramo di mediazione, il periodo di svolgimento e gli ulteriori elementi richiesti dal bando pubblicato dalla Camera di commercio della Maremma e del Tirreno.

Soggetti che devono possedere i requisiti, preposto, sedi operative e pubblicità nel REA

I requisiti devono essere posseduti dalle persone che esercitano effettivamente l'attività di mediazione. La condizione deve sussistere sia all'avvio sia per tutto il periodo di svolgimento dell'attività.

Impresa individuale

Quando l'attività è esercitata in forma individuale, devono possedere i requisiti:

- il titolare;
- gli eventuali preposti;
- ogni dipendente, collaboratore o altro soggetto che svolga, a qualunque titolo, attività di mediazione per conto dell'impresa.

Società

Se l'attività è svolta da una società, i requisiti devono essere posseduti da:

- tutti i legali rappresentanti;
- gli eventuali preposti;
- tutti coloro che partecipano concretamente all'attività di mediazione per conto della società, indipendentemente dal tipo di rapporto contrattuale.

La designazione di un preposto non sostituisce il possesso dei requisiti da parte dei legali rappresentanti.

Preposto e sedi operative

Per ciascuna sede o unità locale presso cui viene svolta l’attività di mediazione, l’impresa deve individuare almeno una persona in possesso dei requisiti previsti dalla normativa.

Tale soggetto assume il ruolo di preposto per la sede o l’unità locale di riferimento.

Il preposto deve avere un rapporto effettivo con l’impresa e svolgere concretamente l’attività in coerenza con quanto indicato nella pratica trasmessa al Registro delle Imprese o al REA.

Qualifica e pubblicità nel Registro Imprese/REA

Chi svolge concretamente la mediazione deve essere abilitato per lo specifico ramo esercitato. La qualifica e il collegamento con l'impresa vengono resi pubblici nella posizione dell'impresa del Registro Imprese/REA attraverso la pratica presentata.

Presso ogni sede o unità locale devono inoltre essere messe a disposizione dell'utenza le informazioni sui compiti e sulle attività svolte dai soggetti che vi operano. L'obbligo può essere assolto mediante esposizione nei locali oppure attraverso strumenti informatici accessibili al pubblico.

Esercizio dell'attività come dipendente o collaboratore di un'impresa di mediazione

Il dipendente o collaboratore che svolge attività di mediazione per conto di un'impresa già operante nel settore non è tenuto ad aprire una propria posizione autonoma nel Registro delle Imprese.

Spetta all'impresa comunicare alla Camera di Commercio il nominativo del soggetto che opera per suo conto, mediante la pratica prevista per il Registro delle Imprese o il REA.

Il dipendente o collaboratore deve dichiarare il possesso dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività attraverso l'apposita modulistica ministeriale.

La comunicazione è necessaria quando il soggetto partecipa concretamente all'attività di mediazione, svolgendo operazioni utili o funzionali alla conclusione dell'affare.

Non devono invece essere comunicati come soggetti abilitati i dipendenti o collaboratori che svolgono esclusivamente mansioni di segreteria, amministrazione o supporto interno, poiché tali attività non costituiscono esercizio dell'attività di mediazione.

Condizioni di incompatibilità per lo svolgimento dell'attività di mediazione

L'agente di affari in mediazione deve conservare indipendenza, autonomia e imparzialità rispetto alle parti. Le incompatibilità previste dalla legge mirano a evitare che il mediatore assuma contemporaneamente ruoli o interessi idonei a compromettere la propria terzietà.

La disciplina generale è contenuta nell'art. 5, comma 3, della Legge 3 febbraio 1989, n. 39, nel testo risultante dalle successive modifiche, tra cui la Legge n. 238/2021. Per gli agenti immobiliari opera, inoltre, la deroga introdotta dal comma 3-bis dello stesso articolo.

L'attività di mediazione è incompatibile con:

- l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione di beni appartenenti al medesimo settore merceologico nel quale viene svolta la mediazione. L'incompatibilità si applica ai soggetti che, all'interno di una società, ricoprono cariche alle quali è attribuita la legale rappresentanza;

- l’attività svolta in qualità di dipendente di un imprenditore attivo nello stesso settore merceologico in cui viene svolta l’attività di mediazione;
- il lavoro alle dipendenze di un ente pubblico, salvo il rapporto in regime di tempo parziale con prestazione non superiore al 50% dell'orario ordinario;
- il rapporto di lavoro o collaborazione con imprese che prestano servizi finanziari ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 59/2010;
- l'esercizio di professioni intellettuali riferite allo stesso settore merceologico nel quale il soggetto svolge la mediazione;
- qualunque incarico, attività o situazione concreta dalla quale derivi un conflitto di interessi.

Tra i servizi finanziari rientrano, a titolo esemplificativo: le attività bancarie e creditizie, i servizi assicurativi e di riassicurazione, le prestazioni pensionistiche professionali e individuali, le operazioni di negoziazione di titoli, le attività di gestione dei fondi, i servizi relativi ai pagamenti e la consulenza sugli investimenti.

La normativa vigente non prevede più un'incompatibilità generalizzata con qualsiasi lavoro dipendente privato. Un rapporto di lavoro presso un soggetto privato deve essere valutato verificando il settore dell'impresa, le mansioni svolte e l'eventuale conflitto di interessi con l'attività di mediazione.

Per gli agenti immobiliari è espressamente ammessa la compatibilità con l'attività svolta come dipendente o collaboratore di imprese di mediazione creditizia, secondo le condizioni stabilite dall'art. 5, comma 3-bis, della Legge n. 39/1989. La mediazione creditizia resta comunque disciplinata dalle proprie norme speciali.

L'accertamento di una situazione incompatibile può comportare l'inibizione o la cancellazione dell'attività e gli ulteriori provvedimenti previsti dalla disciplina di settore.

Condizioni di incompatibilità: casi pratici e attività specifiche

La verifica dell'incompatibilità non può limitarsi alla denominazione formale dell'attività esercitata. Occorre considerare le operazioni realmente svolte, il settore merceologico coinvolto, il ruolo assunto dal soggetto e la presenza di un interesse diretto nell'affare.

Possono determinare incompatibilità, in particolare:

- la compravendita svolta in modo abituale o imprenditoriale di beni appartenenti allo stesso comparto nel quale il soggetto opera come mediatore;
- la produzione, la vendita, la rappresentanza o la promozione di beni rientranti nel medesimo settore merceologico della mediazione;
- il lavoro dipendente presso un imprenditore attivo nello stesso settore;

- l'esercizio di una professione intellettuale riferita al medesimo comparto merceologico;
- le attività di progettazione, costruzione, promozione o commercializzazione quando, per le modalità concrete di svolgimento, incidono sull'imparzialità del mediatore;
- ogni situazione nella quale il mediatore abbia un proprio interesse nell'operazione o non sia in grado di mantenere una posizione equidistante dalle parti.

Il lavoro presso una pubblica amministrazione è incompatibile, fatta eccezione per il rapporto part-time non superiore al 50%. Per i rapporti privati occorre invece verificare se l'impresa datrice di lavoro appartenga allo stesso settore o presti servizi finanziari e se sussista un conflitto di interessi.

Sono incompatibili i rapporti di lavoro o collaborazione con imprese bancarie, creditizie, assicurative, pensionistiche, di pagamento, di gestione di fondi o di consulenza finanziaria, salvo la specifica deroga prevista per l'agente immobiliare che opera come dipendente o collaboratore di un mediatore creditizio.

La vendita occasionale di un bene personale, come un immobile di proprietà, non equivale di per sé allo svolgimento di un'attività imprenditoriale incompatibile. Il soggetto non può tuttavia assumere il ruolo di mediatore nell'affare che coinvolge direttamente il proprio bene o un proprio interesse.

L'attività di agente o rappresentante di commercio non può essere esercitata contemporaneamente all'attività di agente d'affari in mediazione quando ricorrono le condizioni di incompatibilità stabilite dalla legge, in particolare con riferimento al medesimo settore merceologico e al conflitto di interessi.

Agente immobiliare e amministratore di condominio

Lo svolgimento congiunto delle attività di agente immobiliare e amministratore di condominio non è automaticamente vietato in ogni situazione. È però necessario esaminare il caso concreto e accertare che l'attività di amministrazione non pregiudichi la terzietà richiesta al mediatore.

L'agente immobiliare non deve intermediare la vendita o la locazione di immobili compresi nei condomìni che amministra quando tale posizione determina un interesse, una conoscenza privilegiata utilizzata in modo improprio o un conflitto con gli obblighi assunti verso il condominio.

Ogni situazione dubbia deve essere valutata sulla base dell'attività effettiva e non soltanto dei codici attività o delle qualifiche formalmente dichiarate.

Riferimenti normativi

I principali riferimenti normativi per l’attività di agente di affari in mediazione sono:

- Legge 3 febbraio 1989, n. 39, che disciplina l’attività di agente di affari in mediazione;
- D.M. 26 ottobre 2011, che disciplina le modalità di iscrizione nel Registro delle Imprese e nel REA dei soggetti che esercitano l’attività di mediazione;

- D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, relativo all’attuazione della direttiva servizi;
- D.P.R. 6 novembre 1960, n. 1926, con particolare riferimento alla tessera personale di riconoscimento;
- D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, Codice antimafia;
- D.Lgs. 9 novembre 2007, n. 206, per il riconoscimento delle qualifiche professionali conseguite all’estero;
- Legge 7 agosto 1990, n. 241, per la disciplina generale del procedimento amministrativo e della SCIA;
- Codice civile, per le disposizioni generali in materia di mediazione, mandato, obbligazioni e contratti.

Contatti

Registro Imprese

Telefono

Centralino sede di Livorno 0586 231111 | Centralino sede di Grosseto 0564 430111

Email

sede di Livorno registro.impreseli@lg.camcom.it | sede di Grosseto registro.impresegr@lg.camcom.it

Orari

l'ufficio risponde tramite centralino dalle ore 11:00 alle ore 13:00

Ultima modifica

Mer, 16/09/2026 - 19:20

Condividi Condividi

- Facebook Facebook
- X
- LinkedIn LinkedIn
- Whatsapp Whatsapp
- Telegram

Vedi azioni Vedi azioni

- Stampa Stampa
- Invia Invia

Quanto ti è stata utile questa pagina?

Select rating
Average: 1 (5 votes)

A