Il controllo dei requisiti non si esaurisce con l'istruttoria della SCIA. Il Registro delle Imprese verifica periodicamente che l'impresa e le persone che operano per suo conto continuino a possedere le condizioni necessarie per esercitare l'attività. La procedura, comunemente denominata **verifica dinamica**, deve essere svolta almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della SCIA.

Sono interessati:

· le imprese individuali;

· le società che esercitano attività di mediazione;

· i titolari;

· tutti i legali rappresentanti;

· i preposti;

· i dipendenti e i collaboratori che partecipano all'attività;

· le persone fisiche iscritte nell'apposita sezione REA.

La verifica riguarda:

· la permanenza dei requisiti morali;

· l'assenza di cause ostative antimafia;

· il mantenimento dei requisiti professionali;

· l'assenza di incompatibilità;

· la validità della polizza assicurativa;

· la corrispondenza tra l'organizzazione effettiva e i soggetti pubblicizzati nel REA;

· la presenza di almeno una persona abilitata per ogni sede o unità locale.

Procedura per l'impresa

La Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno avvia la verifica con una comunicazione indirizzata alla PEC dell'impresa o con le altre forme previste dal procedimento. L'impresa deve presentare una Comunicazione Unica contenente:

· il modello camerale di autocertificazione “Verifica dinamica requisiti mediatori”, compilato e sottoscritto dal titolare dell'impresa individuale, da ciascun legale rappresentante e da ogni preposto, compresi quelli nominati in localizzazioni situate fuori provincia;

· il modello “Verifica dinamica requisiti - Intercalare antimafia” per gli ulteriori soggetti individuati dalla disciplina antimafia;

· copia dell'ultima polizza assicurativa, regolarmente rinnovata e valida alla data di sottoscrizione delle dichiarazioni;

· gli eventuali ulteriori documenti richiesti dall'Ufficio.

Chi utilizza DIRE seleziona, nell'area degli adempimenti, il gruppo dedicato a mediatori, agenti, spedizionieri e mediatori marittimi e la voce relativa alla verifica dinamica. Con software diversi si utilizza il modello I2 per l'impresa individuale o S5 per la società.

I modelli devono essere allegati in formato PDF/A, sottoscritti digitalmente dai rispettivi dichiaranti e classificati con il tipo documento previsto dalle istruzioni, attualmente C47 “Modello verifica dinamica requisiti”.

La pratica è esente dall'imposta di bollo ed è soggetta a 18,00 euro di diritti di segreteria.

Procedura per la persona fisica iscritta nell'apposita sezione REA

La persona fisica non attiva presenta una Comunicazione Unica con modello I2 e allega l'autocertificazione relativa alla permanenza dei requisiti di onorabilità e antimafia, firmata digitalmente e classificata secondo le istruzioni camerali.

Anche questa pratica è esente dal bollo ed è soggetta a 18,00 euro di diritti di segreteria.

Esito della verifica

Se l'esito è positivo, l'impresa o la persona fisica mantiene una posizione regolare.

Se emergono carenze, dichiarazioni incomplete o variazioni non comunicate, l'Ufficio può chiedere integrazioni o avviare il procedimento previsto dalla normativa.

La perdita di un requisito può determinare:

· l'inibizione alla prosecuzione dell'attività;

· l'aggiornamento o la cancellazione della posizione;

· l'adozione di provvedimenti disciplinari;

· l'accertamento di violazioni amministrative.

La mancata risposta alla verifica entro il termine assegnato può comportare l'avvio dei medesimi procedimenti.

Costi

Per la pratica relativa alla verifica dinamica della permanenza dei requisiti è previsto un diritto di segreteria di 18,00 euro, sia per le imprese individuali, sia per le società, sia per le persone fisiche tenute all'iscrizione al REA.

Imposta di bollo esente per tutti i soggetti.

Comunicazione avvio verifica dinamica - ANNO 2025

Comunicazione avvio verifica dinamica della permanenza dei requisiti per l'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione ai sensi art. 7 del D.M. 26/10/2011 e dei soggetti iscritti nell'apposita sezione rea ai sensi art. 8 del D.M. 26/10/2011 - ANNO 2025

L'ufficio Registro Imprese della Camera di commercio della Maremma e del Tirreno avvierà il procedimento previsto dal decreto in oggetto e volto alla verifica dinamica *(revisione)* della permanenza dei requisiti necessari per lo svolgimento dell'attività di mediazione disciplinata dalla Legge 3 febbraio 1989, n. 39 *(mediazione immobiliare)*. Detta verifica riguarda la permanenza dei requisiti necessari sia per le imprese che svolgono l'attività *(art. 7 D.M. 26/10/2011)*, sia per le persone fisiche che, pur non svolgenti l'attività, risultano iscritte nell'apposita sezione del R.E.A. *(art. 8 D.M. 26/10/2011)*.

Sia le imprese di mediazione (art. 7) che le persone fisiche iscritte nell'apposita sezione del R.E.A. (art. 8) soggette alla revisione (si ricorda che risultano soggette alla revisione le posizioni iscritte da almeno quattro anni al Registro Imprese) riceveranno, tramite Posta Elettronica Certificata (o raccomandata A/R nel caso la PEC sia risultata invalida/inesistente/revocata), **apposita comunicazione contenente le modalità dell'adempimento al registro imprese; adempimento che dovrà essere effettuato entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.**

L'**omesso adempimento** (mancata presentazione della pratica al Registro Imprese nel termine dei 30 giorni sopra indicati) comporterà:

- per l'impresa: **inibizione alla continuazione dell'attività di mediazione** con contestuale annotazione nella posizione R.E.A. della **cessazione della medesima attività**;
- per le persone fisiche: **cancellazione della posizione dall'apposita sezione** speciale persone fisiche del R.E.A.

Indicazioni per il corretto adempimento [file PDF]

Soggetti sottoposti a verifica antimafia [file PDF]

Controlli sulle autocertificazioni e sui requisiti dichiarati

Le dichiarazioni presentate con la SCIA, con il modello “Mediatori”, con gli intercalari “Requisiti” e con gli eventuali allegati sono soggette a controllo da parte dell’Ufficio del Registro delle imprese.

L’Ufficio verifica che l’impresa e i soggetti che esercitano l’attività di agente di affari in mediazione possiedano e mantengano i requisiti previsti dalla normativa.

I controlli possono essere effettuati:

- dopo la presentazione della SCIA;
- durante lo svolgimento dell’attività;
- nell’ambito della verifica periodica della permanenza dei requisiti.

Oggetto dei controlli

Le verifiche possono riguardare:

- il possesso dei requisiti morali, professionali e previsti dalla normativa antimafia;
- l’assenza di cause di incompatibilità;
- la veridicità delle dichiarazioni relative ai ruoli, agli incarichi e ai rapporti con l’impresa;
- la corretta indicazione dei soggetti che esercitano l’attività per conto dell’impresa;
- la presenza di almeno un soggetto abilitato presso ogni sede o unità locale in cui viene svolta l’attività;
- la presenza e la regolarità della polizza assicurativa obbligatoria;
- la corrispondenza tra l’attività esercitata e il ramo di mediazione per il quale il soggetto è abilitato;
- il deposito dei moduli e dei formulari utilizzati dall’impresa;
- la trasmissione dei documenti o delle integrazioni richiesti dall’Ufficio.

Esito dei controlli successivi alla SCIA

Se i controlli confermano la presenza dei requisiti e dei presupposti dichiarati, la posizione dell’impresa risulta regolare e l’avvio dell’attività conserva efficacia dalla data di presentazione della SCIA.

Se l’Ufficio accerta una carenza o un’irregolarità, valuta se la posizione può essere regolarizzata.

Quando la normativa consente di sanare l’irregolarità, l’Ufficio può assegnare all’impresa un termine per:

- presentare la documentazione mancante;
- correggere l’organizzazione dell’attività;
- indicare un soggetto in possesso dei requisiti;
- eliminare una causa di incompatibilità;
- adeguare la posizione alle disposizioni vigenti.

L’attività può proseguire se l’impresa regolarizza la posizione entro il termine assegnato e

l’intervento risulta idoneo.

Se la carenza non può essere sanata oppure non viene rimossa entro il termine indicato, l’Ufficio può adottare un provvedimento motivato di divieto di prosecuzione dell’attività e disporre la rimozione degli eventuali effetti dannosi prodotti.

Dichiarazioni false o non veritiere

Le dichiarazioni false o mendaci comportano l’applicazione delle responsabilità penali e amministrative previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

La non veridicità delle dichiarazioni può inoltre determinare l’adozione di provvedimenti che vietano la prosecuzione dell’attività, anche dopo la scadenza del termine ordinario previsto per i controlli sulla SCIA.

Verifica periodica della permanenza dei requisiti

Il Registro delle imprese verifica periodicamente che l’impresa e i soggetti che operano per suo conto continuino a possedere i requisiti necessari per esercitare l’attività di mediazione.

Se la verifica evidenzia la perdita di uno o più requisiti, l’Ufficio può avviare un procedimento di inibizione alla continuazione dell’attività.

Il procedimento può riguardare:

- l’intera impresa;
- una specifica sede o unità locale;
- uno o più soggetti che esercitano l’attività per conto dell’impresa.

Inibizione alla continuazione dell’attività

L’inibizione è il provvedimento con cui l’Ufficio vieta la prosecuzione dell’attività di agente di affari in mediazione per mancanza dei requisiti o delle condizioni previste dalla normativa.

L’Ufficio può adottare il provvedimento, in particolare, quando l’impresa o i soggetti interessati:

- non possiedono più i requisiti richiesti;
- non regolarizzano la posizione entro il termine assegnato;
- hanno presentato dichiarazioni non veritiere.

Gli effetti dell’inibizione dipendono dall’ambito del provvedimento.

Se l’inibizione riguarda l’intera impresa, l’impresa non può proseguire l’attività di mediazione.

Se il provvedimento riguarda una sede o un’unità locale, l’attività non può essere esercitata presso quella specifica localizzazione.

Aggiornamento della posizione nel Registro delle imprese e nel REA

I provvedimenti adottati dall'Ufficio possono comportare l'aggiornamento della posizione dell'impresa nel Registro delle imprese e nel Repertorio economico amministrativo – REA.

L'aggiornamento può riguardare:

- la cessazione dell'attività di mediazione;
- la variazione dei soggetti che esercitano l'attività per conto dell'impresa;
- la modifica delle informazioni relative alla sede o all'unità locale interessata.

Tutela dell'interessato

Il provvedimento adottato dall'Ufficio deve essere motivato e deve indicare le ragioni che impediscono la prosecuzione dell'attività.

L'interessato può utilizzare gli strumenti di tutela previsti dalla normativa, secondo le modalità e i termini indicati nel provvedimento.

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

Gio, 20/08/2026 - 17:20

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: 5 (2 votes)

A