Agenti di affari in mediazione

29 marzo 2024

Soggetti destinatari

L'agente di affari in mediazione è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza, anche se esercitata in modo occasionale o discontinuo, nei seguenti settori o sezioni:

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

L'attività di Agente di affari in mediazione esercitata in forma di impresa deve essere iscritta nel Registro delle imprese/R.E.A.; per i soggetti diversi dalle imprese l'iscrizione avviene in un'apposita sezione del R.E.A. ed ha effetto dichiarativo del possesso dei requisiti abilitanti all'esercizio della relativa attività.

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

- mediatore marittimo
- mediatore pubblico
- intermediazione mobiliare
- intermediazione nei servizi assicurativi
- mediatore creditizio
- agenzia d'affari

In data 12 maggio 2012 è divenuto efficace il D.M. 26 ottobre 2011 con conseguente effettiva soppressione del Ruolo degli Agenti di affari in mediazione, istituito presso ciascuna Camera di commercio. Pertanto ad ogni effetto di legge, i richiami normativi al suddetto Ruolo si intendono riferiti alle iscrizioni previste nel Registro delle imprese.

La richiesta di iscrizione nel settore "merceologico" e dei "servizi vari" deve essere obbligatoriamente completata con l'indicazione delle merci e/o dei servizi trattati, corrispondenti a quelli risultanti dall'attestato di superamento dell'esame di idoneità.

Requisiti

Requisiti di onorabilità

Il titolare di impresa individuale e l'institore o il direttore preposto all'esercizio dell'impresa, di un ramo di essa o di una

sua sede, tutti i soci di società in nome collettivo, tutti i soci accomandatari di s.a.s. o di s.a.p.a., tutti gli amministratori di società di capitali di ogni tipo ivi comprese le cooperative, devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità previsti dalla Legge 3 febbraio 1989, n. 39.

I requisiti di onorabilità devono essere posseduti anche da tutti i preposti, nominati dall'impresa, che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività mediatizia per conto della stessa.

Inoltre, tutti i soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. 6/9/2011, n. 159 devono dichiarare che non sussistono nei propri confronti le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. di cui sopra.

Requisiti professionali

I requisiti professionali previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività di Agente di affari in mediazione devono essere posseduti dal titolare di impresa individuale, da tutti i legali rappresentanti di impresa societaria e da tutti gli eventuali preposti che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività per conto dell'impresa sia presso la sede che presso eventuali localizzazioni della stessa.

I requisiti professionali sono i seguenti:
a) possesso di titolo di studio

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

b) aver frequentato un apposito corso di formazione specifico per il/i settore/i richiesto/i istituito o riconosciuto da Regione, Provincia o Città Metropolitana;

c) aver superato l'esame, scritto e orale, presso la Camera di commercio competente per la provincia di residenza o, in alternativa, presso la Camera di commercio del luogo dove l'aspirante mediatore ha fissato il proprio domicilio professionale

Casi particolari:
essere iscritto, come persona fisica, nell'apposita sezione del R.E.A., tenuto dalla Camera di Commercio, da cui se ne chiede, contestualmente, la cancellazione.

Il Ministero dello Sviluppo Economico, con Decreto del 26 ottobre 2011, emanato in attuazione dell'art. 80 del D. Lgs. n. 59 del 26 marzo 2010, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 10 del 13 gennaio 2012, ha disposto la soppressione del Ruolo Agenti di affari in mediazione dal 12 maggio 2012.

Pertanto, ai sensi della normativa sopra citata e della Legge n. 145/2018, comma 1134, lettera b) (Legge di bilancio 2019), l'iscrizione nel soppresso Ruolo Agenti di affari in mediazione non risulta più costituire requisito professionale abilitante all'esercizio dell'attività di Agente di affari in mediazione.

Incompatibilità

L'esercizio dell'attività di Agente di affari in mediazione, svolta sia in forma di impresa che di mediazione occasionale, è incompatibile con l'esercizio di attivita' imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni

afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attivita' di mediazione, ovvero con la qualità di dipendente di tali imprenditori, nonche' con l'attivita' svolta in qualita' di dipendente di Ente pubblico o di dipendente o collaboratore di imprese esercenti i servizi finanziari di cui all'articolo 4 del Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attivita' di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi.

Polizza Assicurativa

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

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

La polizza deve essere intestata all'impresa che esercita l'attività di mediazione e la data di stipula deve essere pari o precedente alla data di inizio dell'attività.

Deposito moduli e formulari

Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni del contratto, deve depositarne copia presso l'ufficio del Registro delle imprese.

I moduli e/o formulari devono essere chiari, redatti con caratteri tipografici facilmente leggibili, di facile comprensione e ispirati ai principi della buona fede contrattuale.
Sui moduli e formulari depositati deve essere indicata la Denominazione, il numero R.E.A. e il codice fiscale dell'impresa.

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

Il deposito dei moduli o formulari al Registro delle imprese non è obbligatorio ma va effettuato solo se l'impresa ne fa uso ed è finalizzato all'archiviazione di copia degli stessi nell'archivio ottico degli atti e dei documenti del Registro delle imprese in modo tale che chiunque può chiederne ed ottenerne copia.

Nel caso in cui l'impresa si avvalga dei moduli o formulari per l'esercizio della propria attività non depositati o diversi da quelli depositati incorre in sanzioni amministrative pecuniarie.

Inizio dell'attività

Le imprese che iniziano l'attività di Agente di affari in mediazione devono presentare la Segnalazione certificata di inizio attività utilizzando la Comunicazione unica al Registro delle imprese di ciascuna provincia in cui esercitano l'attività, in caso di esercizio dell'attività in più localizzazioni.

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

Il preposto può essere nominato in via esclusiva solo per una impresa e solo per una determinata localizzazione della stessa impresa.

Ai sensi della Risoluzione MISE prot. n. 85869 del 1/10/2009, qualora più società di mediazione operino con il medesimo legale rappresentante devono provvedere, per ciascuna di esse, alla nomina di un distinto legale rappresentante in possesso dei requisiti previsti, altrimenti, laddove sia stato nominato un solo legale rappresentante per più società, previo assenso dei rispettivi organi assembleari, occorre che questi nomini, per ciascuna di esse, un preposto in possesso dei requisiti previsti utilizzando il modello "MEDIATORI" ed il modello intercalare "REQUISITI".

La medesima impostazione si applica anche quando un soggetto sia contemporaneamente titolare di impresa individuale e legale rappresentante di società.

L'adempimento relativo alla SCIA si assolve allegando alla Comunicazione unica i seguenti modelli:

- modello "Mediatori" (individuato con codice documento "C32"), compilato nella sezione "SCIA" e nella sezione "Requisiti" con indicazione dei requisiti posseduti dal titolare di impresa individuale o dal legale rappresentante di società o dall'eventuale preposto che svolga a qualsiasi altro titolo l'attività per conto dell'impresa;
- modello intercalare "Requisiti" (individuato con codice documento "C33"), con indicazione dei requisiti posseduti da tutti i soggetti successivi al primo;
- eventuale sezione "Formulari" nel caso in cui l'impresa utilizzi, già dalla data di avvio dell'attività, i moduli o formulari.

I modelli di cui sopra sono disponibili direttamente dall'applicativo ComunicaStarweb e devono essere allegati alla Comunicazione unica sia in formato .pdf che in formato .xml

La data di inizio attività deve coincidere con la data di presentazione della Comunicazione unica.

L'ufficio del Registro delle imprese verifica la regolarità della modulistica e delle Dichiarazioni sostitutive rese relativamente ai requisiti di legge da parte di tutti i soggetti obbligati e provvede ad evadere la pratica ed assegnare la qualifica di Agente di affari in mediazione per il settore richiesto con apposita certificazione nelle notizie R.E.A. relative alla posizione dell'impresa.

Nel caso in cui le successive verifiche effettuate dal Registro delle imprese sull'oggetto delle Dichiarazioni sostitutive rese, relativamente ai requisiti posseduti, dovessero risultare negative, saranno avviate le procedure di conformazione dell'attività (quando previste ed entro il termine stabilito dalla norma) prima dell'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, in base alle vigenti disposizioni di cui all'art. 19 Legge 241/1990.

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

Iscrizione nell'apposita sezione R.E.A.

I soggetti che cessano di svolgere l'attività di agente di affari in mediazione all'interno di un'impresa hanno facoltà di richiedere, entro il termine decadenziale di novanta giorni, l'iscrizione come persona fisica nell'apposita sezione del

R.E.A. che consente a tali soggetti di conservare e mantenere il proprio requisito professionale nel tempo.

La richiesta di iscrizione avviene tramite la compilazione della sezione "Iscrizione nell'apposita sezione (a regime)" del modello "Mediatori" con indicazione del motivo per il quale è cessato il rapporto con l'impresa del settore. Il modello deve essere trasmesso per via telematica, allegato ad una pratica Comunica, al Registro delle imprese competente in base alla residenza del richiedente. Soltanto nel caso in cui la "persona fisica – soggetto R.E.A." sia anche titolare di impresa individuale avente sede in una provincia diversa da quella della residenza anagrafica, la pratica deve essere trasmessa al Registro delle imprese in cui risulta già essere iscritta l'impresa individuale.

Nel caso in cui il soggetto iscritto nell'apposita sezione del R.E.A. dovesse ricominciare a svolgere l'attività di agente di affari in mediazione, dovrà richiedere la cancellazione dalla medesima sezione contestualmente alla trasmissione della S.C.I.A.

Mediazione occasionale

Lo svolgimento dell'attività di Agente di affari in mediazione in modo occasionale o discontinuo è un'attività non imprenditoriale consentita temporaneamente, per un solo periodo non superiore a sessanta giorni continuativi nel corso dell'anno, ed è subordinata all'iscrizione nell'apposita sezione del R.E.A. della persona fisica che esercita l'attività, fermo restando la sussistenza in capo al soggetto di tutti i requisiti di onorabilità e professionali previsti per l'esercizio dell'attività.

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

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

L'adempimento relativo alla SCIA si assolve allegando alla Comunicazione unica il modello "Mediatori" (individuato con codice documento "C32"), compilato nella sezione "Scia - Moc" nella quale è indicata, a pena di irricevibilità, anche la data di cessazione dell'attività che deve avere quale termine ultimo il sessantesimo giorno successivo alla data di presentazione del modello.

La data di inizio attività deve coincidere con la data di presentazione della Comunicazione unica.

Documentazione da allegare

- modello "Mediatori" (individuato con codice documento "C32");
- modello intercalare "Requisiti" (individuato con codice documento "C33");
- copia documentazione comprovante avvenuto superamento dell'esame, scritto e orale, presso la competente Camera di commercio o, in alternativa, Dichiarazione sostitutiva di certificazione rilasciata ai sensi del D.P.R. 445/00;
- copia di polizza assicurativa per responsabilità civile;
- eventuale copia di Moduli e formulari, se depositati contestualmente alla SCIA;
- Dichiarazione sostitutiva di comunicazione antimafia di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6/9/2011, n. 159 e ss.mm.ii. rilasciata da tutti i soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. di cui sopra.

Riferimenti normativi

Articoli da 1754 a 1765 del Codice civile
Legge 3 febbraio 1989, n. 39
Decreto Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato 21 dicembre 1990, n. 452
Decreto Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato 21 febbraio 1990, n. 300
Legge 5 marzo 2001, n. 57
Lettera Circolare Ministero dello Sviluppo Economico protocollo n. 85869 del 1° ottobre 2009;
Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59
Decreto Ministero dello Sviluppo Economico del 26 ottobre 2011
Legge 3 maggio 2019, n. 37

Esame di idoneità per l'esercizio dell'attività di Agente di Affari in Mediazione

Annualmente si tengono di norma due sessioni di esami, alle date che vengono stabilite da apposito calendario emanato dal Dirigente dell'Area dei Servizi anagrafici e di regolazione del mercato, in relazione alle domande pendenti.

Con Disposizione di servizio del Segretario Generale n. 19 del 18/09/2023 è stata fissata la data per le prove scritte degli Esami d'idoneità per lo svolgimento dell'attività di Agente di affari in mediazione, prevista per il giorno giovedì 5 ottobre 2023, alle ore 10:00, presso la sede camerale sita in Via T. Campanella, 12 – Reggio Calabria.

La domanda di ammissione all'Esame di idoneità per l'esercizio dell'attività di Agente di Affari in Mediazione, redatta su apposito modello (Allegato A al Regolamento delle prove d'esame di idoneità), con applicazione della marca da bollo da Euro 16,00, deve essere presentata alla Camera di Commercio entro i cinque giorni lavorativi antecedenti la data fissata per l'esame, allegando la seguente documentazione:

- ricevuta di versamento di € 77,00 per diritti di segreteria tramite sistema PagoPA;
- copia documento di riconoscimento in corso di validità;
- copia di Attestato di avvenuto superamento dell'esame conclusivo del corso per Agente di Affari in mediazione rilasciato da Regione, Provincia o Città Metropolitana;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata ai sensi del D.P.R. 445/00, attestante la conformità della copia dell'Attestato di cui sopra all'originale posseduto.

La Domanda può essere trasmessa anche a mezzo raccomandata A/R oppure tramite PEC. In quest'ultimo caso, ai fini dell'assolvimento dell'imposta di bollo dovuta, il richiedente è tenuto, prima dell'invio della Domanda tramite PEC, ad apporre la marca da bollo sul modello e ad annullarla con indicazione della data di annullamento.

La domanda in originale, recante la marca da bollo annullata, deve essere conservata agli atti del richiedente per eventuali controlli da parte dell'Amministrazione.

Coloro che, pur non residenti in provincia di Reggio Calabria, chiedono di sostenere l'esame presso la Camera di Commercio di Reggio Calabria avvalendosi del requisito del "domicilio professionale", devono allegare alla domanda apposita Dichiarazione utilizzando il modello di cui all'Allegato B al Regolamento.

Si comunica che sul sito web della Camera di Commercio di Roma è disponibile l'elenco completo dei quiz oggetto delle prove scritte.

I quiz, suddivisi per materie, rispondono a caratteristiche sintetico-pratiche e hanno lo scopo di facilitare l'apprendimento dei principali concetti relativi alle materie oggetto di esame.

Al fine di assicurare la massima trasparenza, le prove d'esame verranno effettuate estrapolando 20 quesiti (dieci per ciascuna prova) dall'elenco dei quiz pubblicati.

Modulistica

Per informazioni: Registro Imprese