



## Agenti di affari in mediazione

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.) nei seguenti settori:

- **agenti immobiliari** (per coloro che intendono svolgere l'attività di mediazione per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende);
- **agenti merceologici** (per coloro che intendono svolgere l'attività di mediazione per la conclusione di affari relativi a merci, derrate e bestiame);
- **agenti con mandato a titolo oneroso** (solo per il settore immobiliare);
- **agenti in servizi vari** (per coloro che intendono svolgere l'attività di mediazione per la conclusione di affari nel settore servizi).

Per essere abilitato allo svolgimento dell'attività di mediazione è necessario possedere determinati requisiti e dare inizio all'attività presentando una **pratica telematica, tramite l'applicativo ComunicaStarweb, contenente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** con la quale si **autocertifica il possesso dei requisiti** previsti dalla norma vigente (art. 19 della L. 241/1990 e s.m. e i.). La SCIA deve essere indirizzata alla Camera di Commercio ove si intende esercitare l'attività.

L'ufficio del Registro delle Imprese verifica il possesso dei requisiti ed iscrive i relativi dati nel Registro stesso se l'attività è svolta in forma di impresa oppure nel Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) se l'attività è svolta in qualità di preposto, collaboratore, dipendente ecc. di un'impresa di mediazione assegnando la qualifica di intermediario per le diverse tipologie di attività.

**Con la modifica introdotta dalla Legge n. 238/2021, l'art. 5, comma 3, della L. 39/1989, stabilisce che "L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriale di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione ovvero con la qualità di dipendente di tale imprenditore, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o di dipendente o collaboratore di imprese esercenti i servizi finanziari di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, 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".**

Non a titolo esaustivo, si riporta un elenco di attività ritenute compatibili o incompatibili con l'attività di agente d'affari in mediazione immobiliare:

ATTIVITA'	Incompatibile	Compatibile
Costruzione di edifici-immobili	X	
Gestione di beni immobili in c/proprio e similari	X	
Servizi strumentali agli immobili: pulizia, cambio biancheria, ecc		X
Gestione di strutture ricettive extralberghiere: affittacamere (Guest house), case e appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residenze di campagna (country house), ostelli (Hostel)	X	
Agenzia d'affari di disbrigo pratiche, visuristi		X
Servizi di consulenza perizie e valutazioni immobiliari e servizi di	X	



promozione immobiliare		
Consulenti assicurativi - Produttore d'affari assicurativi – agente assicurativi- sub agenti assicurativi		X
Consulente finanziario sui mutui, collaboratore in mediazione creditizia, agente in attività finanziaria		X
Agente e rappresentante di commercio	X	
Amministratore di Condomini	X	

**Sul tema dell'incompatibilità dei dipendenti pubblici, il MISE (con circolare n.168451 del 12/05/2022) ha precisato che è possibile per il dipendente pubblico, in regime contrattuale di lavoro part-time non superiore alla quota del 50%, svolgere attività di mediazione, secondo le modalità ed entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente.**

Nel termine di 60 gg. dall'evasione della pratica, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla legge di riferimento o da atti amministrativi a contenuto generale, l'Ufficio del Registro Imprese dovrà adottare 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 ed i suoi effetti entro un termine fissato pari a 30 gg.

In caso di SCIA richiesta da società, l'oggetto sociale presente nell'atto costitutivo deve prevedere l'attività di mediazione e tutti i legali rappresentanti, i preposti, se nominati, e tutti coloro che svolgono l'attività di mediazione **devono dichiarare di essere in possesso dei requisiti.**

L'ufficio del Registro delle Imprese almeno una volta ogni quattro anni dalla data di presentazione della SCIA effettua una verifica della permanenza dei requisiti che consentono all'impresa lo svolgimento dell'attività.

**Le società di mediazione, ciascuna dotata di autonoma soggettività giuridica, che hanno lo stesso rappresentante legale,** devono provvedere, per ciascuna società, alla nomina di un distinto legale rappresentante. Quest'ultimo deve essere in possesso dei requisiti.

Diversamente, se intendono mantenere lo stesso legale rappresentante (previo assenso dei rispettivi organi assembleari - art.2390 del C.C.), devono nominare, dalla seconda società in poi, per ciascuna delle stesse, un soggetto in possesso dei requisiti previsti (vedi [risoluzione ministeriale prot. n. 85869 del 1/10/2009](#) [1]).

L'attività di intermediazione può essere iniziata **immediatamente** dalla data di presentazione della SCIA. **La data di inizio attività denunciata deve coincidere con la data di invio delle pratiche telematiche, quindi non può essere antecedente.**

Per effettuare la SCIA, occorre utilizzare l'applicativo [Comunica Starweb](#) [2] e compilare da parte del titolare/legale rappresentante il **modello "MEDIATORI - Allegato A"** nelle sezioni "Anagrafica", "Scia" e "Requisiti".

In caso di nomina di ulteriori soggetti che svolgono a qualsiasi titolo l'attività nell'ambito dell'impresa di mediazione (preposti, collaboratori, dipendenti ecc), questi devono compilare il **modello intercalare "Requisiti" – Allegato B.**

Con circolare del 28/07/2022, il Ministero dello Sviluppo Economico, recependo l'invito dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, ha ritenuto precisare che è da intendersi escluso il vincolo di esclusiva del "preposto" nell'esercizio dell'attività di intermediazione se l'impresa adotta modalità organizzative che prevedono la presenza nella sede o unità locale, tali da assicurare che il consumatore, per le strette attività di intermediazione, si interfacci solamente con soggetti certificati, seppur solamente in determinati giorni ed orari. Solo mediante la stretta



osservanza di tale modalità organizzativa potrà consentirsi la preposizione a più sedi del soggetto idoneo nominato dall'impresa. In assenza di soggetti in possesso dei requisiti, si potranno svolgere presso la sede unicamente attività amministrative e di segreteria ma non di intermediazione, a tutela del primario interesse del consumatore di vedersi assistere da soggetti qualificati.

I modelli **devono essere sottoscritti digitalmente dal soggetto interessato e allegati all'istanza telematica** che deve essere indirizzata all'ufficio del Registro delle Imprese, sia in **formato PDF/A che in formato XML**, e individuati con il **codice documento C32 per il modello "MEDIATORI"** e **C33 per il modello intercalare "Requisiti"**.

La copia scansionata della **polizza assicurativa e la dichiarazione antimafia** devono essere individuate con il **codice documento "C32"**.

La copia scansionata dei **moduli o formulari** (se allegati) deve essere individuata con il **codice documento "FOM"** e con descrizione documento "Formulari".

Sul sito di [ComunicaStarweb](#) [2] è disponibile una **Guida all'applicativo**.

Al paragrafo 7.1.2. della Guida online, alle pagine da 111-118, sono specificati maggiori dettagli sull'invio delle pratiche telematiche.

#### **Quanto ti è stata utile questa pagina?**

Nessun voto

Rate

Ultima modifica: Mercoledì 23 Novembre 2022

#### **Condividi**

**Source URL:** <https://www.basilicata.camcom.it/registro-delle-imprese/agenti-affari-mediazione>

#### **Collegamenti**

[1] [https://www.rm.camcom.it/moduli/output\\_immagine.php?id=1022](https://www.rm.camcom.it/moduli/output_immagine.php?id=1022)

[2] <http://starweb.infocamere.it/starweb/index.jsp>