

Scheda informativa sulla procedura di avvio attività

Agente d'affari in mediazione (mediatore)

L'attività dell'agente di affari in mediazione (comunemente detto mediatore) 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.).

Premessa

Il decreto legislativo del 26 Marzo 2010 n. 59 ha soppresso a partire dal giorno 8 maggio 2012 il Ruolo degli agenti d'affari in mediazione (fino al 19 maggio 2016 l'iscrizione nel soppresso Ruolo ha costituito requisito professionale abilitante per l'avvio dell'attività).

Restano comunque invariati i requisiti prescritti per l'esercizio dell'attività dalla legge n. 39/1989.

Adempimenti

L'esercizio dell'attività di mediazione, svolta individualmente o in forma collettiva, è soggetta a *Segnalazione certificata di inizio attività* (SCIA), corredata dalle certificazioni e dalle dichiarazioni sostitutive previste dalla Legge n. 39/1989 e dal Decreto 26 ottobre 2011.

La SCIA va presentata con procedura telematica all'ufficio del Registro delle Imprese della Camera di commercio della provincia dove si intende iniziare l'attività contestualmente alla Comunicazione Unica.

La data di inizio attività deve essere contestuale alla presentazione della SCIA.

Camera di Commercio – Registro Imprese: la posizione si apre con l'invio di una comunicazione unica (ComUnica) in via telematica al Registro delle Imprese, alla quale deve essere allegato il modello SCIA, debitamente compilato, per denunciare l'inizio contestuale dell'attività.

In questo modo, con la comunicazione telematica al Registro Imprese, è possibile non solo presentare domanda di iscrizione al Registro delle Imprese delle imprese individuali o delle società, ma anche richiedere i seguenti adempimenti ad altre amministrazioni e precisamente:

- l'attribuzione della Partita Iva all'Agenzia delle Entrate,
- l'iscrizione nella gestione dei contributi e delle prestazioni previdenziali all'INPS,
- l'iscrizione all'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali INAIL.

Requisiti

I requisiti devono essere posseduti dal titolare di impresa individuale, da tutti i legali rappresentanti di impresa societaria, dagli eventuali preposti e da tutti coloro che svolgono l'attività a qualsiasi altro titolo per conto dell'impresa.

Generali

- maggiore età;
- cittadinanza italiana o della Comunità Europea ovvero stato di cittadino extracomunitario residente in Italia e in possesso del permesso di soggiorno;
- aver conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado. Si precisa che per l'ammissione all'esame sono ritenuti ammissibili anche i diplomi di qualifica triennale rilasciati da Istituti professionali statali o paritari relativi a corsi di studi iniziati prima dell'anno scolastico 2010-2011, ovvero prima dell'entrata in vigore della Riforma Gelmini che ha introdotto il diploma quinquennale anche per gli Istituti professionali; **mentre non sono ammissibili gli attestati di qualifica triennale, rilasciati da enti di formazione accreditati dalle regioni.**

Morali

- non essere stato sottoposto a misure antimafia, non essere stato dichiarato interdetto, inabilitato, fallito o condannato per reati di cui all'art. 2 legge n.39/89.

Requisiti tecnico-professionali

- aver frequentato uno specifico corso di formazione e successivamente avere superato l'esame presso la Camera di Commercio diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto.

La Regione Emilia-Romagna ha chiarito che i corsi svolti presso altre Regioni saranno ritenuti validi solo se le ore fruite in FAD (Formazione a distanza) non superano il 30% del monte ore complessivo del corso.

Polizza assicurativa

L'art. 3 comma 5-bis della legge 39/1989 stabilisce che per l'esercizio della professione di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti.

Si fa presente che dovranno essere assicurati, in un'unica polizza, ma separatamente, i rischi inerenti le diverse attività, data la differenziazione delle stesse contemplate nei quattro settori, ovvero stipulare più polizze distinte.

La polizza assicurativa dovrà coprire anche tutti coloro che all'interno dell'azienda svolgano a qualsiasi titolo attività di mediazione.

Copia del contratto di assicurazione professionale deve essere allegata alla pratica.

Sanzioni pecuniarie per chi non presta idonea garanzia assicurativa

Si informa che con la Legge di Bilancio 2018 (L. n. 205 del 27/12/2017) è stato modificato l'art. 3, comma 5-bis, della Legge 39/1989.

Dal 1 gennaio 2018 gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di prestare idonea garanzia assicurativa, a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti, rischiano la sanzione amministrativa del pagamento di una somma fra 3.000,00 e 5.000,00 euro.

Incompatibilità

L'esercizio dell'attività di mediazione di cui alla legge 39/89 è incompatibile:

Secondo quanto disposto dal nuovo comma 3 dell'art. 5 della Legge n. 39/1989 le incompatibilità sono ora limitate alle sole seguenti ipotesi:

a) attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione;

b) attività svolta in qualità di dipendente (ad esclusione delle imprese di mediazione) di ente pubblico o privato, o di istituto bancario, finanziario o assicurativo;

c) esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione;

d) situazioni di conflitto di interessi.

Secondo il Ministero, **comunque venga intesa l'attività di amministratore di condominio, il suo esercizio risulta incompatibile con l'esercizio dell'attività di agente di affare in mediazione.**

Ulteriori informazioni sulle modalità di esercizio dell'attività sono reperibili sul sito della Camera di Commercio di Modena all'indirizzo:

[http://www.mo.camcom.it/registro-imprese/attivita-regolamentate/agenti-daffari-in-mediazione.](http://www.mo.camcom.it/registro-imprese/attivita-regolamentate/agenti-daffari-in-mediazione)

Riferimenti normativi: Art. 1754 c.c. e seguenti
Legge 3 febbraio 1989 n. 39
D.M. 21 Febbraio 1990, n. 300
D.M. 21 Dicembre 1990, n. 452
Legge 5 marzo 2001 n. 57
TAR Veneto sentenza n. 699 del 18/3/2009
D. Lgs. 59/2010
Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 Ottobre 2011
Parere MISE del 24/09/2013
Parere MISE del 8/5/2018
Legge n. 37 del 3/5/2019

Scheda aggiornata il 26/3/2021