

Agenti d'affari in mediazione

11 ottobre 2021

L'attività di mediazione si intende svolta da colui o da coloro che mettono in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza (art.1754 c.c.).

L'attività degli agenti di affari in mediazione si distingue in:

- Agenti immobiliari (agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende)
- Agenti merceologici (agenti che svolgono attività per la conclusione di affari concernenti merci, derrate e bestiame)
- Agenti con mandato a titolo oneroso (agenti muniti di mandato a titolo oneroso)
- Agenti in servizi vari (agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore dei servizi, nonché tutti gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle sezioni precedenti).

Requisiti

Requisiti personali

Cittadinanza italiana o di uno degli stati membri della Comunità economica europea ovvero cittadinanza straniera extracomunitaria e residenza in Italia

Età non inferiore agli anni 18

Diploma di scuola secondaria di secondo grado

Requisiti morali

Godimento diritti civili

Non essere sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma delle leggi in vigore; non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'art.116 del R.D.1736/33 e successive modificazioni; non essere interdetti o inabilitati, falliti, condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero 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 commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.

Requisiti professionali

Aver conseguito l'attestato, dopo aver frequentato un corso di formazione ed aver superato un esame presso la Camera di Commercio, diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale in relazione al ramo di mediazione prescelto.

Cause di incompatibilità

L'attività di Agente di affari in mediazione non risulta compatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi.

Obbligatorietà del mediatore nel prestare idonea garanzia assicurativa

Il mediatore, per poter esercitare l'attività, deve prestare idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela della clientela.

La polizza assicurativa, oltre a coprire la responsabilità civile per danni causati al cliente per negligenza o errori professionali, dovrà comprendere anche la garanzia per infedeltà del dipendente ed i rischi di tutti coloro che all'interno dell'impresa svolgono, a qualsiasi titolo, attività di mediazione. Si riporta, di seguito, l'ammontare minimo di copertura delle polizze:

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

Copia della polizza assicurativa dovrà essere allegata al momento della presentazione della SCIA al Registro delle imprese, unitamente alla Comunicazione Unica.

La legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018) ha introdotto una specifica sanzione pecuniaria a carico degli agenti immobiliari esercenti l'attività di mediazione senza essere muniti della necessaria polizza assicurativa, stabilendo per essi una sanzione amministrativa consistente nel pagamento di una somma compresa tra euro 3.000 ed euro 5.000.

Prove d'esame (D.M. 21/2/1990, n° 300)

Tutti gli aspiranti agenti, in possesso del diploma di Scuola secondaria di secondo grado, che abbiano frequentato apposito corso preparatorio con esito positivo presso Enti autorizzati e riconosciuti dalla Regione, dovranno sostenere l'esame presso la Camera di Commercio, per l'accertamento dell'attitudine e della capacità professionale dell'aspirante mediatore, in relazione al ramo di attività prescelto.

L'esame per l'accesso all'attività di Agente immobiliare e per quella di Agente con mandato a titolo oneroso consta di due prove scritte ed una orale. Vengono ammessi a sostenere la prova orale coloro che abbiano conseguito nelle due prove scritte la media di sette decimi e non meno di sei decimi in ciascuna prova.

La prima prova scritta prevede la risoluzione di quesiti riguardanti: nozioni di legislazione sulla disciplina del mediatore; di diritto civile con specifico riferimento ai diritti reali, alle obbligazioni ed ai contratti), di diritto tributario (con specifico riferimento alle imposte e tasse relative ad immobili ed agli adempimenti fiscali connessi).

La seconda prova scritta prevede la risoluzione di quesiti riguardanti: nozioni di estimo, la trascrizione, i registri immobiliari, il catasto, autorizzazioni e licenze in materia edilizia, la comunione ed il condominio di immobili, il credito fondiario ed edilizio, i finanziamenti e le agevolazioni finanziarie relative agli immobili.

La prova orale verte, oltre che sulle materie delle prove scritte, anche sulla conoscenza del mercato immobiliare urbano ed agrario e sui relativi prezzi ed usi.

L'esame risulta superato da coloro che abbiano conseguito non meno di sei decimi nella prova orale.

L'esame per l'accesso all'attività di Agente Merceologico (Merci, Derrate e Bestiame) consta di una prova scritta ed una orale.

La prova scritta prevede la risoluzione di quesiti riguardanti: nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore, di diritto civile con particolare riferimento alle obbligazioni, ai contratti, alla mediazione ed al mandato

L'ammissione alla prova orale si consegue ottenendo un punteggio nella prova scritta non inferiore a sette decimi.

La prova orale verte, oltre che sugli argomenti della prova scritta, anche su: nozioni di merceologia e nozioni tecniche concernenti la produzione, la circolazione, la trasformazione e l'utilizzazione delle merci per le quali si chiede di sostenere l'esame; la conoscenza dell'andamento dei vari mercati e dei prezzi relativi alle merci per le quali si chiede l'iscrizione, nonché degli usi e delle consuetudini locali inerenti il commercio delle medesime, e si intende superato conseguendo una votazione non inferiore a sei decimi.

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/10/2011 ha introdotto il "modello mediatori", nel quale è ricompresa la nuova modulistica per tutti gli adempimenti delle imprese esercenti l'attività di agenti di affari in mediazione, compresa la SCIA.

Il modello mediatori, deve essere presentato in formato xml.

La SCIA, contenuta nel modello mediatori, è disponibile nell'applicativo "Starweb Infocamere" o altri sistemi compatibili e deve essere presentata in allegato alla pratica di comunicazione unica, alla Camera di Commercio della provincia competente per territorio ed è abilitante allo svolgimento dell'attività sul territorio nazionale.

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 sopra:

1. il titolare di impresa individuale,
2. tutti i legali rappresentanti di impresa societaria,
3. gli eventuali preposti
4. tutti coloro che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività di mediazione per conto dell'impresa.

I soggetti successivi al primo devono compilare ciascuno un modello "INTERCALARE REQUISITI", disponibile in Starweb – Infocamere.

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 preposto, in possesso dei requisiti.

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.

L'attività può essere avviata dalla data di presentazione della SCIA, allegata alla Comunicazione Unica.

Utilizzo di moduli e formulari

Il deposito dei moduli e formulari, utilizzati nell'esercizio dell'attività, è effettuato per via telematica mediante compilazione della sezione "FORMULARI" del modello "MEDIATORI", disponibile in Starweb - Infocamere.

La compilazione di tale sezione è contestuale a quella della sezione "SCIA", nel caso in cui il deposito sia contestuale all'avvio dell'attività.

Negli altri casi, la compilazione della sezione "FORMULARI" è effettuata preventivamente alla messa in utilizzo dei moduli e formulari oggetto di deposito.

Il deposito determina l'archiviazione dei moduli e formulari nell'archivio degli atti e dei documenti di cui all'articolo 8 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 581 del 1995 e la possibilità per chiunque di ottenerne copia ai sensi dell'articolo 24, comma 2, del medesimo Decreto del Presidente della Repubblica.

Sui moduli e formulari depositati deve essere indicato il numero REA e il codice fiscale dell'impresa. Tali indicazioni sostituiscono ogni altra in precedenza prevista.

Predisposizione e invio della pratica

La pratica può essere predisposta unicamente tramite l'applicativo telematico Comunica Starweb o utilizzando software di altri produttori che abbiano implementato questi servizi. Non è possibile invece predisporre queste pratiche tramite il software Fedra.

La SCIA e tutta la modulistica sopra citata potrà essere predisposta tramite il modello Mediatori disponibile nel sistema Starweb, presentata nel nuovo formato XML.

Il modello Mediatori dovrà essere firmato digitalmente dal titolare o dal legale rappresentante. Tutti gli altri soggetti che svolgono a qualsiasi titolo l'attività compileranno l'intercalare requisiti del modello e potranno firmare digitalmente ovvero apporre firma autografa; lo stesso modello dovrà essere scansionato ed inviato in PDF/A unitamente ad un valido documento di identità.

Cessazione attività

I soggetti che cessano di svolgere l'attività all'interno di un'impresa devono richiedere, entro novanta giorni a pena di decadenza, di essere iscritti nella apposita sezione del REA tramite la compilazione e presentazione per via telematica della sezione "ISCRIZIONE NELL'APPOSITA SEZIONE (A REGIME)" del modello "ARC", disponibile in Starweb – Infocamere.

Normativa di riferimento

Legge n. 39/89; D.M. n. 452/90; Legge n. 57/2001; Legge n. 241/90; D.Lgs. n.59/2010; Decreto Ministero Sviluppo Economico 26 ottobre 2011.