

## Agente d'affari in mediazione (mediatore)

### Premessa

Il Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59 ha soppresso il Ruolo Agenti d'Affari in Mediazione, demandando ad un successivo Decreto la disciplina della procedura di iscrizione della predetta attività al Registro delle Imprese/REA.

Il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 ottobre 2011 – efficace dal 13 maggio 2012 – ha dato attuazione al D.Lgs. n. 59/2010, stabilendo le modalità di iscrizione al Registro delle Imprese/REA dei soggetti che vogliono esercitare l'attività di Agente d'Affari in Mediazione (mediatore) di cui alla Legge n. 39/1989.

Il suddetto Decreto ha portata esclusivamente procedurale e non anche sostanziale, pertanto riguarda solo gli adattamenti per il passaggio dal Ruolo al Registro delle Imprese/REA. Ciò significa che nulla è innovato in materia di requisiti per l'esercizio dell'attività di Agente d'Affari in Mediazione e di incompatibilità.

### Le novità procedurali più rilevanti sono le seguenti:

Prima della soppressione del Ruolo Mediatori l'iscrizione al predetto Ruolo poteva essere richiesta anche se il soggetto richiedente non intendeva svolgere immediatamente l'attività di mediazione. Dal 13 maggio 2012, la dimostrazione del possesso dei requisiti per l'attività di Mediatore può avvenire **solo** contestualmente con l'inizio dell'attività. Questo significa che nel momento in cui viene comunicato l'inizio dell'attività di Mediatore al Registro delle Imprese il soggetto deve allegare alla pratica ComUnica una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **telematica**

(cioè una SCIA generata dall'applicativo utilizzato per l'invio della pratica telematica) nella quale dichiara di possedere i requisiti richiesti dalla Legge n. 39/1989.

La conseguenza diretta è che la **data di inizio** dell'attività dovrà necessariamente coincidere con la **data di invio** (data protocollo) della pratica telematica.

Altra particolarità introdotta dal Decreto è che alla pratica ComUnica deve essere allegato il “Modello Mediatori”. Il **“Modello Mediatori”** è un modello ministeriale telematico (cioè un modello generato dall'applicativo utilizzato per l'invio della pratica telematica) che, quale allegato di una pratica ComUnica, consente di dichiarare tutti gli eventi legati all'attività di Mediatore (anche la SCIA è contenuta nel Modello telematico Mediatori). Per ragioni di natura tecnica il Modello Mediatori, dato che contiene dichiarazioni/autocertificazioni del Mediatore, deve essere firmato digitalmente dal Mediatore (e dal Procuratore/Intermediario). Qualora il Mediatore non sia in possesso di firma digitale sarà necessario:

- a) salvare e stampare il Modello telematico Mediatori,
- b) far firmare graficamente il Modello (per firma “grafica si intende la firma autografa a penna sul Modello Mediatori in formato PDF, scaricato e stampato) sia come “Soggetto a cui si riferisce la sezione requisiti” che come “Soggetto che presenta il Modello Mediatori”;
- c) scansionare e allegare sotto forma di file firmato digitalmente dal Procuratore/Intermediario il suddetto modello con le firme autografe del Mediatore.

Il Decreto Ministeriale stabilisce inoltre che **devono possedere i requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di mediazione e sono tenuti alla compilazione del Modello Mediatori:**

- a) il titolare di impresa individuale;
- b) tutti i legali rappresentanti di società ;
- c) gli eventuali preposti (sia in caso di impresa individuale che di società);
- d) tutti coloro che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività di mediazione per conto dell'impresa (sia in caso di impresa individuale che di società).

Altra novità procedurale consiste nel fatto che **compariranno nella visura/certificato dell'impresa tutti coloro che svolgono a qualsiasi titolo l'attività di mediazione per conto dell'impresa** (esclusi gli imprenditori che stanno già esercitando l'attività di mediazione in quanto hanno una propria posizione al Registro delle Imprese).

Ulteriore innovazione è quella relativa al **deposito dei moduli/formulari** utilizzati nell'esercizio dell'attività di mediazione che **deve avvenire obbligatoriamente in modalità telematica** sempre utilizzando il Modello telematico Mediatori.

Inoltre è prevista la **possibilità di esercitare la mediazione occasionale** per una durata massima di 60 giorni e per una sola volta nel corso dell'anno.

Infine che il Decreto stabilisce che **deve essere presentata una SCIA per ogni sede o unità locale** dove viene svolta l'attività di mediazione e dovrà essere nominato almeno un soggetto in possesso dei requisiti per ogni sede o unità locale.

N.B.: E' dovuta la Tassa di Concessione Governativa di euro 168,00 solo al momento in cui si inizia l'attività; non va pagata quando il soggetto che inizia l'attività risulta iscritto al soppresso Ruolo (in quanto ha già effettuato il pagamento al momento dell'iscrizione al Ruolo).

La Tassa di Concessione Governativa si paga con bollettino di c/c postale premarcato n. 8003 intestato a Agenzia delle Entrate, con codice causale 8617. Il bollettino di c/c postale va scansionato e allegato alla pratica ComUnica con file firmato digitalmente.

## **Descrizione**

È agente d'affari in mediazione (mediatore) colui che mette in relazione due o più soggetti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuno di essi da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza (art. 1754 c.c.).

Questa funzione intermediaria può essere svolta dal mediatore sia spontaneamente sia su incarico di uno o entrambi i soggetti, come più frequentemente accade.

In un caso o nell'altro, il mediatore si contraddistingue per il *rapporto di indipendenza rispetto alle parti* in favore delle quali svolge l'attività intermediaria. Settori:

**a) immobiliare** (conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende);

**b) merceologico** (conclusione di affari concernenti merci, derrate o bestiame);

**c) con mandato a titolo oneroso** (c.d. mediazione unilaterale per la conclusione di affari relativi al solo settore immobiliare - immobili o aziende);

**d) servizi vari** (conclusione di affari relativi al settore dei servizi nonché di altri settori che non trovano collocazione in uno delle sezioni precedenti)

## **Incompatibilità**

1) dipendenti pubblici (esclusi i part-time fino al 50%) o privati (salvo i dipendenti di imprese che hanno per oggetto l'attività di mediazione).

2) esercizio di attività imprenditoriali e professionali escluse quelle di mediazione comunque esercitate.

**Note:** art.2390 c.c.:*(Divieto di Concorrenza) Il legale rappresentante di una società che svolge attività di mediazione può svolgere la medesima attività a titolo individuale o come legale rappresentante di altre società, solo se espressamente autorizzato dall'assemblea o da entrambe le assemblee.*

## **Requisiti per l'esercizio dell'attività di Mediatore**

Per poter esercitare l'attività di mediatore le persone fisiche o i legali rappresentanti delle società devono possedere i seguenti requisiti:

### **Requisiti personali** (TUTTI)

- avere compiuto 18 anni

- essere cittadino italiano o di uno degli Stati membri dell'Unione Europea, oppure cittadino extracomunitario con residenza ovvero domicilio professionale nel territorio italiano.

### **Requisiti morali** (TUTTI)

- godere dell'esercizio dei diritti civili

- non aver subito condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia,

la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria e il commercio, oppure per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge disponga la pena della reclusione non inferiore, nel minimo a due anni e, nel massimo a cinque anni, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione  
- non essere stati dichiarati interdetti, inabilitati o falliti.

### **Requisiti professionali (TUTTI)**

- 1. aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (anche triennale).**
- 2. aver frequentato con esito positivo uno specifico corso di formazione professionale istituito o riconosciuto dalla Regione** avente ad oggetto l'attività di mediazione.
- 3. aver superato l'esame** diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto.
- 4. (opzione possibile per i soli cittadini che abbiano conseguito il titolo di studio o l'esperienza professionale in un paese dell'Unione Europea diverso dall'Italia o in paese terzo) riconoscimento del titolo professionale da parte del Ministero dello Sviluppo Economico (D.Lgs. 206/2007).**

Il possesso dei requisiti di idoneità previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività è attestato mediante compilazione della sezione "REQUISITI" del modello "MEDIATORI". Sono tenuti alla compilazione della sezione di cui al comma 1 il titolare di impresa individuale, tutti i legali rappresentanti di impresa societaria, gli eventuali preposti e tutti coloro che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività per conto dell'impresa. I soggetti successivi al primo compilano ciascuno un modello intercalare "REQUISITI".

L'impresa che esercita l'attività in più sedi o unità locali presenta una SCIA per ciascuna di esse.

Presso ogni sede o unità locale in cui si svolge l'attività, l'impresa nomina almeno un soggetto, in possesso dei requisiti di idoneità che, a qualsiasi titolo, eserciti l'attività per conto dell'impresa, certificati secondo le modalità precedenti.

Per ogni sede o unità locale sono rese disponibili all'utenza, mediante esposizione nei locali, ovvero con l'utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative ai compiti ed alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede o unità locale.

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

Il Registro delle Imprese verifica, **almeno una volta ogni quattro anni** dalla presentazione della Scia, la permanenza dei requisiti che consentono all'impresa lo svolgimento dell'attività, nonché la permanenza dei requisiti di tutti coloro che esercitano l'attività per conto dell'impresa individuale o della società.

Anche le posizioni iscritte nell'apposita sezione del REA sono soggette alla predetta verifica almeno una volta ogni quattro anni dalla data dell'iscrizione.

Qualora sia verificata la perdita di un requisito di legge viene avviato, secondo i casi, il procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività nonché eventuali procedimenti disciplinari o accertamenti di violazioni amministrative.

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.

### **La polizza assicurativa**

Per l'esercizio dell'attività di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti.

L'ammontare minimo dei massimali di copertura è di €260.000,00 per le imprese individuali, €520.000,00 per le società di persone e €1.550.000,00 per le società di capitali.

In materia si veda anche quanto dispone il Ministero delle Attività Produttive con circolare prot. n. 515950 del 18 dicembre 2001.

### **Deposito dei moduli e formulari**

I mediatori che nell'esercizio dell'attività si avvalgono di moduli o formulari devono depositarli al Registro delle Imprese prima di utilizzarli.

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.

Nei moduli o formulari devono essere riportati il numero REA e il codice fiscale dell'impresa.

Il deposito è effettuato telematicamente mediante la compilazione del modello MEDIATORI sezione FORMULARI. Può essere contestuale alla SCIA di inizio dell'attività; negli altri casi, è effettuato preventivamente alla messa in utilizzo.

Ulteriori indicazioni sul deposito dei formulari sono contenute nella circolare del Ministero dello Sviluppo Economico prot. n. 0121765 del 24.05.2012

## **Tesserino**

L'ufficio del Registro delle Imprese rilascia all'interessato iscritto al Registro delle Imprese o che esercita l'attività per conto di una impresa, la tessera personale di riconoscimento con la qualifica di agente di affari in mediazione, munita di fotografia, conforme al modello di cui all'allegato "C" del decreto DM 26 ottobre 2011.

In caso di cessazione dell'attività la tessera personale di riconoscimento deve essere restituita.

Se la tessera personale di riconoscimento viene smarrita deve essere presentata al Registro delle Imprese copia della denuncia di smarrimento effettuata presso le autorità competenti.

## **Mediazione occasionale**

Lo svolgimento del servizio di mediazione in modo occasionale o discontinuo è **un'attività non imprenditoriale consentita per un 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 detta attività, fermo restando la sussistenza in capo a questa dei requisiti di legge e degli obblighi di legge sulla mediazione. Il mediatore occasionale che esercitasse l'attività **oltre il termine massimo dei sessanta giorni sarebbe un mediatore "abusivo"**. Al mediatore non viene rilasciata la tessera personale di riconoscimento. La persona fisica che esercita l'attività di mediazione occasionale deve presentare la segnalazione certificata di inizio attività utilizzando la Comunicazione unica all'ufficio Registro delle imprese nella cui provincia è ubicata la propria residenza.

Nel modello "Mediatori" compilato nella sezione "Scia - Moc", per quanto sopra esposto, deve essere 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.

La segnalazione di cui al comma non può essere presentata più di una volta all'anno.

## **Diritto di stabilimento**

Le imprese che hanno la sede in uno Stato membro nell'Unione Europea e che sono abilitate allo svolgimento dell'attività nel proprio Paese, possono iniziare l'attività in Italia iscrivendosi nel Registro delle Imprese e nel Rea nel rispetto della disciplina comunitaria dimostrando di avere prestato la polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali prevista dalla normativa con garanzia equivalente o essenzialmente comparabile nello Stato membro in cui è già stabilita

## **Libera prestazione di servizi**

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 aventi alcuna sede nel territorio italiano, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo II del decreto legislativo 9 novembre 2007, n. 206, di recepimento della direttiva 2005/36/CE, come previsto dall'articolo 20, comma 3, del D.lgs 26 marzo 2010, n. 59.

Le disposizioni del DM 26 ottobre 2011 che prevedono l'obbligo di iscrizione nel registro delle imprese o nel REA, non trovano applicazione nei confronti delle imprese esercenti l'attività oggetto del medesimo

decreto, stabilite in altro Stato membro dell'Unione europea e non aventi alcuna sede o unità locale sul territorio italiano.

## Adempimenti

Le imprese che iniziano l'attività di mediazione devono presentare la **segnalazione certificata di inizio attività** utilizzando la Comunicazione unica al Registro delle imprese nella cui provincia esercitano l'attività oppure, se esercitano l'attività in più sedi o unità locali, devono presentare una SCIA per ciascuna di esse al competente Registro delle imprese. Il modello "MEDIATORI", deve essere sottoscritto digitalmente dal titolare dell'impresa individuale, ovvero da un amministratore dell'impresa societaria.

## Modulistica

- Mod. MEDIATORI e allegati presenti nel D.M. 26 ottobre 2011 [modalità attività di mediatori](#).

## Per informazioni:

**Comune di Lodè - SUAP** – Sportello Unico per le Attività Produttive – Responsabile SANNA Agostino

Indirizzo: Corso Villanova 8, 08020 Lodè (NU)

- Orario: Dal lunedì al venerdì dalle ore 11,00 alle ore 13,00.
- Telefono: 0784 898018 - 0784 898016 Fax: 0784 899627
- Indirizzo e-mail : [agosanna@tiscali.it](mailto:agosanna@tiscali.it)
- Posta elettronica certificata: [suap@pec.comune.lode.nu.it](mailto:suap@pec.comune.lode.nu.it)

**Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Nuoro** via Papandrea 8 08100 Nuoro

- **Orari :** Dal dal Lunedì al Venerdì dalle 9,00 alle 12,00; Lunedì e Martedì anche dalle 15,30 alle 17,00
- **Telefoni:** 0784 242532 0784 242531 0784 242536
- **Fax :** 0784 30142
- **Email :** [segreteria.generale@nu.camcom.it](mailto:segreteria.generale@nu.camcom.it), [mariacristina.cossu@nu.camcom.it](mailto:mariacristina.cossu@nu.camcom.it), [valeria.manni@nu.camcom.it](mailto:valeria.manni@nu.camcom.it), [chiara.scaglione@nu.camcom.it](mailto:chiara.scaglione@nu.camcom.it)
- **PEC :** [cciaa@nu.legalmail.camcom.it](mailto:cciaa@nu.legalmail.camcom.it)  
<http://www.nu.camcom.it>

## Normativa di riferimento

- [Legge n. 39 del 03.02.1989](#) disciplina della professione di mediatore.pdf
- Art. 74 del [D.Lgs. n. 59/2010](#) (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno)
- D.M. 26 ottobre 2011 modalità attività di mediatori  
<http://www.sviluppoeconomico.gov.it/images/stories/normativa/mediatori.pdf>