

## Agenti di Affari in Mediazione

24 luglio 2018

L'attività di 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, di dipendenza o di rappresentanza (art. 1754 c.c.). Tutti coloro che, a titolo individuale o in forma societaria, intendono svolgere l'attività di mediazione devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 39/89 e successive modificazioni.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE DAL 12.05.2012

L'art. 73 del d. lgs. 26.03.2010 n. 59 ha soppresso il Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione. Dal 12 maggio 2012, data di entrata in vigore del decreto attuativo del d. lgs n. 59/2010 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 13 01.2012, le imprese e le persone fisiche che intendono iniziare lo svolgimento dell'attività di agente di affari in mediazione presentano telematicamente all'Ufficio del Registro delle Imprese apposita SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività). Per le imprese e le persone fisiche iscritte nel soppresso ruolo, sia operanti che inoperanti, è previsto l'obbligo di procedere all'aggiornamento della propria posizione nel Registro delle Imprese e nel REA in modalità telematica entro un anno (11 maggio 2013).

Per presentare le pratiche di cui sopra è necessario utilizzare l'applicativo Comunica Starweb. Non è possibile predisporre tali pratiche tramite Fedra.

**IMPORTANTE:** a partire dal 12.05.2012 sono tenuti alla presentazione della SCIA tutti i soggetti che denunciano l'inizio dell'attività di agente di affari in mediazione, anche quelli già abilitati ed iscritti nel previgente ruolo soppresso. La data di inizio attività denunciata non può essere antecedente a quella di invio della SCIA, per via telematica al Registro delle Imprese

### REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI AGENTE DI AFFARI IN MEDIAZIONE

#### Requisiti

Per l'abilitazione all'esercizio dell'attività di agente di Affari in mediazione le persone fisiche o legali rappresentanti di società devono essere in possesso di determinati requisiti di carattere personale, morale e professionale:

#### Requisiti di carattere personale

- > cittadinanza italiana o cittadinanza di uno degli stati membri dell'Unione Europea ovvero stranieri residenti in Italia muniti di permesso di soggiorno valido, rilasciato per motivi di lavoro o familiari;
- maggior età;
- > titolo di studio di scuola secondaria di secondo grado (qualifica triennale conseguita presso un istituto statale o legalmente riconosciuto, maturità quinquennale, laurea);

#### Requisiti di carattere morale

- > godimento dei diritti civili;
- > non essere interdetto o inabilitato;
- > non aver riportato condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia e la fede pubblica, l'economia, l'industria e il commercio, o per delitto di omicidio volontario, furto o rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione e per ogni altro delitto non colposo, per il quale legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo a due anni, e nel massimo a cinque anni;
- > non essere stato sottoposto a misure di prevenzione ai sensi della normativa per la lotta alla delinquenza mafiosa;

#### Requisiti di carattere professionale

- a) avere frequentato un corso di formazione preparatorio all'esame ed aver successivamente superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante al ramo di attività prescelto;

oppure

b) aver effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale.

N.B.: in attesa di regolamentazione da parte del Ministero dello Sviluppo Economico circa le modalità e le caratteristiche del praticantato e del corso di cui al secondo punto, attualmente è possibile ottenere l'abilitazione con il conseguimento del requisito di cui al punto a).

#### Requisiti società

Per le Società che intendono esercitare la mediazione, i requisiti devono essere posseduti da tutti i legali rappresentanti, che devono risultare già abilitati (\*) a titolo personale. L'oggetto sociale della Società deve esplicitamente prevedere l'esercizio dell'attività di mediazione. Tutti coloro che esercitano l'attività di mediazione per conto della società (dipendenti, collaboratori) devono risultare già abilitati a titolo personale ed i loro nominativi devono essere comunicati alla Camera di Commercio (Registro delle Imprese).

(\*) iscritti nel previgente ruolo soppresso degli Agenti Affari Mediazione se abilitati prima del 08.05.2010 oppure che abbiano presentato una SCIA presso la Camera di Commercio competente se abilitati dopo tale data

#### Garanzia assicurativa per l'esercizio dell'attività di mediazione

Ai sensi dell'art 3, comma 5-bis della legge 03.02.1989 n. 39 modificata dall'art. 18 della legge 05.03.2001 n. 57 "per l'esercizio della professione di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti".

Con note datate 18.12.2001 (prot. n. 515950) e 27.03.2002 (prot. n. 503649) il Ministero delle Attività Produttive ha fornito alcune indicazioni in merito, precisando che la locuzione "idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti" indica la stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile per negligenze o errori professionali, comprensiva della garanzia per infedeltà dei dipendenti".

L'ammontare minimo di copertura della polizza (modificato dalla circolare del 27.03.2002) è così stabilito dal Ministero:

- &euro; 260.000,00 per le ditte individuali
- &euro; 520.000,00 per le società di persone
- &euro; 1.550.000,00 per le società di capitali

La menzionata polizza dovrà coprire tutti coloro che, a qualsiasi titolo, svolgano attività di mediazione nell'ambito dell'impresa.

Qualora l'agente di affari in mediazione ovvero la società di mediazione risultino esercitare l'attività di mediazione in più settori, sarà necessario assicurare separatamente con la medesima polizza i rischi inerenti le diverse attività ovvero stipulare più polizze.

Nell'ipotesi in cui il mediatore svolga l'attività sia in forma societaria sia individualmente dovrà stipulare tante polizze quante sono le società attraverso le quali esercita l'attività nonché la polizza per l'esercizio individuale della mediazione.

Al momento della comunicazione di inizio dell'attività di mediazione presso il Registro delle Imprese occorre che l'iscritto presenti contestualmente copia della polizza assicurativa dalla quale sia possibile evincere data di decorrenza, soggetto contraente/assicurato, massimale, scadenza.

Dal 1° gennaio 2018 il mediatore immobiliare e il mediatore a titolo oneroso che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo della copertura assicurativa sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000 - disposizione introdotta dalla legge n. 205/2017 (legge di bilancio 2018) che ha integrato il comma 5-bis dell'art. 3 della L. n. 39/89

cfr. Circolare MEF n. 3705/C

#### Esami di idoneità per Agenti di affari in mediazione

L'ammissione all'esame per l'esercizio dell'attività di agenti di affari in mediazione (art. 2 legge n. 39/89 modificato dall'art. 18 della legge n. 57/2001) è consentita ai residenti nella provincia dove viene presentata la domanda di esame che abbiano frequentato il corso di formazione professionale preparatorio previsto dalla vigente normativa in materia, presso un Ente di formazione abilitato e accreditato. Il corso può essere frequentato ovunque, mentre l'esame può e deve essere sostenuto presso la Camera di Commercio della provincia di residenza (Circolare del Ministero di Sviluppo Economico n. 3637/C del 10.08.2010 ). Pertanto, a partire dal 09.06.2011 saranno accettate domande d'esame solo da parte di soggetti residenti in provincia di Matera

L'esame è diretto ad accertare la capacità professionale dell'aspirante in relazione alla sezione o sezioni prescelte (agenti immobiliari, agenti merceologici, agenti con mandato a titolo oneroso relativamente al settore immobiliare, agenti in servizi vari).

Per le modalità operative e le materie degli esami si rinvia al D.M. 21/02/1990 n. 300 che prevede:

- due prove scritte ed una orale su argomenti tecnico-giuridici per ottenere l'idoneità all'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione nella sezione degli agenti immobiliari ed in quella dei mandatari a titolo oneroso. Per essere ammessi alla prova orale occorre ottenere una media di 7/10 nelle prove scritte e non meno di 6/10 in ciascuna di esse;
- una prova scritta ed una orale su nozioni merceologiche e giuridiche per ottenere l'idoneità all'esercizio dell'attività di mediazione nella sezione degli agenti merceologici; in quest'ultimo caso le prove verteranno su nozioni di diritto e sugli argomenti attinenti al servizio o ai servizi prescelti. Per essere ammessi alla prova orale occorre ottenere un punteggio di almeno 7/10 nella prova scritta.

Importante: ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 6/11/1960 n. 1926 il candidato che non abbia superato la prova di esame può domandare di sostenerla nuovamente, ma, in ogni caso, non prima che siano trascorsi sei mesi dalla data di notificazione dell'esito dell'esame precedentemente sostenuto.

#### MODELLO ISTANZA ESAME

#### RICHIESTA RILASCIO TESSERA DI RICONOSCIMENTO

Il soggetto che svolge attività di mediazione ha diritto, ai sensi del D.P.R. 1926/60 e dell'art. 5 del D.M. 26.10.11, al rilascio di un tesserino identificativo attestante l'abilitazione acquisita all'esercizio della stessa. Tale tesserino viene rilasciato a seguito di presentazione di apposita richiesta da parte di soggetto delegato tramite la modulistica telematica del Registro Imprese (I1 o I2 per imprese individuali, S5 per le società compilati al quadro note) nonchè di un file formato .jpg o .tif contenente la foto formato tessera del soggetto richiedente.

Il rilascio avverrà di norma entro sette giorni dalla presentazione telematica della modulistica completa e solo al favore del soggetto per il quale è stata o viene presentata la SCIA, in qualità di titolare di impresa individuale ovvero di legale rappresentante o preposto di impresa societaria.

Diritti di segreteria &euro; 25,00

Diritti di bollo &euro; 16,00