
1. Agenti di affari in mediazione: definizione e caratteri generali

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.

L'attività professionale dell'agente di affari in mediazione non coincide con la mediazione civile e commerciale. Quest'ultima è uno strumento alternativo di composizione delle controversie e segue una disciplina differente. Togliere non pertinente

2. 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 un titolo di studio (diploma di scuola secondaria di secondo grado) adeguato (togliere, 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.

3. 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 incompatibili con (togliere) la 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 al fallimento (togliere) 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 commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo a due anni e, nel massimo a cinque anni, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.

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.

4. 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.

La legge contempla anche un percorso alternativo basato sul diploma, su almeno dodici mesi continuativi di pratica e sulla frequenza di uno specifico corso professionale. VERIFICARE CON LA CCIAA L'ATTUAZIONE DELLA DISPOSIZIONE TOGLIERE

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 sufficiente (togliere) valida, se considerata singolarmente (togliere) , a 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.

5. 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.

Per individuare i titoli di studio validi ai fini dell'accesso al percorso abilitante, è possibile consultare la tabella dei titoli ammessi pubblicata in questa pagina.

[Inserire link alla tabella dei titoli di studio abilitanti] togliere tutto

6. 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.

Titolo di studio conseguito all'estero

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.

Esperienza professionale maturata all'estero

Se l'interessato intende far valere un'esperienza professionale svolta in un altro Stato, tale esperienza deve essere documentata e riconosciuta secondo quanto previsto dalla procedura per le qualifiche professionali estere.

Quando il requisito professionale è fondato su un'esperienza maturata all'estero, la documentazione presentata deve indicare l'attività concretamente esercitata, le mansioni svolte, la posizione ricoperta e la durata dell'esperienza professionale. Nei casi previsti, deve inoltre risultare se la professione o la relativa formazione sono regolamentate nello Stato di provenienza e se l'interessato è iscritto all'albo professionale eventualmente previsto.

In assenza della documentazione richiesta o del provvedimento di riconoscimento, quando necessario, il requisito professionale non può considerarsi validamente dimostrato ai fini dell'esercizio dell'attività in Italia.

Per informazioni sulle procedure di riconoscimento delle qualifiche professionali estere è necessario fare riferimento alle indicazioni pubblicate dall'autorità competente. Togliere tuto

7. 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 annualmente (togliere) dalla Camera di commercio della Maremma e del Tirreno.

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

I requisiti non devono essere posseduti soltanto dall'impresa in senso astratto, ma dalle persone che esercitano effettivamente l'attività di mediazione per suo conto dell'impresa togliere. 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 quando questi sono individuati dalla legge tra i soggetti obbligati. togliere

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.

Caso particolare: legale rappresentante di più imprese di mediazione

E' consentita la presenza dello stesso soggetto come legale rappresentante di più imprese. deve essere valutata considerando le regole sulle incompatibilità, sulla corretta pubblicità nel Registro Imprese/REA e delle eventuali indicazioni ministeriali applicabili (VEDI SOTTO). Quando l'assetto concreto non consente al rappresentante di garantire direttamente la funzione richiesta, l'impresa deve individuare un ulteriore preposto in possesso dei requisiti. TOGLIERE TUTTO

VERIFICARE CON LA CCIAA SE:

Le assemblee dei soci di entrambe le società devono autorizzare il legale rappresentante a svolgere attività in concorrenza, in deroga al divieto previsto dal Codice civile.

Nella SCIA, il legale rappresentante deve indicare come sarà organizzata la propria attività tra le due società specificando i giorni e le fasce orarie in cui opererà per ciascuna società. TOGLIERE TUTTO

9. 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.

10. 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.

11. Condizioni di incompatibilità per lo svolgimento dell'attività di mediazione: 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 condomini 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.

12. Requisiti per l'esame di agente d'affari in mediazione

L'esame di idoneità accerta la preparazione giuridica, fiscale, tecnica e professionale del candidato con riferimento al ramo di mediazione richiesto.

Per partecipare alle sessioni organizzate dalla Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno è necessario possedere, entro la data di scadenza indicata nel bando, i requisiti soggettivi, formativi e documentali richiesti.

Requisiti soggettivi

Il candidato deve:

- avere compiuto la maggiore età;
- essere cittadino italiano o di uno Stato membro dell'Unione europea;
- se cittadino di un Paese non appartenente all'Unione europea, trovarsi nelle condizioni previste dalla normativa, nel rispetto della condizione di reciprocità e possedere un'adeguata conoscenza della lingua italiana;
- essere residente oppure avere il proprio domicilio professionale in una delle province di Livorno o Grosseto;
- se cittadino di un Paese non appartenente all'Unione europea, possedere un permesso di soggiorno o un altro titolo valido per la permanenza in Italia, quando richiesto.

Per domicilio professionale si intende il luogo in cui la persona ha stabilito il centro principale dei propri affari e interessi professionali. Il possesso di tale requisito deve essere dimostrato mediante documentazione idonea, come l'iscrizione al Registro delle Imprese o al REA, un rapporto di lavoro, un incarico professionale o altro elemento che comprovi un collegamento stabile con il territorio.

.

Titolo di studio

È richiesto un diploma di scuola secondaria di secondo grado o un titolo superiore. Il titolo conseguito all'estero deve essere corredato dalla documentazione necessaria a dimostrarne il valore e la corrispondenza con il livello di istruzione richiesto in Italia.

Formazione professionale

Il candidato deve avere frequentato con esito positivo un corso di preparazione all'esame organizzato da un'agenzia formativa accreditata da una Regione. L'attestato deve riferirsi al ramo di attività oggetto della domanda.

La Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno organizza le prove d'esame, ma non gestisce direttamente i corsi formativi.

Precedente esito negativo OK

Chi non ha superato una precedente sessione può presentare una nuova domanda soltanto quando

siano trascorsi almeno sei mesi dalla data di notificazione o comunicazione dell'esito negativo dell'esame sostenuto presso la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno

Ramo di mediazione

Il candidato deve presentare la domanda in relazione allo specifico settore della mediazione nel quale intende conseguire l'abilitazione.

I principali ambiti di attività sono relativi alla mediazione immobiliare, mediazione con mandato a titolo oneroso, mediazione merceologica e mediazione in servizi vari.

Il titolo formativo e le prove da sostenere devono essere coerenti con il ramo selezionato.

13. Esame agente di affari in mediazione: modalità di iscrizione, costi e dettagli operativi

La domanda di ammissione deve essere presentata alla Camera di Commercio territorialmente competente in base alla residenza o, nei casi ammessi, al domicilio professionale adeguatamente documentato.

Per la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, le domande vengono presentate esclusivamente online attraverso il portale ServiziOnline. L'accesso richiede SPID, Carta d'identità elettronica (CIE) oppure Carta nazionale dei servizi (CNS).

Il bando relativo a ciascuna sessione specifica:

- il periodo e l'orario entro cui inviare la domanda;
- i requisiti di partecipazione;
- la procedura telematica da utilizzare;
- la documentazione e le dichiarazioni richieste;
- l'importo dei diritti di segreteria;
- l'imposta di bollo;
- le modalità di pagamento;
- la sede e il calendario delle prove;
- le modalità di pubblicazione degli ammessi e degli esiti.

Anche il pagamento dei diritti e del bollo (euro 77,00 per diritti di segreteria + euro 16,00 bollo) deve avvenire telematicamente, nelle modalità indicate dalla procedura di iscrizione.

Gli importi e le modalità possono essere aggiornati nelle sessioni successive; prima della presentazione è quindi necessario consultare il bando vigente pubblicato nella pagina ([link alla pagina](#)) togliere

Le domande incomplete, inesatte o prive degli elementi richiesti possono non essere ammesse.

Quando il vizio è sanabile, la Camera può assegnare un breve termine per la regolarizzazione.

Il corso preparatorio può essere frequentato anche presso un ente accreditato con sede fuori dal territorio camerale; l'esame deve invece essere sostenuto presso la Camera competente per residenza o domicilio professionale.

14. Esame per agenti immobiliari e agenti con mandato a titolo oneroso

Per gli agenti immobiliari e per gli agenti con mandato a titolo oneroso nel ramo immobili ed aziende, l'esame è composto da due prove scritte e da una prova orale. (Le prove d'esame variano in base all'ambito di mediazione)

Prima prova scritta

La prima prova verifica la conoscenza delle materie giuridiche e fiscali connesse alla professione. Gli argomenti, indicati nell'art 2, lettera a) del D.M. 21.02.1990, N. 300, comprendono 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

Seconda prova scritta

La seconda prova riguarda gli aspetti tecnici del settore immobiliare e comprende i seguenti argomenti, indicati nell'art 2, lettera b) del D.M. 21.02.1990, N. 300: 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.

Le prove scritte possono essere predisposte mediante questionari a risposta multipla o con le altre modalità stabilite dalla Commissione esaminatrice.

Prova orale

Il colloquio verte sulle materie affrontate nelle prove scritte e sulla conoscenza del mercato immobiliare urbano e agrario, inclusi prezzi, usi e consuetudini.

È ammesso alla prova orale il candidato che ottiene una media non inferiore a 7/10 nelle due prove scritte e un punteggio non inferiore a 6/10 in ciascuna prova.

L'esame è superato con una votazione di almeno 6/10 nella prova orale.

15. Esame per agenti merceologici

Per il ramo merceologico, l'esame è articolato in una prova scritta e una prova orale.

Prova scritta

La prova scritta accerta la preparazione del candidato sulle seguenti materie:

-
- legislazione relativa alla professione di mediatore;
 - elementi di diritto civile, con particolare riguardo alle obbligazioni, contratti, mediazione e mandato;
 - elementi di diritto tributario collegati alle transazioni commerciali.

Prova orale

Il colloquio riguarda sia gli argomenti della prova scritta sia le conoscenze tecniche proprie delle merci o dei prodotti per i quali viene chiesta l'abilitazione. In particolare, possono essere oggetto di verifica:

- le nozioni di merceologia;
- le caratteristiche tecniche dei beni;
- i processi di produzione;
- la circolazione e la distribuzione delle merci;
- la trasformazione;
- la commercializzazione;
- l'utilizzazione dei prodotti;
- l'andamento dei mercati e dei prezzi;
- gli usi e le consuetudini locali relativi al commercio delle merci interessate;
- le nozioni di arbitrato;
- gli accordi interassociativi tra le categorie coinvolte nella produzione, nel commercio e nell'impiego dei prodotti.

Per accedere alla prova orale è necessario conseguire almeno 7/10 nella prova scritta. Il superamento definitivo richiede la votazione minima stabilita per il colloquio orale.

16. Partecipazione all'esame e esito, assenza, bocciatura e nuova iscrizione

I candidati ammessi alle prove scritte non riceveranno una comunicazione individuale. Pertanto, chi non abbia ricevuto notizia dell'esclusione dalla sessione d'esame per mancanza dei requisiti previsti dal bando dovrà presentarsi nelle date indicate.

L'elenco dei candidati ammessi alla prova orale sarà pubblicato sul sito istituzionale della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, all'indirizzo ([link alla pagina](#)). Per i candidati risultati idonei, tale pubblicazione avrà valore di notifica dell'invito a partecipare alla prova orale a tutti gli effetti di legge.

L'elenco dei candidati che hanno superato l'esame sarà pubblicato sul sito istituzionale della

Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, all'indirizzo ([link alla pagina](#)). La pubblicazione avrà valore di comunicazione ufficiale dell'idoneità conseguita a seguito delle prove dirette a verificare l'attitudine e la capacità professionale.

Eventuali variazioni relative alla sede o alle date delle prove scritte e orali saranno comunicate ai candidati attraverso modalità idonee a garantirne la tempestiva informazione ovvero all'indirizzo ([link alla pagina](#)).

Assenza alle prove VERIFICARE CON CCIAA

La mancata presentazione alle prove scritte equivale a rinuncia alla sessione d'esame, anche quando l'assenza dipende da cause di forza maggiore.

La stessa regola si applica alla prova orale: il candidato assente è considerato rinunciatario e deve presentare una nuova domanda per una sessione successiva.

Non è quindi prevista la possibilità di conservare l'ammissione o di essere riconvocati nella medesima sessione mediante giustificazione dell'assenza.

Mancato superamento

Il candidato che non supera l'esame può iscriversi a una nuova sessione soltanto dopo che siano trascorsi almeno sei mesi dalla data di notificazione o comunicazione dell'esito negativo.

Per la nuova partecipazione occorre presentare un'altra domanda, rispettare i termini del nuovo bando e versare gli importi previsti per la sessione scelta.

17. Programma d'esame e materiali di preparazione

Il programma varia in funzione del ramo di mediazione per il quale viene richiesta l'abilitazione. Le materie sono definite dalla normativa nazionale e richiamate nel bando della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno.

Per gli agenti immobiliari e per gli agenti con mandato a titolo oneroso, il programma comprende:

- disciplina della professione di mediatore;
- elementi di diritto civile, con particolare riferimento a diritti reali, obbligazioni, contratti, mandato, mediazione, vendita, locazione o affitto di immobili e aziende;
- elementi di diritto tributario relativi agli immobili e agli adempimenti fiscali collegati;
- nozioni di estimo;
- catasto e registri immobiliari;
- trascrizione;
- urbanistica ed edilizia;

-
- comunione e condominio;
 - credito fondiario ed edilizio;
 - finanziamenti e agevolazioni in materia immobiliare;
 - mercato immobiliare urbano e agrario;
 - usi e consuetudini del settore.

Per gli agenti merceologici, il programma include:

- disciplina della professione di mediatore;
- elementi di diritto civile, con particolare riferimento a obbligazioni, contratti, mediazione e mandato;
- elementi di diritto tributario connessi alle transazioni commerciali;
- nozioni di merceologia;
- produzione, circolazione, trasformazione, commercializzazione e utilizzazione delle merci;
- andamento dei mercati e dei prezzi;
- usi e consuetudini locali relativi al commercio delle merci;
- nozioni in materia di arbitrato e accordi interassociativi.

Il candidato deve consultare il bando della sessione per conoscere il programma aggiornato, la sede, gli orari e le modalità operative.

Quando disponibili, i materiali messi a disposizione possono comprendere:

- il programma ufficiale;
- i riferimenti normativi;
- le istruzioni per le prove;
- eventuali esempi di quesiti o prove precedenti; togliere
- il calendario; togliere
- le comunicazioni della Commissione; togliere
- gli elenchi degli ammessi e degli idonei.

La pubblicazione di materiale informativo non sostituisce la preparazione individuale né la frequenza del corso obbligatorio, che resta affidata agli enti di formazione accreditati.

18. SCIA e avvio dell'attività di agente d'affari in mediazione

Dal 13 maggio 2012 l'inizio dell'attività non richiede l'iscrizione nel soppresso Ruolo, ma deve essere segnalato al Registro delle Imprese mediante Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

La SCIA deve essere presentata alla Camera di Commercio competente per il territorio nel quale viene esercitata l'attività. L'invio avviene esclusivamente in modalità telematica con firma digitale, tramite Comunicazione Unica, attraverso DIRE o un altro software compatibile con il Registro delle Imprese.

La pratica deve utilizzare:

- il modello ministeriale “Mediatori”;
- il modello intercalare “Requisiti”, per ciascun soggetto tenuto a dichiarare il possesso dei requisiti.

Con la segnalazione l'impresa comunica la localizzazione nella quale avvia l'attività, il ramo di mediazione esercitato e i soggetti che operano per suo conto. Nelle sezioni dedicate ai requisiti devono essere rese, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, le dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti morali, antimafia, professionali e all'assenza delle incompatibilità.

L'attività è legittimamente esercitabile dalla data di presentazione della SCIA, purché la pratica sia completa delle dichiarazioni e degli allegati necessari. La data di inizio indicata nella modulistica deve quindi coincidere con la data di trasmissione: non può essere anteriore e non deve essere fissata in un giorno successivo.

Presentazione della SCIA: soggetti legittimati e responsabilità delle dichiarazioni

Per l'impresa individuale, la SCIA è presentata e sottoscritta digitalmente dal titolare.

Per la società, la segnalazione è presentata da un legale rappresentante o amministratore legittimato ad agire per l'impresa. Tutti i legali rappresentanti tenuti al possesso dei requisiti devono rendere le relative dichiarazioni.

I preposti, i dipendenti, i collaboratori e gli altri soggetti che esercitano concretamente la mediazione per conto dell'impresa compilano e sottoscrivono il proprio modello intercalare “Requisiti”.

La firma del professionista o dell'intermediario incaricato della trasmissione non sostituisce la sottoscrizione personale delle dichiarazioni che la modulistica attribuisce ai singoli soggetti.

Allegati alla SCIA

La SCIA deve essere corredata dalla documentazione necessaria per l'avvio dell'attività. In particolare, occorre allegare:

la polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali connessi all'attività di mediatore e a tutela della clientela;

gli eventuali moduli e formulari utilizzati dall'impresa nello svolgimento dell'attività;

qualora il file relativo ai requisiti contenga dichiarazioni di soggetti interessati prive di firma digitale, come procuratori, institori o dipendenti, la SCIA sottoscritta con firma autografa del dichiarante, accompagnata dalla copia scansionata di un documento di identità.

La copertura assicurativa costituisce un requisito indispensabile per l'esercizio dell'attività di mediazione e deve risultare adeguata all'attività effettivamente svolta dall'impresa.

I moduli e i formulari impiegati nei rapporti con la clientela devono essere depositati presso la Camera di Commercio competente prima del loro utilizzo. L'impresa è tenuta a utilizzare esclusivamente modelli corrispondenti a quelli depositati.

Mediazione occasionale

La persona fisica che possiede i requisiti può svolgere attività di mediazione in forma occasionale o discontinua per un periodo complessivo non superiore a sessanta giorni nell'arco di dodici mesi.

Prima dell'inizio deve:

- stipulare la polizza assicurativa obbligatoria;
- compilare la sezione SCIA mediazione occasionale (MOC) del modello "Mediatori";
- compilare la sezione relativa ai requisiti;
- indicare obbligatoriamente la data di cessazione dell'attività;
- trasmettere la pratica, tramite Comunicazione Unica, alla Camera di Commercio della provincia di residenza.

La segnalazione determina l'iscrizione nell'apposita sezione del REA. Una nuova SCIA per mediazione occasionale non può essere presentata prima che sia trascorso almeno un anno dalla precedente segnalazione MOC.

Al mediatore occasionale non viene rilasciata la tessera personale di riconoscimento.

19. Presentazione della pratica e verifica dei requisiti per l'attività di mediazione

La pratica di avvio deve essere trasmessa al Registro delle Imprese attraverso la Comunicazione Unica e deve descrivere in maniera precisa l'attività che sarà esercitata.

Non è sufficiente utilizzare espressioni generiche come "mediatore" o "attività di mediazione". La descrizione deve individuare il ramo effettivo, ad esempio:

- mediazione immobiliare;
- mediazione con mandato a titolo oneroso nel settore immobiliare;
- mediazione merceologica, con indicazione delle merci o dei comparti interessati;
- mediazione in servizi vari, con specificazione dei servizi oggetto dell'intermediazione.

La descrizione dell'attività deve essere coerente con l'abilitazione posseduta dal titolare, dai legali rappresentanti, dai preposti e dagli altri soggetti dichiarati.

L'Ufficio del Registro delle Imprese:

- acquisisce la pratica trasmessa tramite Comunicazione Unica;
- verifica che il modello “Mediatori” sia stato compilato nelle sezioni necessarie;
- controlla la presenza degli intercalari “Requisiti” relativi ai soggetti obbligati;
- accerta la completezza degli allegati;
- verifica le dichiarazioni sostitutive rese;
- controlla la coerenza tra il ramo di mediazione, i requisiti professionali e la descrizione dell'attività;
- evade la pratica quando risulta regolare;
- attribuisce la qualifica corrispondente all'attività di mediazione dichiarata;
- rende pubbliche nella posizione REA le informazioni relative all'impresa e ai soggetti abilitati.

L'efficacia immediata della SCIA non impedisce i controlli successivi. Se l'Ufficio accerta la mancanza di un requisito o di un presupposto essenziale, può adottare i provvedimenti di conformazione o di divieto di prosecuzione previsti dalla normativa.

Regolarità della compilazione

Per evitare sospensioni o richieste di integrazione, è necessario che:

- la pratica sia indirizzata alla Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno;
- l'attività sia descritta in modo specifico;
- tutte le sezioni obbligatorie del modello “Mediatori” siano compilate;
- ogni soggetto interessato presenti l'intercalare “Requisiti”, quando necessario;
- le dichiarazioni siano sottoscritte dal soggetto al quale si riferiscono;
- i nominativi riportati nella modulistica coincidano con quelli per i quali viene richiesta l'iscrizione o l'annotazione;
- siano indicati la sede e le unità locali effettivamente interessate;
- siano allegati la polizza e gli eventuali formulari;

-
- i file rispettino i formati tecnici previsti;
 - le firme digitali risultino valide.

Tessera personale di riconoscimento del mediatore

Ai soggetti che svolgono concretamente l'attività di mediazione può essere rilasciata una tessera personale di riconoscimento.

I requisiti per il rilascio, la procedura di richiesta, gli importi dovuti, il periodo di validità e le modalità di ritiro sono illustrati nella sezione dedicata alla tessera personale del mediatore.

20. Modello "Mediatori" e modello intercalare "Requisiti"

I moduli da utilizzare per la presentazione della SCIA relativa all'attività di agente di affari in mediazione sono quelli ministeriali previsti per l'iscrizione Registro delle Imprese e nel REA.

I modelli principali sono:

- il modello "Mediatori";
- il modello intercalare "Requisiti".

Modello "Mediatori"

Il modello principale viene utilizzato per:

- presentare la SCIA di inizio attività;
- dichiarare l'avvio presso una sede o unità locale;
- comunicare modifiche relative all'attività o ai soggetti coinvolti;
- segnalare sospensione, ripresa o togliere cessazione;
- presentare la SCIA di mediazione occasionale;
- richiedere l'iscrizione della persona fisica nell'apposita sezione REA;
- depositare moduli e formulari.

Nel modello devono essere riportati i dati dell'impresa, la localizzazione interessata, il ramo di mediazione, la data dell'evento e le dichiarazioni relative ai requisiti quando rese dal titolare o dal legale rappresentante.

Modello intercalare "Requisiti"

L'intercalare è utilizzato dai soggetti diversi dal dichiarante principale che devono attestare

personalmente il possesso dei requisiti. Può riguardare:

- ulteriori legali rappresentanti;
- preposti;
- dipendenti che svolgono attività di mediazione;
- collaboratori che intervengono nelle trattative;
- procuratori o institori che partecipano all'attività;
- altri soggetti operanti per conto dell'impresa.

Il modello contiene le dichiarazioni sui requisiti morali, antimafia e professionali e sull'assenza di incompatibilità.

Non deve essere compilato per chi svolge esclusivamente compiti amministrativi, di segreteria o di supporto interno, senza intervenire nell'attività di intermediazione.

Compilazione e sottoscrizione

I modelli devono indicare correttamente:

- il ramo di attività;
- la sede o unità locale;
- i soggetti che esercitano l'attività per conto dell'impresa;
- i requisiti posseduti;
- eventuali allegati richiesti;
- la data dell'evento o dell'inizio attività.

Il modello "Mediatori" è sottoscritto dal titolare dell'impresa individuale o dal legale rappresentante che presenta l'adempimento. Ogni intercalare "Requisiti" deve essere firmato dalla persona alla quale si riferiscono le dichiarazioni.

Le dichiarazioni hanno natura sostitutiva e sono rese sotto la responsabilità penale del dichiarante. L'Ufficio può controllarne la veridicità sia nella fase successiva alla SCIA sia durante le verifiche periodiche.

Allegati collegati alla modulistica

A seconda dell'adempimento possono essere richiesti:

- una copia della polizza assicurativa;

-
- i moduli e formulari utilizzati nel rapporto con la clientela, se previsti;
 - la documentazione relativa al titolo;
 - il documento di identità del dichiarante non firmatario digitale;
 - eventuali dichiarazioni o documenti richiesti per soggetti che operano per conto dell'impresa

21. Polizza assicurativa per agenti di affari in mediazione

L'esercizio dell'attività richiede una garanzia assicurativa idonea a coprire i rischi professionali e a tutelare i clienti per i danni derivanti dall'attività di mediazione.

La polizza deve essere intestata all'impresa che presenta la SCIA e deve garantire una copertura a tutte le persone che operano a qualsiasi titolo per suo conto nell'attività di mediazione.

Una copia della polizza deve essere allegata alla pratica telematica di inizio attività. La copertura deve essere già efficace alla data di presentazione della SCIA: la decorrenza non può essere successiva all'avvio dichiarato.

Massimali minimi

I massimali minimi di copertura sono:

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

Impresa che esercita in più rami di mediazione

Quando la stessa impresa svolge più tipologie di mediazione, la garanzia deve coprire separatamente i rischi riferibili a ciascun ramo.

L'impresa può:

- stipulare un'unica polizza che individui in modo distinto le diverse attività e le relative coperture;
- stipulare più polizze, ciascuna riferita a uno specifico ramo di mediazione.

Continuità della copertura VERIFICARE CON CCIAA

La polizza deve essere mantenuta valida per tutto il periodo di esercizio e quindi deve essere già attiva al momento della presentazione della SCIA o della pratica telematica di inizio attività al Registro Imprese/REA.

L'esercizio senza idonea garanzia è soggetto a una sanzione amministrativa. Per gli agenti immobiliari questa può essere compresa tra 3.000 e 5.000 euro, oltre agli eventuali effetti sulla regolarità della posizione.

22. Deposito di moduli e formulari per agenti di affari in mediazione

L'obbligo di deposito riguarda i mediatori che utilizzano, nei rapporti con la clientela, moduli o formulari contenenti condizioni contrattuali, proposte, incarichi, dichiarazioni o altri testi predisposti in modo standardizzato.

Il deposito non è richiesto quando l'impresa non utilizza alcun modello prestampato. Se i formulari vengono impiegati, devono essere depositati prima del loro primo utilizzo.

Il deposito determina l'archiviazione dei documenti nel Registro delle Imprese e consente ai soggetti interessati di richiederne copia secondo le regole di accesso agli atti e ai documenti camerali.

Camera competente del deposito

I formulari vengono depositati presso la Camera di Commercio competente per la sede principale.

Se gli stessi documenti sono utilizzati anche nelle unità locali, il deposito presso la Camera di Commercio competente per la sede principale è sufficiente. Quando invece un'unità locale utilizza modelli differenti, tali formulari devono essere depositati anche presso la Camera competente per quella localizzazione.

Modalità di deposito

Il deposito avviene telematicamente attraverso la sezione "Formulari" del modello "Mediatori". Può essere effettuato:

- insieme alla SCIA, quando i modelli vengono utilizzati fin dall'avvio;
- con una pratica successiva, purché presentata prima dell'effettivo utilizzo.

Ogni formulario deve essere allegato come file autonomo secondo il criterio "un modello, un file", nel formato previsto dalle istruzioni telematiche.

Contenuto dei formulari

I modelli devono essere chiari, leggibili e comprensibili. Le clausole devono rispettare i principi di correttezza e buona fede e non devono determinare squilibri ingiustificati a danno del cliente.

Per l'impresa individuale devono risultare almeno:

- la denominazione utilizzata;
- la sede dell'attività;
- il nome e cognome del titolare;
- il codice fiscale;
- il numero REA.

Per la società devono risultare:

- la denominazione o ragione sociale;
- la sede legale;
- le eventuali sedi operative alle quali il modello si riferisce;
- il codice fiscale;
- il numero REA.

In caso di deposito contestuale alla prima iscrizione di un'impresa individuale, il numero REA può non essere ancora disponibile. Dovrà essere riportato nei modelli depositati o aggiornati successivamente.

Non deve più essere indicato il numero di iscrizione al soppresso Ruolo.

Utilizzo di moduli diversi da quelli depositati

L'impresa è tenuta a utilizzare documenti corrispondenti a quelli depositati. Ogni variazione del contenuto richiede un nuovo deposito o l'aggiornamento della documentazione prima della messa in uso.

L'utilizzo di moduli non depositati o difformi da quelli presenti nel Registro comporta sanzioni amministrative e può dar luogo a conseguenze disciplinari.

23. Avvio dell'attività di mediazione presso sede e unità locali

L'attività può essere svolta presso la sede principale e presso una o più unità locali. Ogni localizzazione nella quale viene esercitata deve essere correttamente dichiarata al Registro delle Imprese.

Per ciascuna sede o unità locale l'impresa deve:

- presentare la SCIA riferita alla localizzazione;
- indicare il ramo di mediazione svolto;
- individuare almeno una persona in possesso dei requisiti;
- dichiarare i soggetti che operano per conto dell'impresa;
- garantire la copertura assicurativa; togliere
- depositare gli eventuali formulari diversi da quelli della sede principale.

Il soggetto abilitato può essere il titolare, un legale rappresentante, un preposto, un dipendente o un collaboratore. Deve essere effettivamente collegato all'impresa e operare nella localizzazione dichiarata.

L'attività presso la sede o l'unità locale può iniziare dalla data di presentazione della relativa SCIA, se la pratica contiene tutti gli elementi richiesti.

Ogni successiva apertura, trasferimento, modifica o chiusura deve essere comunicata al Registro Imprese/REA entro il termine previsto.

Primo avvio esclusivamente presso un'unità locale in altra provincia

Quando l'impresa avvia per la prima volta la mediazione esclusivamente presso un'unità locale situata in una provincia diversa da quella della sede legale, devono essere presentate contestualmente due pratiche:

1. alla Camera competente per la sede legale, per dichiarare l'inizio dell'attività da parte dell'impresa e il possesso dei requisiti morali e professionali dei soggetti obbligati;
2. alla Camera competente per l'unità locale, per segnalare l'avvio nella specifica localizzazione e dichiarare i requisiti del preposto o degli altri soggetti che vi operano.

Anche quando l'attività non viene materialmente svolta presso la sede legale, l'impresa ha comunque iniziato a esercitare la mediazione. L'attività deve pertanto essere denunciata presso la sede come attività prevalente dell'impresa, secondo le regole applicabili.

Nella pratica destinata alla sede legale si compilano la sezione SCIA del modello C32 "Mediatori" e le sezioni o gli intercalari relativi ai requisiti di ciascun soggetto obbligato.

Nella pratica riferita all'unità locale si compilano la sezione SCIA e, quando necessario, la sezione "Requisiti". La dichiarazione può non essere ripetuta se il preposto coincide con un legale rappresentante i cui requisiti sono già stati dichiarati nella pratica della sede, fermo restando quanto richiesto dal software e dall'Ufficio competente.

24. Imprese plurilocalizzate

È plurilocalizzata l'impresa che esercita la mediazione in più sedi o unità locali. In questo caso non è sufficiente una sola segnalazione riferita alla sede principale: deve essere presentata una SCIA per ciascuna localizzazione nella quale l'attività viene effettivamente svolta.

Ogni pratica deve essere inviata al Registro delle Imprese competente per il territorio in cui si trova la sede o l'unità locale interessata.

Per ciascuna localizzazione devono risultare:

- la tipologia di mediazione esercitata;
- almeno un soggetto in possesso dei requisiti morali, antimafia e professionali;
- il ruolo e il collegamento del soggetto con l'impresa;
- la copertura assicurativa; togliere
- gli eventuali formulari specifici utilizzati;

-
- le informazioni destinate alla pubblicità nel REA.

Il preposto non è necessariamente vincolato a una sola unità locale o a una sola impresa. L'assetto dichiarato deve però essere concreto e credibile e deve consentire lo svolgimento effettivo delle funzioni in ogni sede interessata.

Se un'unità locale è ubicata in una provincia diversa da quella della sede, la pratica relativa all'unità va presentata alla Camera di Commercio territorialmente competente. Le modifiche successive, compresi trasferimenti e chiusure, devono essere comunicate alla Camera competente per la localizzazione.

Quando nelle diverse sedi vengono utilizzati moduli o formulari non identici, ciascun modello deve essere depositato presso il Registro delle Imprese competente per la sede nella quale viene impiegato.

La qualifica dei soggetti e le informazioni sulle localizzazioni sono rese pubbliche nelle notizie REA della posizione interessata.

25. Variazione dei rappresentanti legali di una società che esercita attività di agente d'affari in mediazione

Ogni modifica dei rappresentanti legali deve essere comunicata al Registro delle Imprese con la pratica telematica prevista per la variazione societaria e per l'attività regolamentata.

La comunicazione è necessaria perché i legali rappresentanti della società di mediazione rientrano tra i soggetti tenuti al possesso dei requisiti richiesti dalla normativa.

Il rappresentante di nuova nomina deve dichiarare:

- il possesso dei requisiti morali;
- l'assenza delle cause ostative previste dal Codice antimafia;
- il possesso dei requisiti professionali;
- l'assenza di situazioni di incompatibilità.

Le dichiarazioni vengono rese attraverso il modello "Mediatori" o, quando la struttura della pratica lo richiede, mediante il modello intercalare "Requisiti".

La pratica deve essere trasmessa tramite Comunicazione Unica e deve contenere tutti gli allegati necessari alla verifica della nuova posizione.

Anche quando il nuovo legale rappresentante dichiara di non partecipare personalmente alle trattative, deve possedere i requisiti qualora la normativa lo individui tra i soggetti obbligati in ragione della carica ricoperta.

Se il rappresentante svolge anche attività di mediazione per conto della società, la sua abilitazione deve corrispondere al ramo esercitato dall'impresa. togliere

La variazione non può lasciare la sede o un'unità locale priva di almeno una persona abilitata. Se il rappresentante uscente era l'unico soggetto qualificato per una localizzazione, la società deve contestualmente indicare un nuovo soggetto idoneo oppure sospendere o cessare l'attività in quella sede.

L'Ufficio verifica la completezza della pratica e la sussistenza dei requisiti dichiarati.

26. Nomina, sostituzione o cessazione del preposto

Il preposto è la persona abilitata individuata dall'impresa per assicurare l'esercizio dell'attività di mediazione presso una determinata sede o unità locale.

In ogni localizzazione attiva deve risultare almeno un soggetto in possesso dei requisiti morali, antimafia e professionali relativi al ramo esercitato.

Il preposto deve avere un rapporto effettivo con l'impresa e deve partecipare concretamente all'attività. La mera indicazione formale di una persona che non svolge le funzioni dichiarate non soddisfa il requisito.

Nomina

La designazione del preposto deve essere comunicata al Registro Imprese/REA mediante pratica telematica. Il soggetto nominato compila e sottoscrive il modello intercalare "Requisiti", dichiarando:

- i requisiti morali;
- i requisiti antimafia;
- l'abilitazione professionale;
- l'assenza di incompatibilità;
- il ramo di mediazione per il quale è qualificato.

La pratica deve indicare con precisione la sede o l'unità locale alla quale la preposizione si riferisce.

Sostituzione

Quando il preposto viene sostituito, l'impresa deve comunicare sia la cessazione del soggetto precedente sia la nomina del nuovo incaricato.

Il nuovo preposto deve possedere i requisiti fin dalla data in cui assume la funzione e deve rendere le relative dichiarazioni. Non devono verificarsi periodi nei quali la localizzazione risulti attiva ma priva di un soggetto abilitato.

Cessazione

La cessazione del preposto deve essere denunciata al Registro Imprese/REA entro il termine previsto.

Se, a seguito della cessazione, non rimane alcun soggetto idoneo nella sede o unità locale, l'impresa deve:

- nominare contestualmente un nuovo preposto;
- oppure comunicare la sospensione dell'attività; togliere
- oppure dichiarare la cessazione della mediazione nella localizzazione interessata.

L'attività non può proseguire in una sede priva di almeno una persona abilitata.

Pubblicità nel REA

La nomina, la sostituzione e la cessazione vengono annotate nella posizione dell'impresa e rese visibili nelle notizie REA secondo le risultanze della pratica.

27. Inserimento o cessazione di dipendenti e collaboratori

L'impresa deve comunicare i nuovi dipendenti o collaboratori che partecipano effettivamente all'attività di mediazione.

L'adempimento è richiesto quando il soggetto svolge attività rivolte alla conclusione dell'affare, segue le trattative, raccoglie proposte, presenta immobili, merci o servizi, mantiene rapporti con le parti oppure compie altre operazioni tipiche della mediazione.

Il dipendente o collaboratore non apre una posizione autonoma, ma viene collegato alla posizione dell'impresa per la quale opera e deve essere in possesso dei requisiti morali, antimafia e professionali previsti per lo specifico settore nel quale svolge l'attività: mediazione immobiliare, mediazione merceologica, mediazione con mandato a titolo oneroso oppure mediazione in servizi vari.

Il possesso dei requisiti deve essere dichiarato utilizzando la modulistica prevista per gli agenti di affari in mediazione e, nei casi richiesti, mediante la compilazione del modello intercalare "Requisiti".

La relativa pratica deve essere trasmessa telematicamente, tramite Comunicazione Unica, al Registro delle Imprese o al REA territorialmente competente.

Non devono invece essere indicati come soggetti abilitati i dipendenti e i collaboratori addetti esclusivamente ad attività di segreteria, amministrazione, gestione interna o supporto operativo, purché tali mansioni non comportino lo svolgimento effettivo dell'attività di mediazione.

Cessazione del dipendente o collaboratore

Quando il dipendente o collaboratore smette di esercitare la mediazione per conto dell'impresa, la cessazione deve essere comunicata al Registro Imprese/REA.

L'aggiornamento è necessario anche se il rapporto di lavoro prosegue con mansioni puramente amministrative: ciò che rileva è la cessazione della partecipazione all'attività regolamentata.

Se il soggetto cessato era l'unica persona abilitata nella localizzazione, l'impresa deve indicare un

sostituito oppure sospendere o cessare l'attività in quella sede.

Le informazioni aggiornate vengono rese pubbliche nella posizione REA dell'impresa.

28. Trasferimento della sede VERIFICARE CON CCIAA

Il trasferimento di una sede o di un'unità locale nella quale viene esercitata la mediazione deve essere comunicato al Registro delle Imprese. La comunicazione è obbligatoria perché la posizione deve sempre rappresentare il luogo effettivo di svolgimento dell'attività e i soggetti abilitati collegati a ciascuna localizzazione.

Trasferimento della sede nella stessa provincia

Quando la sede viene spostata all'interno della medesima provincia, la variazione è presentata allo stesso Ufficio del Registro delle Imprese competente per territorio

Se nel nuovo indirizzo ha continuità l'attività di mediazione, l'impresa deve verificare che siano ancora correttamente dichiarati i requisiti dei soggetti operanti, la polizza assicurativa, eventuali formulari nonché il preposto, il titolare, il legale rappresentante, il dipendente o la persona operante nella sede. Se nella nuova sede vengono utilizzati modelli diversi da quelli depositati, il nuovo deposito deve precedere l'utilizzo.

Trasferimento della sede in un'altra provincia

Quando la sede dell'impresa viene trasferita in una provincia diversa, la competenza passa alla Camera di Commercio del nuovo territorio.

L'impresa deve quindi aggiornare la propria posizione presso il Registro delle Imprese o il REA competente per la nuova sede.

La Camera di Commercio subentrante può verificare la regolarità della posizione e la permanenza dei requisiti necessari per lo svolgimento dell'attività di agente di affari in mediazione.

In particolare, se l'attività continua presso la nuova sede, l'impresa deve verificare che risultino correttamente dichiarati:

- ? la prosecuzione dell'attività di mediazione nella nuova provincia;
- ? la tipologia di mediazione esercitata;
- ? i soggetti che svolgono l'attività per conto dell'impresa;
- ? il possesso dei requisiti morali, antimafia e professionali da parte dei soggetti obbligati;
- ? la presenza di almeno un soggetto abilitato presso la sede trasferita;
- ? la polizza assicurativa;
- ? gli eventuali moduli o formulari utilizzati

29. Apertura, trasferimento o chiusura di un'unità locale

L'apertura, il trasferimento o la chiusura di un'unità locale in cui viene svolta l'attività di mediazione devono essere comunicati al Registro delle Imprese o al REA.

La posizione dell'impresa deve riportare correttamente la sede interessata, il ramo di mediazione esercitato e i soggetti abilitati che vi operano.

L'unità locale è una struttura distinta dalla sede principale, presso la quale l'impresa esercita la propria attività in modo stabile.

Apertura

Per avviare la mediazione in una nuova unità locale è necessario presentare una SCIA, al Registro delle Imprese competente per il territorio in cui si trova l'unità locale, riferita alla specifica localizzazione.

La pratica deve indicare:

- l'indirizzo completo;
- la data di avvio;
- il ramo di mediazione;
- almeno una persona abilitata in possesso dei requisiti;
- gli altri soggetti che vi operano;
- la copertura assicurativa; togliere
- gli eventuali formulari utilizzati.

La persona abilitata può essere il titolare, un legale rappresentante, un preposto, un dipendente o un collaboratore.

Trasferimento

Lo spostamento dell'unità locale deve essere denunciato al Registro delle Imprese/REA competente.

Se l'attività prosegue, l'impresa deve verificare la presenza di almeno un soggetto qualificato nel nuovo indirizzo e la coerenza della polizza e dei formulari.

I modelli diversi da quelli già depositati devono essere trasmessi prima dell'utilizzo.

Chiusura

La chiusura dell'unità locale deve essere comunicata affinché la posizione dell'impresa venga aggiornata.

Devono essere contestualmente gestite le posizioni delle persone che vi operavano:

- se continuano l'attività in un'altra localizzazione, il nuovo collegamento deve risultare nella posizione;
- se cessano di svolgere mediazione per conto dell'impresa, deve essere comunicata la loro cessazione. Togliere tutto

Unità locale in altra provincia

Se l'unità locale è localizzata in una provincia diversa rispetto alla sede principale, la pratica deve essere presentata al Registro delle Imprese competente per la provincia in cui è ubicata l'unità locale.

Anche in questo caso, per l'unità locale deve essere indicato almeno un soggetto in possesso dei requisiti richiesti per l'attività di mediazione esercitata.

30. Sospensione, ripresa togliere cessazione dell'attività di agente d'affari in mediazione

Le variazioni relative alla sospensione temporanea, alla ripresa o togliere alla cessazione definitiva del mediatore devono essere comunicate al Registro Imprese/REA per mantenere aggiornata la posizione dell'impresa.

Sospensione

La sospensione si verifica quando l'impresa interrompe temporaneamente l'attività senza rinunciarvi in via definitiva.

La pratica deve indicare:

- la data di sospensione;
- la sede o unità locale interessata;
- l'eventuale ramo specifico sospeso;
- gli effetti sui soggetti che operano nella localizzazione.

Durante la sospensione non può essere svolta alcuna attività di mediazione nella sede interessata. Se la sospensione riguarda una sola unità locale, l'impresa può continuare a operare nelle altre localizzazioni regolarmente attive.

Ripresa

Prima di riprendere l'attività, l'impresa deve verificare:

- la permanenza dei requisiti morali, antimafia e professionali;
- l'assenza di incompatibilità;

-
- la presenza di almeno una persona abilitata;
 - la validità della polizza;
 - la corrispondenza dei formulari ancora utilizzati;
 - l'aggiornamento delle sedi e dei soggetti.

Le variazioni intervenute durante la sospensione devono essere comunicate prima o contestualmente alla ripresa. Togliere tito

Cessazione

La cessazione può riguardare:

- l'intera attività di mediazione dell'impresa;
- una sola sede;
- una specifica unità locale;
- uno dei rami esercitati, quando gli altri proseguono.

La pratica deve aggiornare anche la posizione dei preposti, dipendenti e collaboratori collegati all'attività cessata.

Se cessa l'unica persona abilitata ma la localizzazione resta formalmente attiva, l'impresa deve nominare un sostituto oppure sospendere o cessare la mediazione.

Conseguenze per i soggetti abilitati

Quando una persona interrompe l'attività di mediazione svolta per conto dell'impresa, la relativa cessazione deve essere comunicata al Registro delle Imprese o al REA.

Se il soggetto cessato era l'unico abilitato presente presso una sede o un'unità locale ancora operativa, l'impresa deve provvedere alla nomina di un'altra persona in possesso dei requisiti previsti. In alternativa, deve sospendere o togliere cessare l'attività di mediazione presso la localizzazione interessata.

L'attività non può infatti continuare in una sede o unità locale nella quale non sia presente almeno un soggetto dotato dei requisiti richiesti dalla normativa.

Conseguenze sulla tessera personale di riconoscimento

La sospensione o la togliere cessazione dell'attività può produrre togliere produce effetti anche sulla tessera personale rilasciata ai soggetti che esercitano la mediazione.

In caso di cessazione, la tessera deve essere gestita secondo le disposizioni della Camera di Commercio competente e, quando previsto, deve essere riconsegnata.

Le procedure relative al rilascio, al rinnovo, al ritiro e alla restituzione della tessera sono descritte nella sezione dedicata alla tessera personale di riconoscimento del mediatore.

31. Iscrizione nell'apposita sezione REA per persone fisiche abilitate non attive

La persona fisica che possiede i requisiti professionali ma non esercita la mediazione per conto di un'impresa può essere iscritta nell'apposita sezione del REA riservata ai soggetti abilitati non attivi, per mantenere evidenza della posizione della persona fisica che ha maturato i requisiti professionali previsti dalla normativa.

Questa posizione riguarda chi, in quel momento, non opera come:

- titolare di impresa individuale;
- legale rappresentante di una società di mediazione;
- preposto;
- dipendente o collaboratore che svolge attività di mediazione.

Cessazione dall'impresa e termine di novanta giorni

Il soggetto che cessa di svolgere l'attività all'interno di un'impresa può chiedere l'iscrizione nella sezione REA entro novanta giorni dall'evento.

La domanda viene presentata telematicamente mediante la sezione "Iscrizione nell'apposita sezione (a regime)" del modello "Mediatori". Il termine è previsto a pena di decadenza rispetto alla possibilità di mantenere la posizione sulla base dell'abilitazione già pubblicizzata.

L'iscrizione comporta:

- la cancellazione del soggetto dalla posizione dell'impresa per la quale non opera più;
- l'annotazione nella sezione REA delle persone fisiche abilitate non attive;
- la restituzione della tessera personale rilasciata per l'attività cessata.

Effetti dell'iscrizione

L'iscrizione nella sezione REA non autorizza a esercitare autonomamente la professione e non attribuisce il diritto di svolgere trattative o percepire provvigioni.

Per tornare a operare, il soggetto deve essere inserito nella pratica di un'impresa come titolare, legale rappresentante, preposto, dipendente o collaboratore, dichiarare nuovamente la permanenza dei requisiti e richiedere la cancellazione dalla sezione delle persone fisiche non attive quando necessario.

Verifica periodica dei requisiti

Anche queste posizioni sono sottoposte, almeno ogni quattro anni, alla verifica della permanenza dei

requisiti morali e antimafia. La perdita di un requisito può comportare la cancellazione dall'apposita sezione.

32. Tessera personale di riconoscimento per mediatori

La tessera personale identifica la persona fisica che esercita concretamente l'attività di agente di affari in mediazione per conto di un'impresa iscritta o annotata nel Registro Imprese/REA.

Il documento è munito di fotografia ed è conforme al modello previsto dal D.M. 26 ottobre 2011. Riporta:

- i dati identificativi del possessore;
- gli elementi relativi all'impresa per la quale opera;
- la data di iscrizione o annotazione nel REA/Registro Imprese;
- la data di scadenza.

La tessera ha durata quadriennale.

Possono ottenerla i soggetti che svolgono effettivamente la mediazione, tra cui:

- il titolare;
- il socio che partecipa all'attività;
- l'amministratore o legale rappresentante;
- il preposto;
- il dipendente;
- il collaboratore;
- ogni altra persona fisica regolarmente dichiarata nella posizione dell'impresa.

La tessera non può essere rilasciata:

- al mediatore occasionale;
- alla persona fisica iscritta nell'apposita sezione REA come abilitata non attiva;
- a chi svolge soltanto funzioni amministrative o di supporto e non esercita mediazione.

Il rilascio è obbligatorio per i mediatori. Presso la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, la domanda deve essere presentata contestualmente alla denuncia di inizio attività, salvo i casi di rinnovo o di richiesta successiva previsti dalle istruzioni operative.

Alla scadenza, se l'attività prosegue, deve essere richiesta una nuova tessera. In caso di cessazione,

il documento deve essere restituito entro novanta giorni.

Se la tessera viene smarrita, l'interessato deve presentare all'Ufficio copia della denuncia resa all'autorità competente e seguire le indicazioni per il rilascio del duplicato.

33. Modalità di richiesta e costi della tessera personale di riconoscimento

La richiesta della tessera personale di riconoscimento deve essere presentata attraverso una pratica telematica di Comunicazione Unica indirizzata al Registro delle Imprese della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno. La pratica telematica è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria e dell'imposta di bollo, secondo gli importi previsti per il rilascio della tessera.

Richiesta contestuale all'inizio attività o successiva

La tessera personale di riconoscimento deve essere richiesta contestualmente alla presentazione della SCIA da parte dei soggetti che avviano l'attività di mediazione ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990.

Qualora la richiesta venga presentata successivamente (per un aggiornamento della posizione) per un soggetto che opera presso un'impresa già iscritta al Registro Imprese, deve essere trasmessa una pratica telematica utilizzando il modello I2 per l'impresa individuale oppure il modello S5 per la società. Nel campo Note deve essere indicato che la pratica è finalizzata al rilascio della tessera, specificando il soggetto interessato. Alla pratica devono essere allegati il modello "Mediatori" e, per i soggetti successivi al primo, il modello intercalare "Requisiti".

Allegati

- copia della polizza assicurativa dell'impresa in corso di validità; togliere
- copia del documento di identità in corso di validità per ciascun soggetto per cui viene richiesta la tessera;
- fotografia del soggetto da apporre sulla tessera;
- eventuale modulistica richiesta dalla Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno togliere

Fotografia

La fotografia deve:

- essere contenuta in un file PDF/A firmato digitalmente
- avere proporzioni di circa 4 cm di altezza per 3 cm di larghezza;
- mostrare interamente la testa e la sommità delle spalle;
- rappresentare il viso in posizione frontale e chiaramente identificabile;
- essere recente;

-
- avere uno sfondo chiaro e uniforme in assenza di altri elementi all'interno della foto;
 - essere a colori oppure in bianco e nero.

La pratica telematica comporta il pagamento dei diritti di segreteria e dell'imposta di bollo previsti per il rilascio della tessera.

Se la richiesta viene presentata insieme a un'altra pratica, come la SCIA di avvio dell'attività, agli importi dovuti per la pratica principale possono aggiungersi togliere devono essere aggiunti quelli relativi alla tessera. Quando invece la richiesta è trasmessa autonomamente, sono dovuti esclusivamente i costi previsti per il suo rilascio.

Gli importi vengono addebitati sul conto "Telemaco Pay" associato alla pratica telematica.

34. Modalità di rinnovo, invio e restituzione della tessera VERIFICARE CON LA CCIAA

La validità della tessera è di quattro anni. Se il soggetto continua a esercitare alla scadenza, deve presentare una pratica telematica per il rinnovo.

Una volta che la tessera è prontatogliere è stata elaborata , viene inviata all'indirizzo richiesto dall'interessato .

L'ufficio comunica la disponibilità per il ritiro all'indirizzo PEC dell'impresa, indicando la data a partire dalla quale è possibile ritirarla. togliere

Il ritiro può essere effettuato:

direttamente dall'intestatario, mediante esibizione di un documento di identità in corso di validità;

da un soggetto delegato, munito di delega, di un proprio documento di riconoscimento valido e di copia del documento dell'intestatario togliere

In caso di cessazione dell'attività, il possessore deve restituire la tessera all'Ufficio del Registro delle Imprese entro novanta giorni dall'evento.

La restituzione è obbligatoria perché il documento è collegato all'esercizio effettivo della mediazione per conto dell'impresa indicata.

La tessera deve essere restituita anche quando il soggetto chiede l'iscrizione nell'apposita sezione REA delle persone fisiche abilitate non attive.

In caso di smarrimento o furto, la denuncia all'autorità deve essere trasmessa alla Camera di Commercio insieme alla richiesta di gestione o sostituzione del documento.

35. Verifica periodica del mantenimento dei requisiti

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 VERIFICARE CON LA CCIAA

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 VERIFICARE CON LA CCIAA

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 VERIFICARE CON LA CCIAA

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.

La modulistica aggiornata è disponibile nella pagina ([link alla pagina](#))

36. 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.

Se l'inibizione interessa un singolo soggetto, l'impresa deve verificare che presso la sede o l'unità locale rimanga almeno un'altra persona in possesso dei requisiti. In assenza di un altro soggetto abilitato, l'impresa deve indicare un nuovo soggetto idoneo oppure sospendere o cessare l'attività presso la localizzazione interessata. togliere

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 sospensione o togliere la cessazione dell'attività di mediazione;

la rimozione della qualifica collegata all'attività; togliere

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.

37. Titoli professionali esteri e attività di mediazione in Italia VERIFICARE CON LA CCIAA

Coloro che hanno una qualifica professionale conseguita all'estero e intendono esercitare l'attività di agente d'affari in mediazione in Italia, devono verificare se il titolo, la formazione o l'esperienza professionale posseduti consentono di accedere all'attività secondo la normativa italiana.

L'attività di agente d'affari in mediazione è un'attività regolamentata. La qualifica professionale conseguita all'estero non consente quindi di esercitare automaticamente l'attività in Italia.

Le procedure applicabili variano in base alle modalità con cui il soggetto o l'impresa intendono operare:

esercizio stabile dell'attività in Italia;

prestazione temporanea e occasionale di servizi;

riconoscimento di un titolo o di una qualifica professionale conseguiti all'estero.

Riconoscimento della qualifica professionale conseguita all'estero

Il riconoscimento della qualifica professionale di agente d'affari in mediazione conseguita all'estero consente di verificare se il titolo, la formazione e l'esperienza lavorativa maturati in un altro Paese soddisfano i requisiti previsti per esercitare l'attività in Italia.

La domanda di riconoscimento deve essere presentata all'autorità competente, secondo le modalità previste per le qualifiche professionali conseguite all'estero.

La documentazione richiesta può comprendere:

il titolo di studio, di formazione o professionale conseguito all'estero;

la documentazione relativa al percorso di studi o di formazione;

le attestazioni dell'esperienza professionale maturata;

eventuali abilitazioni o iscrizioni professionali ottenute nello Stato di provenienza;

traduzioni, legalizzazioni o altre attestazioni richieste dalla normativa applicabile.

Dopo aver ottenuto il riconoscimento, il soggetto interessato deve allegare il relativo provvedimento alla pratica presentata alla Camera di Commercio.

Quando l'attività viene esercitata in forma d'impresa, il provvedimento deve essere utilizzato per gli adempimenti nel Registro delle imprese e nel Repertorio economico amministrativo – REA.

Diritto di stabilimento

Il diritto di stabilimento riguarda le imprese con sede in uno Stato membro dell'Unione europea che sono abilitate a esercitare l'attività di mediazione nel proprio Paese e intendono operare stabilmente in Italia.

L'impresa deve iscriversi nel Registro delle imprese e nel REA, nel rispetto della disciplina europea e delle disposizioni italiane applicabili all'attività di agente di affari in mediazione.

Per avviare stabilmente l'attività in Italia, il soggetto interessato deve:

dimostrare il possesso dei requisiti richiesti dalla normativa italiana, oppure ottenere il riconoscimento della qualifica professionale estera;

effettuare gli adempimenti previsti per il Registro delle imprese e il REA e presentare la SCIA, Segnalazione certificata di inizio attività;

allegare la documentazione richiesta.

L'impresa deve inoltre dimostrare di avere stipulato una polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali. La copertura assicurativa prestata nello Stato membro in cui l'impresa è già stabilita deve offrire una garanzia equivalente o sostanzialmente comparabile a quella prevista dalla normativa italiana.

L'attività svolta in Italia deve rispettare gli obblighi applicabili agli agenti di affari in mediazione, compresi quelli relativi a:

requisiti professionali e morali;

incompatibilità;

polizza assicurativa;

deposito di moduli e formulari;

pubblicità delle informazioni nel REA;

controlli effettuati dal Registro delle imprese.

Libera prestazione di servizi

La libera prestazione di servizi permette a un'impresa stabilita in uno Stato membro dell'Unione europea e abilitata nel proprio Paese di svolgere in Italia l'attività di mediazione in modo temporaneo e occasionale.

L'impresa non deve avere una sede o un'unità locale in Italia.

Nei 30 giorni precedenti l'avvio dell'attività in Italia, l'impresa deve presentare una dichiarazione preventiva di intenti al Ministero competente.

La libera prestazione di servizi deve essere distinta dal diritto di stabilimento. Quando l'attività viene svolta in Italia in modo stabile, continuativo oppure attraverso un'organizzazione permanente, l'impresa deve seguire la procedura prevista per lo stabilimento e per l'iscrizione nel Registro delle imprese e nel REA.

Anche durante una prestazione temporanea e occasionale, l'impresa deve rispettare le condizioni previste dalla normativa italiana per lo svolgimento dell'attività.

Tessera Professionale Europea VERIFICARE CON LA CCIAA

La Tessera Professionale Europea, denominata anche "EPC – European Professional Card", è una procedura elettronica che può essere utilizzata, per le professioni ammesse, in alternativa ad alcune procedure ordinarie relative:

al riconoscimento della qualifica professionale;

all'attestazione dei requisiti professionali;

alla dichiarazione preventiva per la libera prestazione di servizi.

Per l'attività di agente immobiliare, il soggetto interessato deve verificare se può utilizzare la Tessera Professionale Europea, oppure se deve seguire la procedura ordinaria.

38. Riferimenti normativi per l'attività di Agente d'affari in mediazione

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.

INSERIRE HYPER LINK ALLE NORME

39. Modulistica per agenti di affari in mediazione

Modulo A (inserire hyperlink a modulo)

Modulo B (inserire hyperlink a modulo)

Modulo C (inserire hyperlink a modulo)

40. Costi delle pratiche VERIFICARE CON CCIAA

Società: inizio, modifica, cessazione attività agente d'affari in mediazione

€ 30,00 diritti di segreteria, imposta di bollo non dovuta

Imprese individuali: inizio, modifica, cessazione attività agente d'affari in mediazione

€ 18,00 diritti di segreteria, € 17,50 imposta di bollo

Persone fisiche tenute all'iscrizione al REA VERIFICARE CON CCIAA COSTI ISCRIZIONE E CESSAZIONE

Rilascio della tessera personale di riconoscimento

Per il rilascio della tessera personale di riconoscimento è previsto un diritto di segreteria di 25,00 euro.

Nel caso in cui venga richiesto solo la tessere di riconoscimento è dovuta anche imposta di bollo di 16 euro aggiungere

Da pagare tramite prepagato telematico

La tessera è rilasciata ai soggetti che esercitano l'attività di mediazione disciplinata dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39.

Deposito di moduli e formulari

Quando il deposito dei moduli e dei formulari viene effettuato con una pratica separata rispetto alla presentazione della SCIA, i diritti di segreteria sono pari a:

18,00 euro per le imprese individuali;

30,00 euro per le società.

Imposta di bollo esente per entrambi i soggetti.

Verifica periodica dei requisiti

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.

41. Contatti per l'attività di agente di affari in mediazione VERIFICARE CON CCIAA

Per informazioni sull'avvio e sull'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione è possibile rivolgersi all'ufficio Registro imprese – Albi e ruoli della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno.

Informazioni fornite dall'ufficio

L'ufficio competente fornisce assistenza sui principali adempimenti relativi all'attività di mediazione, tra cui:

requisiti necessari per esercitare l'attività;

presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA;

modulistica da allegare alla pratica;

deposito dei moduli e dei formulari utilizzati dall'impresa;

polizza assicurativa professionale;

rilascio della tessera personale di riconoscimento;

verifica periodica della permanenza dei requisiti;

comunicazione delle variazioni relative all'impresa o ai soggetti che esercitano l'attività;

sospensione, ripresa o cessazione dell'attività;

iscrizione nell'apposita sezione del Repertorio economico amministrativo – REA;

procedimenti di controllo e provvedimenti adottati dal Registro delle imprese.

Per richiedere informazioni su una pratica già presentata, è necessario indicare:

il numero della pratica;

il codice fiscale dell'impresa;

il numero REA;

ogni altro riferimento utile a individuare la posizione.

Contatti dell'ufficio Registro imprese VERIFICARE CON CCIAA

I recapiti variano in base alla sede territoriale competente.

Ultima modifica

Mar, 11/08/2026 - 12:24

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: 4 (1 vote)

A