

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Il D. Lgs. 59/2010 all'art. art. 73 ha soppresso dall'8 maggio 2010 il ruolo degli agenti di affari in mediazione mantenendo invariata la normativa di riferimento ed il possesso dei requisiti previsti.

Con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 ottobre 2011, **in vigore dal 12 maggio 2012**, sono disciplinate le modalità di iscrizione nel Registro delle Imprese delle attività di mediazione e le modalità di passaggio dei requisiti dei soggetti imprenditoriali e delle persone fisiche iscritti nel soppresso Ruolo.

REQUISITI E INCOMPATIBILITA'

L'aspirante agente deve possedere **requisiti morali** (assenza di condanne per determinati reati e assenza di misure di prevenzione contro la delinquenza mafiosa) e **requisiti professionali** (aver conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, aver frequentato un corso di formazione ed aver superato presso la C.C.I.A.A. di residenza un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale, in relazione al ramo di mediazione prescelto.

Viene considerato requisito valido anche

- essere iscritto nel soppresso ruolo agenti di affari in mediazione ma tale requisito è **valido fino al 12/5/2016**)

oppure

- essere iscritto nell'apposita sezione Rea (iscrizione possibile solo dopo il 12 maggio 2012)

L'attività di agente di affari in mediazione è **incompatibile** con qualsiasi attività professionale ed imprenditoriale e con l'essere dipendente di enti pubblici e privati ad eccezione dei dipendenti pubblici in regime di tempo parziale non superiore al 50% delle ore totali previste dal contratto, dei dipendenti di imprese di mediazione e dell'attività di amministratore di condominio.

SCIA

L'attività di intermediazione è iniziata **immediatamente** dalla data di presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Registro Imprese della Camera di Commercio di competenza secondo quanto previsto dall'art. 49 comma 4 bis della L. 122/2010 con un'unica preventiva comunicazione in cui si autocertifica il possesso di tutti i requisiti previsti.

Per effettuare la SCIA, tutti coloro che intendono esercitare l'attività devono utilizzare il modello "Mediatori" e il modello intercalare "requisiti" (allegati al DM 26 ottobre 2011) disponibili direttamente nell'applicativo Comunica-Starweb; i modelli, compilati e sottoscritti dal soggetto interessato (tramite firma digitale non è possibile l'utilizzo della procura) dovranno essere allegati all'istanza telematica diretta all'ufficio del Registro delle Imprese.

Nb: i modelli devono essere individuati con il codice documento C32 per il modello "Mediatori" e C33 per il modello intercalare "Requisiti".

La data di inizio attività inserita nei modelli delle pratiche telematiche (I1 - I2 - S5 - UL) presentate al Registro Imprese deve coincidere con la data di invio delle stesse
La SCIA deve essere presentata presso la Camera di Commercio ove si intende esercitare l'attività.

Attenzione in caso di società 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 utilizzando il modello intercalare "Requisiti" da allegare alla pratica telematica .

Società con un unico legale rappresentante e più unità locali

L'impresa che esercita l'attività in più sedi o unità locali presenta una SCIA per ciascuna di esse all'ufficio del Registro delle Imprese della Camera di commercio della provincia in cui è ubicata la localizzazione.

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. Il titolo in base al quale il soggetto opera per conto dell'impresa e che lega il soggetto alla medesima (ad es. dipendente, collaboratore, ecc.) deve essere specificato nel campo note del modello "MEDIATORI" e del modello intercalare "REQUISITI" e nella polizza assicurativa deve essere prevista l'estensione della stessa a tutti coloro che svolgono l'attività per conto della società.

L'agente di affari in mediazione (persona fisica o società) ha l'obbligo di comunicare tutte le eventuali variazioni intervenute: in particolare le Società devono comunicare, entro 30 gg. dall'evento, tutte le modifiche per le quali è necessario procedere alla verifica dei requisiti per l'esercizio dell'attività (es. la variazione del legale rappresentante e/o del preposto) presentando un'istanza telematica con allegata la sezione "Modifiche" del modello "Mediatori" e la sezione "Requisiti" .

ISCRIZIONE NELL'APPOSITA SEZIONE

I soggetti (persone fisiche) che cessano di svolgere l'attività richiedono, **entro novanta giorni a pena di decadenza**, di essere iscritti nell'apposita sezione del REA mediante la compilazione della sezione "Iscrizione nell'apposita sezione (a regime) del modello "Mediatori" da allegare alla pratica telematica (modello I2) da inviare al Registro Imprese.

REGIME TRANSITORIO

Il DM 26 ottobre 2011 in vigore dal 12 maggio 2012, disciplina il passaggio di tutte le notizie contenute nel soppresso Ruolo rispettivamente nel Registro Imprese per soggetti che svolgono l'attività in forma imprenditoriale, nel Rea sezione speciale per tutti gli iscritti (dipendenti, collaboratori ecc...).

ATTENZIONE: Il transito dei dati dovrà avvenire su espressa richiesta degli interessati. Le imprese di mediazione (ditte individuali e società) attive alla data del 12 maggio 2012 dovranno presentare entro un anno un'istanza telematica utilizzando la procedura Comunica-Starweb con allegato il modello "Mediatori" sezione Aggiornamento Posizione RI/REA per richiedere il passaggio dei dati contenuti nell'ex Ruolo al RI/REA per ciascuna sede o unità locale dell'impresa pena l'inibizione della continuazione dell'attività. Nel modello, nell'apposita sezione l'impresa attiva dovrà indicare anche tutti quei soggetti già abilitati (dipendenti, collaboratori ecc...) che a qualsiasi titolo svolgono l'attività di mediazione per l'impresa stessa.

AVVERTENZA: l'aggiornamento della posizione dell'impresa consiste nella conferma dei dati e requisiti dal soppresso ruolo al registro delle imprese; pertanto **prima di inviare l'istanza di aggiornamento della posizione**, l'impresa deve verificare le seguenti condizioni:

- i dati del Ruolo e del Registro Imprese in particolare quelli relativi ai legali rappresentanti devono coincidere;
- i soggetti che svolgono l'attività di mediazione non devono trovarsi in situazioni di incompatibilità in caso contrario devono essere risolte prima dell'invio dell'istanza di aggiornamento;
- deve essere stata depositata la polizza assicurativa aggiornata

Nel caso in cui i legali rappresentanti non coincidono in entrambe le posizioni (soppresso Ruolo e Registro delle Imprese), l'istanza di aggiornamento potrà essere inoltrata soltanto dopo aver presentato la SCIA di modifica con l'autocertificazione del possesso dei requisiti utilizzando la procedura informatica Comunica-Starweb.

Le imprese che esercitano l'attività presso più localizzazioni devono presentare l'aggiornamento della posizione per ciascuna unità locale operativa indicando i soggetti in possesso dei requisiti ed abilitati che svolgono l'attività per conto dell'impresa

Le persone fisiche iscritte al Ruolo ma inattive alla data del 12 maggio 2012, entro un anno, potranno presentare un'istanza telematica utilizzando la procedura Comunica-Starweb con allegato

il modello “Mediatori” sezione “Iscrizione apposita Sezione (Transitorio)”. Decorso tale termine non potranno più chiedere l’iscrizione nell’apposita sezione del Rea, tuttavia l’iscrizione nel soppresso ruolo costituisce, nei quattro anni successivi all’entrata in vigore del decreto, requisito professionale abilitante per l’avvio dell’attività. Tutte le presenti istanze dovranno essere **sottoscritte digitalmente dal titolare o legale rappresentante.**

Polizza di assicurazione

Il mediatore che esercita l'attività è obbligato alla stipula di una **polizza di assicurazione della responsabilità civile** a copertura dei rischi professionali per negligenze od errori professionali estesa anche ai dipendenti e a tutti coloro che a qualsiasi titolo svolgono l’attività di mediazione per conto dell’impresa. Copia della stessa dovrà essere allegata alla pratica telematica di iscrizione/denuncia attività al Registro Imprese/Rea.

Il massimale minimo di copertura dovrà essere:

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

La data di stipula della polizza deve essere pari o precedente alla data di inizio attività.

ATTENZIONE: Sulla base del prescritto decreto è fatto obbligo di deposito dei moduli e formulari presso il Registro Imprese con modalità telematica allegata alla scia, i formulari devono indicare tutti i dati identificativi dell’impresa.

Cosa fare per accedere al servizio

I modelli per comunicare l'iscrizione/denuncia attività al Registro Imprese/Rea e successive modifiche sono disponibili direttamente nell'applicativo Comunica-Starweb e dopo essere stati compilati, sottoscritti digitalmente dal soggetto interessato e scansionati devono essere necessariamente allegati all’istanza telematica diretta all’ufficio del Registro Imprese.

Non è più possibile, quindi, utilizzare la scia cartacea.