



## Mediatori Altre informazioni

### Modifiche relative all'impresa di mediazione

Sono previste due tipologie di modifiche da comunicare al Registro delle imprese:

- modifiche inerenti le persone o i legali rappresentanti o coloro che svolgono a qualsiasi titolo l'attività di mediazione per conto dell'impresa;
- modifiche inerenti l'attività (inizio, modifica o cessazione dell'attività da parte dell'impresa).

Per tutte le modifiche andrebbe compilata sia la modulistica registro imprese/r.e.a. sia la modulistica ministeriale, tuttavia, considerato il fatto che molte di queste modifiche non richiedono la verifica del possesso dei requisiti prescritti per l'esercizio dell'attività, diversamente da quanto genericamente previsto, per semplificare il procedimento, si ritiene che non sia sempre necessaria anche la compilazione della modulistica ministeriale.

Pertanto, nell'ambito di ciascuna delle due tipologie di modifiche (inerenti le persone e l'attività) si possono distinguere modifiche che "non richiedono" e modifiche che "richiedono" la verifica del possesso dei requisiti; entrambe sono comunicate con l'applicativo Comunica al Registro delle imprese della competente Camera di commercio, ma per le prime è sufficiente la compilazione della sola modulistica registro imprese/r.e.a., mentre per le seconde è sempre obbligatorio compilare anche la modulistica ministeriale MEDIATORI - Sezione Modifiche - e INTERCALARE "REQUISITI".

A titolo esemplificativo si riportano esempi di modifiche che NON RICHIEDONO la verifica del possesso dei requisiti:

- modifiche inerenti le persone: perdita della legale rappresentanza mantenendo quella di amministratore (non viceversa), cessazione da parte di un soggetto che esercitava l'attività di mediazione nell'impresa (per dimissioni, recesso, licenziamento) però non si deve trattare dell'unico soggetto (legale rappresentante) che abilita l'impresa (attenzione: nel caso di cessazione di un soggetto esercente l'attività di mediazione si veda anche il paragrafo - Cessazione dell'attività e iscrizione nell' apposita sezione del REA-).
- modifiche inerenti l'attività: cessazione dell'attività, cancellazione dell'impresa dal Registro delle imprese (attenzione: nel caso di cessazione dell'attività dell'impresa individuale si veda anche il paragrafo - Cessazione dell'attività e iscrizione nell' apposita sezione del REA-).

A titolo esemplificativo si riportano esempi di modifiche che RICHIEDONO la verifica del possesso dei requisiti per il legittimo esercizio dell'attività:

- modifiche inerenti le persone: nomina, sostituzione di legale rappresentante, conferimento poteri di rappresentanza, nomina o sostituzione di preposto, assunzione di un dipendente che inizia ad esercitare l'attività, ecc.).
- modifiche inerenti l'avvio, nell'ambito dell'attività di intermediazione commerciale e di affari, di ulteriori settori di mediazione rispetto a quelli già denunciati comportano la compilazione della Sezione "SCIA" del modello - "MEDIATORI" in quanto il nuovo settore che viene denunciato presuppone la frequentazione del corso e il superamento dell'esame proprio relativi al nuovo settore.

Le modifiche devono essere comunicate entro trenta giorni dall'evento, mediante la compilazione della sezione "MODIFICHE" del modello ministeriale - MEDIATORI - e INTERCALARE "REQUISITI").



### **Trasferimento sede da altra provincia**

In caso di trasferimento della sede da altra provincia, dato che la qualifica di mediatore è certificata nelle notizie r.e.a. relative alla posizione dell'impresa ed ha valore in tutto il territorio nazionale, l'impresa non deve ripresentare il modello ministeriale "MED" per dimostrare i requisiti, ma deve trasmettere al Registro delle Imprese soltanto gli usuali modelli di iscrizione utilizzando l'applicativo Comunica.

In questo caso l'attività trasferita deve essere la medesima e non devono esserci stati cambiamenti nei soggetti in possesso dei requisiti di idoneità.

Se invece in occasione del trasferimento della sede vi sia anche la variazione dei soggetti in possesso dei requisiti di idoneità e la variazione del settore che presuppone il corso e l'esame relativi, è necessario presentare anche apposita Scia di modifica al registro delle imprese di destinazione (Modello MEDIATORI - e Intercalare REQUISITI).

### **Sospensione dell'attività**

L'impresa che sospende l'attività per motivi relativi al possesso dei requisiti di idoneità all'esercizio della stessa presenta apposita denuncia con Comunicazione unica al Registro delle Imprese presentando gli usuali modelli tramite l'applicativo Comunica con compilazione della cessazione del/degli eventuali preposto/i e con indicazione del periodo di sospensione dell'attività. Il termine minimo di sospensione dell'attività è di 30 giorni (non devono essere comunicate sospensioni di brevi periodi come quelle per ferie o per lutto), mentre il termine massimo è di 12 mesi; la denuncia di sospensione di durata superiore ai 12 mesi deve essere adeguatamente motivata. A seguito della comunicazione di sospensione dell'attività il registro imprese procederà sulla posizione dell'impresa interessata alla eliminazione della/e connessa/e qualifica/che di mediatore. L'impresa che abbia iscritto la sospensione dell'attività, quando riprenda l'attività deve presentare la SCIA di inizio attività.

Se, invece, la sospensione dell'attività richiesta dall'impresa non dipenda da motivazioni relative al possesso dei requisiti di idoneità può essere comunicata secondo le modalità previste per le denunce di variazione dell'attività al R.E.A.

### **Cessazione dell'attività e iscrizione nell'apposita sezione del rea**

La comunicazione della cessazione attività delle imprese e delle persone fisiche che per conto delle imprese svolgono l'attività è soggetta agli ordinari adempimenti nei confronti del registro delle imprese.

Le persone fisiche che cessano di svolgere l'attività come titolari di impresa o all'interno di un'impresa richiedono, a pena di decadenza entro novanta giorni dalla cessazione, di essere iscritti nella apposita sezione del REA tramite la presentazione per via telematica del modello "MEDIATORI" compilato nella sezione "ISCRIZIONE NELL'APPOSITA SEZIONE (A REGIME)". L'iscrizione deve avvenire nella Camera di commercio nella cui circoscrizione il soggetto risiede.

Anche le posizioni iscritte nella apposita sezione rea sono soggette alla verifica dinamica dei requisiti almeno una volta ogni quattro anni dalla iscrizione.

I soggetti iscritti nella apposita sezione del REA che successivamente intendono iniziare l'attività di mediazione richiedono la cancellazione dalla medesima, compilando la sezione "REQUISITI" del modello "MEDIATORI" ovvero il modello intercalare "REQUISITI" oltre alla ordinaria modulistica registro imprese/rea.

### **Mediatore occasionale**

Lo svolgimento dell'attività di mediazione in modo occasionale o discontinuo è consentito per un periodo non superiore a sessanta giorni ed è subordinato all'iscrizione nell'apposita sezione del REA 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.



La segnalazione dell'avvio dell'attività occasionale è effettuata per via telematica mediante compilazione e sottoscrizione della sezione "SCIA - MOC" del modello "MEDIATORI", nella quale è indicata, a pena di irricevibilità, la data di cessazione dell'attività.

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

### **Deposito di moduli e formulari**

Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli e formulari nei quali siano indicate le condizioni del contratto deve depositarne copia preventivamente al Registro delle imprese presso la Camera di commercio con modalità telematica con Comunica Starweb utilizzando l'apposito modello ministeriale integrato in essa.

Poiché la sezione formulari del modello MEDIATORI comprende solo 5 righe, qualora l'impresa dovesse depositare più di 5 moduli e formulari si invita a procedere come segue:

nel modello MEDIATORI - SEZ. FORMULARI inserire nella prima riga la dicitura: VEDASI ELENCO ALLEGATO

compilare l'elenco da allegare utilizzando l'apposito modello (Modello integrativo per deposito moduli e formulari compilabile) scaricabile dagli allegati di questa pagina web.

Moduli e formulari devono essere chiari, facilmente comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale e devono riportare il numero REA e il codice fiscale dell'impresa.

La consultazione dei formulari depositati è liberamente consentita a chiunque ne faccia richiesta.

Il mediatore che si avvale di moduli o formulari non depositati è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria di euro 1.549,37.

Il mediatore che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria di euro 516,46.

### **Sanzioni**

L'esercizio abusivo dell'attività di mediazione è punito con la sanzione amministrativa da euro 7.500,00 e euro 15.000,00 e comporta l'obbligo di restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite.

A coloro che siano già incorsi nella suddetta sanzione, anche se vi è stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'articolo 348 del codice penale (le cui pene sono state inasprite dalla legge 3/2018 in vigore dal 15/02/2018), nonché l'articolo 2231 del codice civile.

Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione senza la polizza assicurativa obbligatoria sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000,00 ed euro 5.000,00.

Eventuali segnalazioni di esercizio abusivo vanno inoltrate alla Guardia di Finanza.

### **Sanzioni disciplinari**

Il mediatore che viola i suoi doveri e manca qualcuno degli obblighi imposti dalla legge è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:

- sospensione per un periodo non superiore a sei mesi;
- nei casi di turbamento non grave del normale andamento del mercato;
- nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;
- nel caso di assunzione della qualità di imputato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, la economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, 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, la sospensione dall'esercizio dell'attività è disposta fino al termine del giudizio nei suoi confronti;

- cancellazione dell'attività nei casi di incompatibilità e quando viene a mancare uno dei requisiti generali, morali e professionali di legge;
- inibizione perpetua dell'attività nei confronti dei mediatori che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato; nei confronti dei mediatori che, nel periodo di sospensione loro inflitta, compiano atti inerenti al loro ufficio; nei confronti dei mediatori ai quali sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.

I provvedimenti disciplinari sono annotati ed iscritti per estratto nel REA. Allo stesso modo sono annotati ed iscritti i provvedimenti penali.

### **Diritto di stabilimento**

Le imprese con sede in uno Stato membro dell'Unione Europea che, in base alle leggi di quello Stato, sono abilitate a svolgere l'attività di mediatore e intendano aprire sedi o unità locali sul territorio nazionale per svolgere l'attività medesima, hanno titolo all'iscrizione nel Registro delle imprese e nel r.e.a. qualora sussistano i requisiti prescritti dalla normativa dello Stato di provenienza per lo svolgimento della stessa attività. Tuttavia le imprese comunitarie sono assoggettate all'osservanza degli obblighi di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti e, così come previsto dall'art. 33 del D.Lgs. 59/2010, costituisce prova sufficiente di tale assicurazione o garanzia un attestato rilasciato da istituti di credito e assicuratori stabili in un altro Stato membro.

Ciò permette al titolare di impresa individuale o al legale rappresentante dell'impresa "comunitaria" di esercitare in Italia l'attività di mediazione presso la sede o la localizzazione individuata sul territorio nazionale; al contrario nel caso in cui il titolare o il legale rappresentante si avvalsesse per l'unità locale italiana di un preposto o di dipendenti questi dovrebbero dimostrare il possesso dei requisiti professionali e morali previsti dalla normativa italiana.

### **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 decreto legislativo n.59/2010.

Tutte le informazioni utili sulle condizioni necessarie per lo svolgimento della attività in regime di libera prestazione di servizi sono reperibili sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico al seguente link: » <https://www.mise.gov.it/index.php/it/mercato-e-consumatori/titoli-professionali-esteri/prestazioni-occasional> (link esterno)

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

La normativa vigente prevede che almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della Scia deve essere effettuata una verifica dinamica dei requisiti; la mancanza dei requisiti richiesti dalla normativa avrà come conseguenza l'avvio di un procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività con conseguente provvedimento del Conservatore da iscriversi nel rea, con conseguente annotazione nello stesso rea della cessazione dell'attività medesima, salvo l'avvio di procedimenti disciplinari o l'accertamento di violazioni amministrative.



È prevista la verifica dinamica dei requisiti anche delle posizioni iscritte nell'apposita sezione del REA almeno ogni quattro anni dalla data di iscrizione.

### **Informazioni storiche**

AVVISO: quando il 12 maggio 2012 è entrato in vigore il decreto del Ministero dello sviluppo economico del 26/10/2011 che prevede le nuove modalità d'iscrizione al Registro delle Imprese e al REA dei mediatori, con la definitiva soppressione del relativo Ruolo (ora sostituito dal Registro Imprese) è stato previsto un periodo transitorio per le imprese attive ed iscritte nel Ruolo degli Agenti d'Affari in Mediazione alla data del 12 maggio 2012.

Tali imprese dovevano inviare, entro il 30 settembre 2013 un'apposita comunicazione al Registro delle Imprese contenente i dati aggiornati relativi alle sedi ed unità locali, nonché ai soggetti abilitati che svolgono tale attività per conto dell'impresa, pena l'inibizione dell'attività.

Le persone fisiche iscritte al Ruolo soppresso ma non svolgenti l'attività potevano, entro 30 settembre 2013, iscriversi nell'apposita sezione REA.

Il Ministero dello Sviluppo Economico con la circolare n. 3662/C del 10/10/2013 ha diramato le disposizioni per la gestione delle denunce tardive e per gli inadempienti.

Le imprese che hanno presentato le denunce di aggiornamento oltre il termine del 30/09/2013, sono state soggette alla sanzione amministrativa rea.

L'oblazione è dovuta, per ciascun legale rappresentante nel caso di società e per il titolare nel caso di impresa individuale, nella misura di euro 10,00 per le pratiche inoltrate dopo il 30/09/2013 ma entro il 30/10/2013 e nella misura di euro 51,33 per quelle inoltrate dopo il 30/10/2013. Per le società, inoltre, cambia l'importo dei diritti di segreteria che passa da euro 18,00 a euro 30,00 per le pratiche inoltrate dal 01/10/2013. Per gli inadempienti sono stati avviati procedimenti di inibizione della attività, con le modalità indicate nella circolare ministeriale suddetta.

Le persone fisiche che non hanno provveduto ad aggiornare la loro posizione all'apposita sezione del REA entro il 30/09/2013 sono decadute da tale possibilità. Tuttavia, nei quattro anni successivi alla data del 12 maggio 2012 esse potevano far valere la pregressa iscrizione nel soppresso ruolo quale requisito professionale per un futuro avvio dell'attività.