



# **GUIDA ALL'ATTIVITÀ DI AGENTE D'AFFARI IN MEDIAZIONE**

aggiornata 2026

Disciplinata dalla Legge 3 febbraio 1989, n.39, successivamente modificata, dal D.Lgs. 26 marzo 2010, n.59, dal D.M. 26 ottobre 2011, n.452, in attuazione delle disposizioni sulla libera prestazione di servizi nel mercato interno e dal D.Lgs. 6 agosto 2012, n.147

A cura dell'Ufficio Albi e Ruoli- Registro delle Imprese Camera di Commercio di Frosinone Latina



## Sommario

<b>PARTE I - FONDAMENTI NORMATIVI</b> .....	3
1. Fonti Normative Principali.....	3
2. Definizione dell'attività di agente d'affari in mediazione.....	5
3. Avvertenze generali .....	5
4. Società - Informativa.....	7
5. Unità locali e ubicazioni multiple.....	8
6. Incompatibilità (normativa aggiornata).....	9
<b>PARTE II - REQUISITI DI ESERCIZIO</b> .....	10
7. Requisiti morali di idoneità .....	10
8. Requisiti professionali di idoneità .....	12
9. Copertura assicurativa.....	13
<b>PARTE III - PROCEDURE AMMINISTRATIVE</b> .....	14
10. Presentazione della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) .....	14
11. Modifiche alla documentazione .....	18
12. Accertamento e certificazione dei requisiti.....	19
13. Cessazione dell'attività .....	19
14. Mediazione occasionale .....	20
15. Tessera personale di riconoscimento .....	21
<b>PARTE IV - ADEMPIMENTI E SANZIONI</b> .....	21
16. Deposito moduli e formulari.....	21
17. Verifica dinamica della permanenza dei requisiti .....	22
18. Provvedimenti sanzionatori.....	23
19. Ricorsi .....	24
<b>PARTE V - DISPOSIZIONI SPECIALI</b> .....	25
20. Diritto di stabilimento (imprese estere).....	25
21. Libera prestazione di servizi (imprese estere).....	26
22. Per Informazioni.....	26



## PARTE I - FONDAMENTI NORMATIVI

### 1. Fonti Normative Principali

La professione di agente d'affari in mediazione è regolata dalle seguenti fonti:

Codice Civile artt.1754-1765: definisce la figura dell'agente d'affari, il diritto alla provvigione e gli obblighi generali in capo al mediatore.

Legge 3 febbraio 1989, n.39: la legge quadro che ha istituito i requisiti professionali e l'obbligo di iscrizione (un tempo al "Ruolo", oggi al Registro Imprese/REA presso la Camera di Commercio).

Legge 7 agosto 1990, n.241: "Nuove Norme in materia di Procedimento Amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi".

D.M. 21 febbraio 1990 n.300 (G.U. n.249, del 24 ottobre 1990): regolamento sulla determinazione delle materie e delle modalità degli esami prescritti per l'iscrizione a ruolo degli agenti d'affari in mediazione.

D.M. 21 dicembre 1990 n.452 (G.U. n.54, del 5 agosto 1991): regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n.39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione.

D.M. 7 ottobre 1993 n.589 (G.U. n.35, del 12 febbraio 1994): regolamento recante modificazione al D.M. 21 febbraio 1990, n.300, concernente le materie e le modalità degli esami prescritti per l'iscrizione a ruolo degli agenti d'affari in mediazione.

Legge 5 marzo 2001 n.57 (art.18): ha introdotto l'obbligo di stipula di una polizza assicurativa per la responsabilità civile a tutela dei clienti.

Direttiva 2005/36/CE relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali per cittadini comunitari ed extracomunitari.

Direttiva 2006/123/CE (Direttiva Servizi): disciplina i principi di libera prestazione di servizi e diritto di stabilimento per i mediatori comunitari.

D.Lgs. 26 marzo 2010, n.59: "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" (Decreto attuativo della Direttiva Servizi). Ha introdotto la soppressione del vecchio "Ruolo dei mediatori", trasferendo l'iscrizione direttamente al Registro delle Imprese (o REA) presso la Camera di Commercio.



D.M. 26 ottobre 2011, n.452: regolamento recante le modalità di iscrizione nel Registro delle Imprese e nel R.E.A. dei soggetti che intendono esercitare l'attività di agente d'affari in mediazione.

D.Lgs. 6 agosto 2012, n.147: disposizioni integrative e correttive del D.Lgs. n.59/2010, con modifiche al regime della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Circolare Ministeriale 10 gennaio 2012 n.3648/C: "Soppressione dei ruoli dei mediatori, mediatori marittimi, agenti e rappresentanti di commercio e dell'elenco autorizzato degli spedizionieri - Decreti attuativi dell'art.80 del D.Lgs. n.59/2010".

Circolare Ministeriale 18 gennaio 2012 n.3649/C: "Istruzioni per la compilazione della modulistica per l'iscrizione e il Registro delle Imprese e per la denuncia al Repertorio delle notizie Economiche Amministrative realizzata secondo le specifiche tecniche approvate del Ministero dello Sviluppo Economico del 29 novembre 2011".

Parere Ministero Sviluppo Economico 7 giugno 2012, n.132230: Decreti ex art.80 del D.Lgs. n.59/2010, problematiche applicative, Richiesta parere su: Spedizionieri, Mediatori Marittimi, Agenti d'affari in mediazione, Agenti e Rappresentanti di Commercio.

Decreto Dirigenziale interministeriale 17 luglio 2012 (G.U. n.177, del 31 luglio 2012): "Diritti di segreteria TABELLA A Registro Imprese." - In vigore dal 1° agosto 2012.

D.Lgs. 6 agosto 2012, n.147 (G.U. n.202, del 30 agosto 2012 – S.O. n.177): Disposizioni integrative e correttive del D.Lgs. 26 marzo 2010, n.59, recante attuazione della direttiva 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno. - Entrata in vigore 14 settembre 2012.

Circolare Ministeriale esplicativa 12 settembre 2012, n.3656/C: D.Lgs. 6 agosto 2012, n.147 recante disposizioni integrative e correttive del D.Lgs. 26 marzo 2010, n.59, recante attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno.

Legge n.238/2021: ha modificato il regime delle incompatibilità, rendendolo meno rigido rispetto al passato e adeguandolo alle direttive europee sulla libera prestazione di servizi e il diritto di stabilimento.



## 2. Definizione dell'attività di agente d'affari in mediazione

L'attività dell'agente di affari in mediazione si concretizza nel mettere in contatto due o più parti al fine della conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza (art.1754 c.c.) nei seguenti settori:

- Agenti immobiliari: coloro che svolgono l'attività di mediazione per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende
- Agenti con mandato a titolo oneroso nel settore immobiliare: coloro che svolgono l'attività di mediazione nel settore immobiliare per conto e su incarico di una sola parte, dalla quale possono esclusivamente pretendere il compenso.  
avvertenza: il mandato a titolo oneroso riguarda solo l'agente di affari in mediazione che esercita l'attività nel settore immobiliare; si tratta di un aspetto particolare della stessa attività, non può costituire attività secondaria rispetto a quella di mediazione immobiliare perché il titolo oneroso è una modalità di esercizio della stessa
- Agenti merceologici: coloro che svolgono attività di mediazione per la conclusione di affari concernenti merci, derrate, bestiame. Per motivi di comparabilità vedasi schema classificatorio delle attività economiche dell'ISTAT (Circ. min. n.3254/C, del 10 settembre 1991 tutt'ora vigente)
- Agenti in servizi vari: coloro che svolgono attività di mediazione per la conclusione di affari relativi a specifici servizi

## 3. Avvertenze generali

La Camera di Commercio competente è quella della provincia dove l'impresa di affari in mediazione esercita l'attività.

Liberalizzazione e Semplificazione - D.Lgs. n.59/2010

Dall'8 maggio 2010, con l'entrata in vigore del D.Lgs. n.59/2010, art.73, sono state liberalizzate e semplificate le modalità di iscrizione nel Registro delle Imprese e nel R.E.A., ed è stato soppresso il Ruolo degli Agenti d'affari in mediazione di cui all'art.2 della Legge 3 febbraio 1989, n.39, lasciando comunque invariata la normativa di riferimento e il possesso dei requisiti previsti.



## S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività

La nuova disciplina procedimentale per l'esercizio di tale attività è assoggettata alla Legge 30 luglio 2010, n.122, art.49, comma 4-bis, che ha riformulato l'art.19 della Legge n.241/90, e ha introdotto, a partire dal 31 luglio 2010, per coloro che, in possesso dei requisiti necessari, vogliono esercitare l'attività di agente immobiliare, l'obbligo di presentare la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (in sigla S.C.I.A.) allegata alla modulistica del Registro Imprese.

La "S.C.I.A." consente di iniziare subito l'attività come impresa, in forza delle autocertificazioni dei requisiti previsti dalla legge di settore, e concede 60 giorni di tempo alla pubblica amministrazione per adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività.

## Data di inizio attività

La data di inizio dell'attività denunciata deve, pertanto, obbligatoriamente corrispondere con la data di presentazione della S.C.I.A. (non può iniziare con data retroattiva).

## D.M. 26 ottobre 2011 - Nuove disposizioni

Con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 ottobre 2011, in vigore dal 12 maggio 2012, sono entrate in vigore le disposizioni contenute nel D.Lgs. n.59 del 2010, e sono state disciplinate le modalità di iscrizione nel Registro delle Imprese/R.E.A. della Camera di Commercio, dell'attività di mediatore e le modalità di passaggio dei requisiti dei soggetti imprenditoriali e delle persone fisiche iscritti nel soppresso Ruolo.

Il Decreto ha portata esclusivamente procedurale e non sostanziale, quindi tutte le norme regolatrici non risultano modificate, e soprattutto non eliminano l'obbligo del possesso dei requisiti professionali per l'avvio dell'attività.

In ultimo, l'art.11 del D.Lgs. n.147, del 6 agosto 2012, ha apportato le seguenti modifiche all'art.73, del D.Lgs. n.59, del 26 marzo 2010: 1) la Dichiarazione di inizio attività è stata sostituita dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività; 2) il comma 7



è stato abrogato, perciò le competenze attribuite alle soppresse Commissioni per la tenuta del ruolo sono svolte dagli uffici delle Camere di Commercio.

#### Verifiche amministrative

La Camera di Commercio verifica il possesso dei requisiti da parte degli esercenti l'attività, e iscrive i relativi dati nel Registro delle Imprese come previsto dall'art.8 della Legge 29 dicembre 1993, n.580, (se l'attività è svolta in forma di impresa), oppure nel R.E.A. (Repertorio delle notizie Economiche e Amministrative) come previsto dall'art.9 del decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n.581, assegnando ad essi la relativa qualifica.

In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla legge di riferimento, l'ufficio del Registro delle Imprese, nel termine di 60 gg., adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che il soggetto interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti, entro un termine fissato pari a 30 gg.

#### **4. Società - Informativa**

Tutti coloro che esercitano a qualsiasi titolo le attività disciplinate dalla Legge n.39/1989 per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa e devono chiedere l'iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio.

#### Ruolo del legale rappresentante

Se l'attività di mediazione è esercitata da una società, il/i legale/i rappresentante/i (in possesso dei requisiti) può/possono esercitare le funzioni di delega ad un altro soggetto, anch'esso in possesso dei requisiti disposti dalla legge.

Gli obblighi, i poteri e i compiti del legale rappresentante di una società (di capitali o di persone), si differenziano nettamente da quelli da lui assegnati ai propri dipendenti e collaboratori. Il legale rappresentante ha la responsabilità e l'amministrazione giuridica della società, e risponde sempre dell'operato dei propri dipendenti e



collaboratori che hanno autonomia operativa solo per la conduzione delle singole trattative.

## **5. Unità locali e ubicazioni multiple**

### Impresa con più Unità Locali

L'impresa che esercita l'attività in più sedi o unità locali deve presentare all'ufficio del Registro delle Imprese/R.E.A. della Camera di Commercio della provincia ove esercita l'attività una S.C.I.A. per ciascuna di esse, corredata delle certificazioni e delle dichiarazioni sostitutive previste dalla legge.

### Nomina del preposto per sede

Presso ogni sede o unità locale in cui si svolge l'attività, l'impresa nomina almeno un soggetto che esercita l'attività di mediazione per conto della stessa. La persona deve essere in possesso dei requisiti morali e professionali idonei allo svolgimento dell'attività.

### Informazioni al pubblico

Per ogni sede o unità locale sono rese disponibili all'utenza, mediante esposizione nei locali, le informazioni relative ai compiti e alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede o unità locale.

### Società in Franchising

Con La legge n.129/2004 è stata disciplinata l'affiliazione commerciale "franchising".

Il contratto di "franchising" è quello stipulato tra due soggetti giuridici, economicamente e giuridicamente indipendenti. La responsabilità e l'amministrazione in senso giuridico della società "affiliata", in quanto soggetto giuridicamente distinto dal soggetto "affiliante", sono attribuite al legale rappresentante della società "affiliata".



Non sono conformi alla norma società affiliate alla casa madre che esercitano l'attività di mediazione immobiliare risultando prive di un proprio rappresentante legale iscritto al Registro Imprese/R.E.A.

Ciò determinerebbe un intreccio di ruoli tra le varie società (affiliante da una parte e società affiliate dall'altra), che si troverebbero a operare sul mercato in stretta interdipendenza tra loro, proprio in virtù della presenza di un unico soggetto referente quale legale rappresentante, quindi in contrasto con il principio di autonomia e indipendenza dalla Casa Madre, che è requisito fondamentale che contraddistingue il contratto di "franchising".

Il citato principio è stato rimarcato con parere n.314 del 9 ottobre 2007 dal Consiglio di Stato, Sezione Terza, che sulla specifica questione attinente l'esercizio dell'attività di mediatoresato in regime di "franchising", ha affermato che "... la circostanza che l'affiliato agiva in affiliazione commerciale, che è formula di collaborazione tra imprenditori per la distribuzione di beni e servizi, non comporta il venir meno dell'autonomia giuridica da parte dell'affiliato, che è pertanto tenuto, quale soggetto professionalmente agente nel campo dell'intermediazione, ad osservare gli obblighi", con ciò riconoscendo e affermando l'esistenza in capo all'affiliato di una autonomia giuridica nei confronti della Casa Madre.

## **6. Incompatibilità (normativa aggiornata)**

Regime generale di incompatibilità

La Legge n.238/2021 ha significativamente semplificato il regime delle incompatibilità precedentemente in vigore, rendendo più agevole l'esercizio parallelo di determinate attività professionali, in particolare nel settore immobiliare e dei servizi, nel rispetto dei principi di libera prestazione di servizi dettati dalla normativa comunitaria.

Attività compatibili - casistiche:

- dipendenti pubblici in regime di tempo parziale non superiore al 50% delle ore totali previste dal contratto
- dipendenti "preposti" di imprese di mediazione



- mediazione creditizia, dipendente o collaboratore di impresa esercente l'attività di mediazione creditizia
- servizi strumentali agli immobili: servizi di pulizia, servizio di cambio biancheria etc...
- attività di perito in "Stima e valutazione di immobili", iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti tenuto dalla Camera di Commercio
- agenzia di affari di disbrigo pratiche visuristi
- attività di amministratore di condominio (ad eccezione del solo caso di esercizio congiunto nei confronti di uno stesso bene o di beni comparabili e previa dichiarazione del titolare/legale rappresentante, ai sensi del D.P.R. n.445/2000, che, in caso di esercizio congiunto dell'attività di amministratore di condominio e agente immobiliare, "gli immobili amministrati non sono/saranno oggetto d'intermediazione immobiliare")

Attività non compatibili - casistiche:

- costruzione di edifici – immobili
- gestione di beni immobili in conto proprio e similari
- gestione di strutture ricettive extra alberghiere: affittacamere (guest house), case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residenze di campagna (country house), ostelli (hostel)
- servizi di consulenza, perizie e valutazioni immobiliari - servizi di promozione immobiliare
- consulenti assicurativi - produttori di affari assicurativi - agenti assicurativi - sub agenti assicurativi – broker
- consulente finanziario sui mutui, agente in attività finanziaria, consulente finanziario autonomo, consulente finanziario abilitato alle offerte fuori sede
- agente e rappresentante di commercio

## **PARTE II - REQUISITI DI ESERCIZIO**

### **7. Requisiti morali di idoneità**

Salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, il soggetto deve:



a) non essere sottoposto alle misure di prevenzione antimafia divenute definitive, a norma delle leggi:

- 27 dicembre 1956, n.1423
- 10 febbraio 1962, n.57
- 31 maggio 1965, n.575
- 13 settembre 1982, n.646

L'irrogazione delle misure di prevenzione costituisce causa ostativa permanente e definitiva all'iscrizione.

b) non essere interdetto, inabilitato o fallito

c) non essere stato condannato per reati contro:

- la pubblica amministrazione
- l'amministrazione della giustizia
- la fede pubblica
- l'economia pubblica
- l'industria e il commercio
- delitto di omicidio volontario
- furto
- rapina
- estorsione
- truffa
- appropriazione indebita
- ricettazione
- emissione di assegni a vuoto

e, in generale 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.

Soggetti obbligati al possesso dei requisiti morali

I requisiti morali devono essere posseduti da:

Per le società:

- legale/i rappresentante/i



- consiglieri delegati
- procuratori
- preposti
- tutte le persone che svolgono a qualsiasi titolo l'attività di mediazione per conto dell'impresa
- tutti i legali rappresentanti o titolari delle imprese affiliate a una Casa Madre in "franchising"

Per l'impresa Individuale:

- titolare
- eventuali preposti

Disposizioni speciali - Depenalizzazione

Con il D.Lgs. 30 dicembre 1999, n.507, concernente la depenalizzazione dei reati minori, è stato depenalizzato il reato di emissione di assegni senza autorizzazione del trattario e di quelli senza provvista. I reati previsti agli artt.345, 350, 352, 465, 466, 498 e 692 del codice penale sono stati trasformati in illeciti amministrativi dagli artt.38, 39, 40, 41, 42, 43, e 55 del D.Lgs. n.507/99.

Ai sensi dell'art.100 del medesimo D.Lgs. le nuove norme si applicano anche alle violazioni commesse in precedenza all'entrata in vigore della legge, salvo che siano intervenuti sentenze o decreti irrevocabili.

Nelle ipotesi di provvedimenti definitivi è necessario ottenere la revoca della sentenza o del decreto da parte del Giudice dell'Esecuzione.

## **8. Requisiti professionali di idoneità**

Per poter esercitare l'attività di agente d'affari in mediazione, è necessario possedere i seguenti requisiti:

Percorso formativo classico

a) diploma di studio: aver conseguito uno tra i seguenti diplomi:

- diploma di scuola secondaria di secondo grado
- diploma di qualifica triennale rilasciato da istituti professionali
- diploma di laurea;



- b) corso di formazione: aver frequentato il prescritto corso di formazione specifico per il/i settore/i richiesto/i, istituito o riconosciuto dalla Regione;
- c) esame professionale: aver superato presso la Camera di Commercio della provincia di residenza (in alternativa: domicilio professionale, se eletto quale centro dei propri affari ed interessi) un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante, in relazione al ramo di mediazione prescelto.

OPPURE

Essere iscritto nell'Apposita sezione del R.E.A.

Informazioni per l'esame

Per scaricare i quiz inerenti le materie d'esame e l'istanza da presentare per sostenere l'Esame, accedere alla pagina del sito della Camera di Commercio, <https://www.frlt.camcom.it/registro-delle-imprese/albi-e-ruoli/agenti-di-affari-mediazione>.

Per l'esercizio dell'attività di mediatore da parte di cittadini comunitari ed extracomunitari, in possesso di titolo di studio conseguito all'estero o esperienza professionale maturata in un paese dell'Unione europea diverso dall'Italia o in paese terzo, è necessario ottenere l'emanazione di apposito Decreto di Riconoscimento da parte del Ministero dello Sviluppo Economico (come indicato nel sito: <https://www.mimit.gov.it/it/> – Per il cittadino – Titoli Professionali Esteri, dal quale è possibile scaricare tutte le informazioni necessarie nonché la modulistica).

Tale riconoscimento, disciplinato ai sensi del D.Lgs. 9 novembre 2007, n.206, di recepimento della Direttiva 2005/36/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 7 settembre 2005, è obbligatorio anche per poter accedere al Corso di abilitazione per l'esame quale mediatore. In mancanza di esso non può essere sostenuto il prescritto esame, indispensabile per l'iscrizione nel Registro delle Imprese/REA.

## **9. Copertura assicurativa**

Obbligo di copertura



Per l'esercizio dell'attività di mediazione è obbligatorio stipulare, a tutela dei clienti, idonea polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile per negligenze o errori professionali, estesa anche ai dipendenti e a tutti coloro che, a qualsiasi titolo, svolgono l'attività di mediazione per conto dell'impresa. In mancanza, sono previste sanzioni da euro 3.000 a euro 5.000.

#### Importi minimi

L'ammontare minimo della polizza assicurativa deve essere pari a:

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

#### Requisiti della polizza

- la data di stipula della polizza deve essere uguale o precedente alla data di inizio attività
- la polizza deve essere intestata all'impresa che esercita l'attività di mediazione
- deve essere sottoscritta dalle parti
- deve essere presentata telematicamente all'ufficio del Registro delle Imprese
- deve essere indicata nella Sezione S.C.I.A. (modello mediatori C32)

#### Polizze separate per attività multiple

La polizza professionale è legata all'esercizio dell'attività, pertanto, se l'attività di mediazione è svolta in più settori, l'impresa deve alternativamente:

- assicurare in un'unica polizza separatamente i rischi inerenti le diverse attività
- stipulare più polizze distinte

## **PARTE III - PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

### **10. Presentazione della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)**

#### Principi generali



Come disposto dall'art.25, comma 3, del D.Lgs. n.59/2010, l'impresa di affari in mediazione deve presentare all'ufficio del Registro delle Imprese/R.E.A. della Camera di Commercio della provincia ove esercita l'attività (utilizzando la procedura della Comunicazione Unica - DIRE - Direttiva Servizi), apposita S.C.I.A. telematica, secondo quanto previsto dall'art.49, comma 4-bis, della Legge n.122/2010, corredata delle certificazioni e delle dichiarazioni sostitutive previste dalla legge.

#### 1. Documenti da compilare imprese (persone fisiche - società)

L'impresa deve compilare:

Sezione S.C.I.A. del Modello Mediatori:

- deve essere sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da un legale rappresentante dell'impresa societaria
- contiene le informazioni essenziali sull'inizio dell'attività

Sezione Requisiti del Modello Mediatori:

- la compilazione di tale sezione è obbligatoria per l'attestazione dei requisiti di idoneità (moralì e professionali) previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività
- la compilazione deve essere fatta contestualmente alle istanze relative agli adempimenti pubblicitari nei confronti del registro delle imprese ovvero del REA, utilizzando la procedura della comunicazione unica
- questa sezione deve essere compilata da parte del titolare di impresa individuale, da tutti i legali rappresentanti, dai preposti e da tutti coloro che svolgono l'attività per conto dell'impresa

Modello Intercalare Requisiti:

- i soggetti successivi al primo compilano, ciascuno, un modello Intercalare "Requisiti"

Attestazioni e dichiarazioni

Alla S.C.I.A. devono essere allegati:

- documentazione firme digitali: qualora il file dei Requisiti contenga la dichiarazione degli interessati non firmata digitalmente, è necessario allegare la



S.C.I.A. con firma autografa del dichiarante e documento di identità, entrambi scansionati

Informazioni obbligatorie nella S.C.I.A. (modello mediatori C32)

Nella S.C.I.A. devono essere sempre indicati:

1. data di inizio dell'attività, che, come chiarito, deve coincidere con la data di presentazione della stessa
2. attività e settore, con la specifica del/i settore/i (immobiliare - a titolo oneroso - merceologico - servizi vari)
3. dati sui requisiti, relativi ai requisiti per l'esercizio dell'attività e alla segnalazione certificata di inizio attività

Particolari per le società

Qualora la S.C.I.A. sia presentata da società, l'oggetto sociale presente nell'atto costitutivo deve prevedere l'attività di mediazione in forma chiara ed esplicita.

I requisiti devono essere posseduti da:

- titolare di impresa individuale
- tutti i legali rappresentanti di impresa societaria (compresi i consiglieri delegati)
- procuratori
- eventuali preposti
- tutti coloro che svolgono, a qualsiasi altro titolo, l'attività di mediazione per conto dell'impresa
- tutti i legali rappresentanti o i titolari delle imprese che esercitano l'attività affiliate ad una Casa Madre in "franchising"

2. Documenti da compilare impresa che esercita l'attività in più sedi o unità locali

L'Impresa deve presentare all'ufficio del Registro delle Imprese/R.E.A. della Camera di Commercio della provincia ove esercita l'attività (utilizzando la procedura della Comunicazione Unica) una S.C.I.A. per ciascuna di esse, corredata delle certificazioni e delle dichiarazioni sostitutive previste dalla legge.

Presso ogni sede o unità locale in cui si svolge l'attività l'impresa nomina almeno un soggetto che esercita l'attività di mediazione per conto della stessa; la persona deve



essere in possesso dei requisiti morali e professionali idonei allo svolgimento dell'attività.

#### Sezione S.C.I.A. del Modello Mediatori (modello mediatori C32)

- questa Sezione deve essere compilata dal titolare di impresa individuale e da tutti i legali rappresentanti di impresa societaria
- contiene le informazioni essenziali sull'inizio dell'attività
- il titolo in base al quale il soggetto opera per conto dell'impresa e che lega il soggetto alla stessa, deve essere specificato nel campo Note del Modello "Mediatori" e nel campo Note del Modello Intercalare "Requisiti" e deve essere previsto nella polizza assicurativa; diversamente viene meno il requisito di copertura assicurativa

#### Sezione Requisiti (modello mediatori C32)

- attestazione dei requisiti di idoneità (moralì e professionali)
- compilazione obbligatoria contestualmente alle istanze relative agli adempimenti pubblicitari
- compilazione da parte del titolare di impresa individuale, da tutti i legali rappresentanti, dai preposti e da tutti coloro che svolgono l'attività

#### Modelli Intercalare Requisiti (modello C33)

- I soggetti successivi al primo compilano, ciascuno, un modello Intercalare "Requisiti"

#### Informazioni obbligatorie nella S.C.I.A.

Nella S.C.I.A. deve sempre essere indicato:

1. data di inizio dell'attività - che, come chiarito, deve coincidere con la data di presentazione della stessa
2. attività e settore - con la specifica del/i settore/i (immobiliare - a titolo oneroso - merceologico - servizi vari)
3. dati sui requisiti - relativi ai requisiti per l'esercizio dell'attività e alla segnalazione certificata di inizio attività

#### Particolari per le Società



Qualora la S.C.I.A. sia presentata da Società, l'oggetto sociale presente nell'atto costitutivo deve prevedere l'attività di mediazione in forma chiara ed esplicita.

I requisiti devono essere posseduti da:

- titolare di impresa individuale
- tutti i legali rappresentanti di impresa societaria (compresi i consiglieri delegati)
- procuratori
- eventuali preposti
- tutti coloro che svolgono, a qualsiasi altro titolo, l'attività di mediazione per conto dell'impresa
- tutti i legali rappresentanti o i titolari delle imprese che esercitano l'attività affiliate ad una Casa Madre in "franchising"

## **11. Modifiche alla documentazione**

Modifiche relative all'impresa

Le modifiche inerenti l'impresa devono essere comunicate all'ufficio del Registro delle Imprese della competente Camera di Commercio entro 30 giorni dall'evento, mediante compilazione della Sezione "Modifiche" del Modello "Mediatori", sottoscritto dal titolare dell'impresa individuale o da un amministratore dell'impresa societaria.

Esempi di modifiche all'impresa:

- recesso dei legali rappresentanti
- nomina di amministratori non legali rappresentanti
- variazione della sede legale nella stessa provincia
- variazione della denominazione
- modifica della ragione sociale
- variazione della forma giuridica
- cancellazione
- trasferimento da altra provincia

Modifiche relative al personale

Nomina di nuovi legali rappresentanti



- termine: lo stesso giorno della nomina

Nomina/sostituzione/aggiunta di soggetti che esercitano l'attività

- tempo di presentazione: lo stesso giorno dell'evento
- occorre presentare anche la sezione "Modifica" del modello "Mediatori"
- è necessario compilare anche il modello "Intercalare Requisiti" per ogni ulteriore preposto

Altre modifiche

Esempio: Rinnovo/modifica polizza assicurativa

Per questa casistica occorre presentare la sezione "Modifiche" del modello "Mediatori", sottoscritto dal titolare dell'impresa individuale o da un amministratore dell'impresa societaria.

## **12. Accertamento e certificazione dei requisiti**

L'ufficio del Registro delle Imprese, ricevute le dichiarazioni inerenti il possesso dei requisiti di idoneità, provvede immediatamente ad assegnare la qualifica di intermediario per le diverse tipologie di attività, e avvia contestualmente la verifica prevista dall'art.19, comma 3, della Legge n.241/1990.

L'assegnazione della qualifica verrà certificata nelle notizie R.E.A. relative alla posizione dell'impresa.

Si ricorda che sono previste responsabilità penali nelle ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci e che, qualora si accerti la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'interessato decade dai benefici ottenuti e verrà segnalato alla Procura della Repubblica.

## **13. Cessazione dell'attività**

Persona Fisica che cessa di svolgere l'attività.

La persona che cessa di svolgere l'attività all'interno di un'impresa richiede, entro 90 giorni a pena di decadenza, di essere iscritta nell'apposita Sezione del R.E.A..



Verifica successiva: le posizioni iscritte nell'apposita Sezione sono soggette alla verifica dinamica dei requisiti almeno una volta ogni quattro anni dalla data dell'iscrizione.

Persona Fisica iscritta nell'apposita sezione che inizia l'attività

Il soggetto iscritto nell'apposita sezione del R.E.A. (sezione dedicata ai soggetti che hanno cessato l'attività, ma vogliono conservare il requisito professionale), qualora volesse ricominciare l'attività, deve presentare una pratica telematica che prevede il trasferimento dall'apposita sezione R.E.A. al Registro Imprese.

Procedura:

- compilare la sezione "Requisiti" del modello "Mediatori"

#### **14. Mediazione occasionale**

Termine e condizioni

Lo svolgimento dell'attività in modo occasionale o discontinuo è consentito per un periodo non superiore a 60 giorni in un anno, ed è subordinato all'iscrizione nell'apposita sezione del R.E.A. di cui all'art.73, comma 5, del D.Lgs. n.59 del 2010 della persona fisica in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

Procedura

La persona fisica presenta telematicamente la S.C.I.A. di mediazione occasionale all'ufficio del Registro delle Imprese della Camera di Commercio.

Compilazione e dati obbligatori

Compilare e sottoscrivere la sezione "SCIA mediazione occasionale" del modello "Mediatori" e indicare:

1. a pena di irricevibilità, la data di cessazione dell'attività
2. la descrizione dell'attività esercitata, specificando il/i settore/i (immobiliare - a titolo oneroso - merceologico - servizi vari)
3. i dati relativi ai requisiti professionali



## **15. Tessera personale di riconoscimento**

La Camera di Commercio, a verifiche effettuate, rilascia a ciascun mediatore (persona fisica o società), la nuova tessera di riconoscimento, munita di fotografia, conforme al Modello di cui all'Allegato «C» (vedasi: Allegato C, di cui all'art.5, comma 3, pag. 45 - D.M. 26 ottobre 2011).

Il documento ha validità quattro anni dalla data di rilascio.

La condizione per il rilascio della stessa è l'attività di mediazione denunciata al Registro delle Imprese, il deposito della modulistica che si utilizza nell'esercizio dell'attività, e la polizza assicurativa stipulata.

## **PARTE IV - ADEMPIMENTI E SANZIONI**

### **16. Deposito moduli e formulari**

Obbligo di deposito

Il mediatore (anche quale affiliato in regime di "franchising"), che, per l'esercizio della propria attività si avvale di moduli o formulari, deve depositarli presso l'ufficio del Registro delle Imprese della Camera di Commercio nella cui provincia ha la sede legale.

Requisiti dei formulari

I moduli o formulari devono essere:

- chiari e facilmente comprensibili
- ispirati ai principi della buona fede contrattuale
- riportare obbligatoriamente il numero R.E.A. e il codice fiscale dell'impresa

Modalità di deposito telematico

Il deposito dei moduli e formulari deve essere effettuato telematicamente mediante compilazione della Sezione "Formulari" del Modello "Mediatori" tramite la piattaforma DIRE (Depositi e Istanze Registro Imprese).



### Tempistica di deposito

La compilazione della Sezione "Formulari" deve essere effettuata PRIMA della messa in utilizzo dei moduli.

Nel caso in cui il deposito sia contestuale all'avvio dell'attività, la compilazione della Sezione "Formulari" è contestuale a quella della Sezione "S.C.I.A."

### Effetti del deposito

Il deposito determina:

- l'archiviazione dei moduli e formulari nell'archivio degli atti e dei documenti.
- la possibilità per chiunque di ottenerne copia.

## **17. Verifica dinamica della permanenza dei requisiti**

### Frequenza della verifica

L'ufficio del Registro delle Imprese verifica, almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della S.C.I.A., la permanenza dei requisiti che consentono all'impresa lo svolgimento dell'attività nonché di quelli previsti per i soggetti che svolgono l'attività per suo conto.

### Provvedimenti conseguenti

Il Conservatore del Registro delle Imprese, accertata la sopravvenuta mancanza di un requisito di legge, avvia il procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività e adotta il conseguente provvedimento, salvo l'avvio di procedimenti disciplinari o l'accertamento di violazioni amministrative.

### Iscrizione del provvedimento

Il provvedimento di inibizione allo svolgimento dell'attività è iscritto d'ufficio nel R.E.A. e determina l'annotazione nello stesso R.E.A. della cessazione dell'attività medesima.

### Verifica per posizioni in Apposita Sezione



Anche le posizioni iscritte nell'apposita sezione del R.E.A. sono soggette a verifica dinamica dei requisiti almeno una volta ogni quattro anni dalla data di iscrizione.

## **18. Provvedimenti sanzionatori**

La Camera di Commercio può infliggere provvedimenti sanzionatori a carico dei mediatori che violino i doveri e gli obblighi imposti dalla legge nell'esercizio dell'attività.

### **1. Sanzioni Disciplinari**

- Sospensione dell'esercizio dell'attività (periodo non superiore a sei mesi):
  - nei casi di turbamento del mercato meno gravi
  - nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione (ad esempio: mancata esposizione nei locali delle informazioni relative ai compiti e alle attività svolte)
- Inibizione all'esercizio dell'attività (Cancellazione):
  - nel caso di esercizio di attività incompatibili con quella di mediazione
  - quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa
  - per decesso del titolare
  - per mancata nomina del preposto
- Inibizione perpetua all'esercizio dell'attività (Radiazione):
  - nei confronti dei mediatori che hanno turbato gravemente il mercato
  - nei confronti degli agenti di affari in mediazione che, nel periodo di sospensione, compiano atti inerenti al loro ufficio
  - nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la sospensione dell'attività

### **2. Sanzioni Amministrative**

- Esercizio illegittimo dell'attività  
Chiunque eserciti l'attività di mediazione senza il possesso dei requisiti previsti dalla normativa (si intende anche il caso di mancata nomina o mancata comunicazione della sostituzione del preposto), è punito con la sanzione amministrativa da € 7.500,00 a € 15.000,00 ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite.
- mancato deposito dei formulari e utilizzo di formulari diversi da quelli depositati



- il mediatore che si avvale di moduli o formulari non depositati presso la Camera di Commercio è punito con la sanzione amministrativa di € 1.549,00.
- chi si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati incorre nella sanzione amministrativa di € 516,00.

### 3. Sanzioni Penali

L'ufficio preposto alla verifica dei requisiti per l'esercizio dell'attività di mediazione è tenuto a denunciare all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in maniera occasionale, la professione di mediatore.

A coloro che siano incorsi per tre volte nella sanzione amministrativa per esercizio abusivo si applicano le pene previste dall'art.348 del codice penale nonché l'art.2231 del codice civile.

Iscrizione nel R.E.A.

I procedimenti disciplinari previsti dagli artt.19 e 20 del D.M. 21 dicembre 1990, n.452 si concludono con un provvedimento di sospensione, cancellazione o inibizione perpetua dell'attività, annotato e iscritto per estratto nel R.E.A..

Sono, altresì, annotati e iscritti per estratto nel R.E.A., i provvedimenti amministrativi e penali.

Accesso agli atti

A detti provvedimenti accedono gli uffici del Registro delle Imprese nonché, nel rispetto delle procedure previste dalla Legge n.241/1990, gli altri soggetti interessati.

## 19. Ricorsi

Ricorso gerarchico

Avverso i provvedimenti inibitori di avvio o di prosecuzione dell'attività, è ammesso ricorso gerarchico al Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

Ricorsi giurisdizionali

Sono, inoltre, esperibili:

- gli ordinari ricorsi giurisdizionali presso il TAR competente per territorio



- il ricorso straordinario al Capo dello Stato

## **PARTE V - DISPOSIZIONI SPECIALI**

### **20. Diritto di stabilimento (imprese estere)**

#### Soggetti interessati

Le imprese che hanno la sede in uno Stato membro dell'Unione Europea, e che sono abilitate a svolgere l'attività nel proprio Paese, e intendono aprire in Italia sedi secondarie o unità locali per svolgere la stessa attività, possono farlo iscrivendosi nel Registro delle Imprese e nel R.E.A., nel rispetto della disciplina comunitaria prevista dagli artt.9 e 12, comma 3, del D.Lgs. n.59/2010 (diritto di stabilimento).

#### Documentazione richiesta

L'impresa comunitaria deve dimostrare:

- di svolgere la stessa attività.
- di essere iscritta al corrispondente Registro delle Imprese del paese comunitario

#### Requisiti professionali per il personale

Avvertenza importante: se l'attività è svolta dal legale rappresentante dell'impresa, vale il principio di equivalenza; se invece l'impresa si avvale in Italia di soggetti che svolgono l'attività per conto dell'impresa, questi ultimi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa italiana.

#### Copertura assicurativa

Le imprese comunitarie sono assoggettate all'osservanza degli obblighi di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti, anche di compagnia straniera, purché riconosciuta dall'ISVAP (all'art.3, comma 5-bis, della Legge n.39/1989 modificata dall'art.18 della Legge n.57/2001, nel rispetto del disposto dell'art.33 del D.Lgs. n.59/2010).



## **21. Libera prestazione di servizi (imprese estere)**

### Soggetti e condizioni

La prestazione temporanea e occasionale dell'attività è consentita alle imprese stabilite in uno Stato membro dell'Unione Europea, che, in base alle leggi di quello Stato sono abilitate a svolgere l'attività, se non hanno alcuna sede nel territorio italiano, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo II del D.Lgs. 9 novembre 2007, n.206, di recepimento della Direttiva 2005/36/CE.

### Dichiarazione di intenti

È necessario che l'impresa comunitaria presenti, nei 30 giorni precedenti l'inizio dell'attività in Italia, una dichiarazione di intenti al Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

### Esclusione dall'obbligo di iscrizione

Le disposizioni che prevedono l'obbligo di iscrizione nel Registro delle Imprese o nel R.E.A. non trovano applicazione nei confronti delle imprese esercenti l'attività stabilite in altro Stato membro dell'Unione europea e non aventi alcuna sede o unità locale sul territorio italiano.

## **22. Per Informazioni**

Camera di Commercio di Frosinone Latina

[www.frlt.camcom.it](http://www.frlt.camcom.it)

Ufficio Albi e Ruoli – Registro delle Imprese

Ufficio Albi Ruoli ed Elenchi – Sede di Frosinone

PEC [albi.frosinone@pec.frlt.camcom.it](mailto:albi.frosinone@pec.frlt.camcom.it)

mail [albi.frosinone@frlt.camcom.it](mailto:albi.frosinone@frlt.camcom.it)

Ufficio Albi Ruoli ed Elenchi – Sede di Latina

mail [albi.latina@frlt.camcom.it](mailto:albi.latina@frlt.camcom.it)

PEC [albi.latina@pec.frlt.camcom.it](mailto:albi.latina@pec.frlt.camcom.it)



S.A.R.I. (Supporto Specialistico Registro Imprese)

<https://supportospecialisticori.infocamere.it/sariWeb/sari>

Piattaforme telematiche per presentazione pratica DIRE

<https://dire.registroimprese.it/>