

# ATTIVITA' AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE

## *Definizioni*

*Chi deve presentare la S.C.I.A.*

*In quale Camera presentare la S.C.I.A.*

## *Sezioni*

*Requisiti per la S.C.I.A.*

*Incompatibilità*

*Polizza assicurativa*

*Corsi preparatori ed esami di idoneità*

*Procedimento per la presentazione della S.C.I.A.*

*Deposito moduli e formulari*

*Provvedimenti disciplinari*

*Modifiche e trasferimenti*

*Cancellazioni*

*Sanzioni*

*Riferimenti normativi*

*Ufficio competente*

## **-DEFINIZIONI**

**L'agente di affari in mediazione** (o più semplicemente, il/la mediatore/trice) è colui/colei che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato/a ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

Dal/la mediatore/trice va tenuto distinto il/la **mandatario/a a titolo oneroso** che opera nel settore immobiliare, che riceve l'incarico da una sola parte, della quale solamente tutela gli interessi e dalla quale solamente è legittimato/a a pretendere la provvigione.

## **CHI DEVE PRESENTARE LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITA'**

Debbono presentarla tutti/e coloro che, in forma individuale o societaria, intendono svolgere l'attività di agente d'affari in mediazione, anche se l'attività è svolta in modo discontinuo od occasionale. La presentazione è obbligatoria anche per i/le mandatarie/ie a titolo oneroso che operano nel settore immobiliare.

Tutti/e coloro che effettivamente esercitano l'attività di mediazione ed i/le mandatarie/ie a titolo oneroso nel settore immobiliare sono tenuti alla presentazione della segnalazione certificata d'inizio attività (quindi sia i/le titolari dell'agenzia che coloro che operano per conto dei/le titolari: es. procuratori/trici, dipendenti collaboratori/trici...).

Il/la mediatore/trice, nell'esercizio della sua attività, deve assumere un ruolo del tutto imparziale rispetto alle parti che mette in contatto e la sua attività non deve essere influenzata da interessi estranei.

## **-IN QUALE CAMERA DI COMMERCIO PRESENTARE LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITA'**

La s.c.i.a. deve essere presentata alla Camera di Commercio della provincia:

- di residenza o di quella dove hanno eletto il domicilio professionale per le persone fisiche;
- della sede legale per le società.

## **-SEZIONI**

L'attività è distinta in quattro sezioni:

- Agenti immobiliari:** coloro che intendono svolgere l'attività di mediazione per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende;
- Agenti merceologici:** coloro che svolgono attività di mediazione per la conclusione di affari concernenti merci, derrate e bestiame;
- Agenti con mandato a titolo oneroso** (solo per il settore immobiliare): i/le mandatarie/ie a titolo oneroso che operano nel settore immobiliare per conto e su incarico di una sola parte, dalla quale esclusivamente possono pretendere la provvigione;
- Agenti in servizi vari:** coloro che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore servizi, nonché tutti/e gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle altre sezioni.

E' possibile verificare il possesso dei requisiti per più sezioni. L'agente deve limitarsi a svolgere gli atti di mediazione riservati alla sezione per la quale si è abilitati.

### **-REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELLA S.C.I.A.**

Per presentare la s.c.i.a., occorre essere in possesso di determinati requisiti. Nel caso di una società, tali requisiti devono essere posseduti da coloro che operano per conto della stessa (legali rappresentanti, procuratori/trici, institori/trici, ...).

#### **A) Requisiti personali:**

- maggiore età;
- essere cittadino/a italiano/a o di uno degli Stati membri dell'Unione Europea o straniero/a non comunitario/a residente in Italia munito/a di permesso di soggiorno;
- aver conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado (laurea, maturità quinquennale, qualifica triennale conseguiti presso un istituto statale o legalmente riconosciuto).

#### **B) Requisiti morali:**

- non essere stato/a interdetto/a o inabilitato/a;
- non essere stato/a condannato/a, (salvo che non sia intervenuta la riabilitazione) per i seguenti delitti: delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, l'ordine pubblico, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per il delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni o nel massimo a cinque anni. La riabilitazione viene concessa dall'autorità giudiziaria trascorsi 5 anni dal giorno in cui la pena principale è stata scontata, o si è comunque estinta, se il condannato/a ha dato prova costante ed effettiva di buona condotta;
- non essere stato/a sottoposto/a a misure di prevenzione contro la delinquenza mafiosa.

#### **C) Requisiti professionali:**

1. aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado, aver frequentato un corso di formazione professionale ed aver superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante, in relazione al ramo di attività prescelto;

**oppure**

2. aver conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, aver effettuato un periodo di praticantato di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale.

Attualmente, in attesa che il Ministero competente emani apposito decreto circa le modalità e le caratteristiche del titolo di formazione, dell'esame e quelle della tenuta del registro dei/le praticanti, **è operativo solo il primo canale di accesso al ruolo.**

#### **D) Requisiti società**

La società dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- essere regolarmente costituita;
- avere la sede legale nella provincia di Verona;
- avere previsto nell'oggetto sociale l'attività di mediazione;
- essere tutti/e i/le legali rappresentanti ed il/la preposto/a (ove consentito) preventivamente in possesso dei requisiti a titolo personale.

La nomina del/la preposto/a all'attività di mediazione è possibile limitatamente alle società di capitali (S.p.a. – S.r.l. – S.a.p.a.) e solo nel caso in cui **anche** il/i legale/i rappresentanti siano in possesso dei requisiti per l'attività. Tale nomina deve risultare da atto formale (procura institoria, verbale di consiglio, previsione statutaria) depositato presso il Registro delle Imprese. Per le società di persone (S.n.c. – S.a.s.) tutti/e i/le soci/ie amministratori/trici debbono presentare la dichiarazione di inizio attività e pertanto non è possibile la nomina di un/a preposto/a.

## **-INCOMPATIBILITÀ PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE**

L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

1. con l'attività lavorativa svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione e del lavoro come dipendente pubblico in regime di part-time non superiore al 50%;
2. con l'esercizio di qualsiasi attività imprenditoriale e professionale, esclusa quella di mediazione comunque esercitata (non è quindi incompatibile l'attività svolta dai/llle mediatori/trici creditizi/ie).

## **-POLIZZA ASSICURATIVA**

Per l'esercizio dell'attività di mediazione deve essere costituita una congrua garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali a tutela dei clienti.

Il minimo di copertura assicurativa è il seguente:

- per le imprese individuali	€	260.000,00
- per le società di persone	€	520.000,00
- per le società di capitali	€	1.550.000,00

## **-CORSI PREPARATORI ED ESAMI DI IDONEITÀ**

### **Corsi preparatori**

I corsi preparatori all'esame di idoneità si seguono presso scuole o associazioni che vengono autorizzate dalla Regione. Attualmente in provincia di Verona effettuano i corsi: "Unionservices srl (ASCO)" e "Confesercenti" a cui ci si può rivolgere per informazioni più dettagliate.

Il/La candidato/a ha la facoltà di frequentare il corso anche presso scuole riconosciute da altre Regioni, in tal caso però l'esame dovrà essere sostenuto presso la CCIAA del luogo di residenza.

**L'esame** è preordinato alla presentazione della dichiarazione di inizio attività e deve essere obbligatoriamente sostenuto presso la CCIAA nella quale si presenterà la D.I.A.

Sono previste annualmente due sessioni: una nel primo semestre ed una nel secondo semestre.

### **Requisiti per sostenere l'esame di idoneità**

Per poter sostenere l'esame di idoneità è necessario aver frequentato un apposito corso professionale autorizzato dalla Regione (vedi sopra).

L'iscrizione all'esame di idoneità avviene presentando l'apposito modulo.

Il/La candidato/a giudicato/a non idoneo/a può accedere ad una nuova sessione d'esame solo decorsi sei mesi dalla notifica dell'esito dell'esame precedente, ripresentando la domanda, ma non allegando la documentazione attestante i requisiti, in quanto è già agli atti.

**I costi** per sostenere l'esame sono i seguenti:

- marca da bollo di € **14,62** da applicare sulla domanda di iscrizione all'esame;
- versamento dei diritti di segreteria di € **77,00** da effettuare su c.c.p. n. 212373, intestato alla Camera di Commercio di Verona (causale: esame mediatori/trici).

## **-PROCEDIMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELLA S.C.I.A.**

La Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (sia per le persone fisiche che per le società) deve essere presentata, utilizzando l'apposito modulo, scaricabile dal sito [www.vr.camcom.it/albi\\_e\\_ruoli/modulistica\\_mediatori](http://www.vr.camcom.it/albi_e_ruoli/modulistica_mediatori), **in allegato alla pratica Comunica, presentata per via telematica al Registro Imprese**. Sul modulo deve essere esplicitamente indicata la sezione o le sezioni nelle quali s'intende essere abilitati.

**L'inizio attività dichiarato al Registro Imprese deve coincidere con la data di presentazione della Scia.**

L'ufficio competente, dalla stessa data, avvia l'istruttoria di verifica del possesso dei requisiti e dei presupposti di legge della durata massima di 60 gg.

I **costi** per la presentazione sono i seguenti:

- Diritti e bolli delle pratiche telematiche I1, S5
- Copia dell'"attestazione di versamento" di € **168,00**, sul c.c.p. n. 8003, intestato a "Agenzia delle Entrate - Tasse e Concessioni Governative".

In caso di sola **richiesta di verifica del possesso dei requisiti**, è necessario presentare la richiesta (Mod. RM VER) **in modalità cartacea** all'Ufficio Albo Imprese Artigiane – Albi e Ruoli, allegando il tagliando originale dell'attestazione di versamento di € **31,00** per diritti di segreteria, sul c.c.p. 212373 intestato alla Camera di

Commercio di Verona e il tagliando originale dell'“attestazione di versamento” di € **168,00**, sul c.c.p. n. 8003, intestato a “Agenzia delle Entrate - Tasse e Concessioni Governative”.

### **-MODIFICHE E TRASFERIMENTI EX RUOLO**

Nel **caso d'iscrizione di un nuovo/a legale rappresentante** o di procuratore/trice di una società, la variazione viene effettuata con la compilazione dell'apposito modulo in bollo da € **14,62**; in questo caso sono richiesti gli stessi requisiti morali e professionali previsti per la prima iscrizione ed il versamento dei diritti di segreteria di € **31,00**.

**Nel caso di aggiunta di sezioni** occorre compilare l'apposito modulo in bollo da € **14,62**, versare i diritti di segreteria di € **31,00** e la tassa di concessione governativa di € **168,00** da versare sul c.c.p. n. 8003 a favore dell' Agenzia delle Entrate - Tasse e Concessioni Governative.

**Per le variazioni della denominazione sociale, della sede, della residenza, della natura giuridica e del recesso di un/a legale rappresentante** occorre presentare apposita comunicazione esente da bollo e corrispondere i diritti di segreteria di € **10,00**, da versare sul c.c.p. n. 212373 intestato alla Camera di Commercio di Verona.

**In caso di trasferimento da una provincia all'altra**, l'agente d'affari in mediazione deve presentare domanda di trasferimento, munita di marca da bollo di € **14,62**, nel Ruolo della provincia di residenza. Tale denuncia di variazione è soggetta al pagamento di € **31,00** di diritti di segreteria da versare sul c.c.p. n. 212373 intestato alla Camera di Commercio di Verona.

Occorre inoltre provvedere alla denuncia d'iscrizione al Registro delle Imprese.

### **-CANCELLAZIONI EX RUOLO**

La cancellazione dal ruolo è disposta con provvedimento del dirigente del settore, nei seguenti casi:

- a) per incompatibilità previste dalla legge (vedi sopra);
- b) per la perdita dei requisiti e delle condizioni previste dalla legge;
- c) per decesso;
- d) per trasferimento della residenza o della sede legale della società in altra provincia;

Il provvedimento di cancellazione per i casi a) e b) deve essere comunicato all'interessato/a, con l'assegnazione di un termine non inferiore ai 15 giorni, entro i quali potrà produrre le proprie controdeduzioni. Inoltre, l'interessato/a può ricorrere presso il Ministero dello Sviluppo Economico entro 30 giorni dall'avvenuta notifica.

Alla domanda va applicata una marca da bollo di € **14,62** ed è esente da diritti di segreteria.

Il/La mediatore/trice cancellato/a può nuovamente svolgere l'attività senza essere sottoposto ad un nuovo esame di idoneità, verificando solo il possesso dei requisiti morali.

### **-DEPOSITO MODULI E FORMULARI**

Il/La mediatore/trice che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli e formulari nei quali siano indicate le condizioni del contratto deve preventivamente depositarne copia presso l'Ufficio Albi e Ruoli.

I moduli e formulari devono essere “chiari, facilmente comprensibili ed ispirati ai principi della buona fede contrattuale”.

Il deposito del formulario, usato dal/la mediatore/trice depositato alla Camera di Commercio, anche se atto dovuto ai sensi dell'art. 5 comma 4 della legge n. 39/1989, non garantisce sulle qualità del documento, in quanto non viene vagliato dall'Ente.

### **-PROVVEDIMENTI DISCIPLINARI**

Il/Le mediatori/trici che violano i doveri e gli obblighi della legge nell'esercizio della loro attività sono sottoposti/e a tre tipi di provvedimenti disciplinari:

1. sospensione;
2. cancellazione;
3. radiazione.

La sospensione viene inflitta per reati meno gravi e non può superare i sei mesi.

La cancellazione è intesa come provvedimento disciplinare nei casi a) e b) di cui si è parlato sopra.

La radiazione dal ruolo viene inflitta:

- agli/alle agenti che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato;

- agli/alle agenti che compiano atti inerenti all'attività di mediazione nel periodo di sospensione loro inflitta;
- agli/alle agenti che siano già stati/e sospesi/e dal Ruolo per tre volte.

I provvedimenti disciplinari vengono emanati dalla Giunta Camerale, su segnalazione del dirigente responsabile della tenuta del Ruolo.

### **-SANZIONI**

#### ***Sanzioni amministrative per l'esercizio abusivo dell'attività'***

L'esercizio dell'attività di agente d'affari in mediazione senza la preventiva presentazione della S.C.I.A. è punita con sanzione amministrativa, consistente nel pagamento di una somma da € 7.500,00 a € 15.000,00. L'agente che per la propria attività si avvale di moduli o formulari non depositati presso la Camera di Commercio è punito con la sanzione amministrativa di € 1.459,00. Chi si avvale di moduli e formulari diversi da quelli depositati incorre nella sanzione amministrativa consistente nel pagamento di € 516,00.

#### ***Sanzioni Penali***

L'Ufficio Albi e Ruoli è tenuto a denunciare all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in maniera occasionale, la professione di mediatore/trice.

Chi subisce tre sanzioni amministrative viene denunciato/a alla magistratura per "esercizio abusivo della professione": la pena prevista è la reclusione fino a sei mesi o la multa da € 103,00 a € 516,00, e la pubblicazione della sentenza di condanna.

### **-RIFERIMENTI NORMATIVI**

Legge 3.2.1989, n. 39: Disciplina della professione di mediatore  
DM. 21.12.1990: Norme di attuazione della Legge 3.2.1989, n. 39  
D.M. 21.2.1990, n. 300: Regolamento sulle materie degli esami  
Legge 5.3.2001, n. 57 art. 18: modifiche alla legge 3.2.1989, n. 39.  
Decreto Legislativo n.59 del 26 marzo 2010  
Legge n.122/2010 art. 49

### **-UFFICIO COMPETENTE**

Per maggiori informazioni rivolgersi **all'Ufficio Albo Imprese Artigiane - Albi e Ruoli**  
Corso Porta Nuova, 96 - 37122 Verona - (piano terzo)  
tel. 045/8085865 - fax 045/8085704  
E-mail: [albieruoli@vr.camcom.it](mailto:albieruoli@vr.camcom.it)  
Pec: [cciaa.verona@vr.legalmail.camcom.it](mailto:cciaa.verona@vr.legalmail.camcom.it)

Responsabile del procedimento: dr.ssa Filomena Fulco  
Responsabile del Provvedimento: dr. Pietro Scola

Apertura al pubblico:

**dal lunedì al venerdì dalle ore 8,45 alle 12,15 e nei pomeriggi di lunedì e giovedì dalle ore 15 alle 16,30.**