



## Agente di affari in mediazione – (legge 39/1989 e ss.mm.ii.)

---

L'attività di Agente di Affari in Mediazione 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, di dipendenza o di rappresentanza (art. 1754 c.c.), nei seguenti settori:

- **Immobiliare** (svolgono l'attività di mediazione per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende);
- **Mandato a titolo oneroso nel settore immobiliare** (svolgono l'attività di mediazione nel settore immobiliare per conto e su incarico di una sola parte);
- **Merceologico** (sono mediatori merceologici coloro che svolgono attività di mediazione per la conclusione di affari concernenti merci, derrate, bestiame);
- **Servizi vari** (sono agenti in servizi vari coloro che svolgono attività di mediazione per la conclusione di affari relativi a specifici servizi).

**Esclusioni:** le attività di mediazione assicurativa, creditizia e marittima non sono soggette alla normativa che disciplina gli Agenti di affari in mediazione, ma alle rispettive leggi speciali: D.lgs. n. 209/2005 e Regolamento Isvap n. 5/2006 (mediazione assicurativa); D.P.R. n. 287/2000 (mediazione creditizia); L. n. 478/1968 e D.P.R. n. 66/1973 (mediazione marittima).

### Inizio attività

Dall'8 maggio 2010 è entrato in vigore il Decreto legislativo n. 59/2010 che ha soppresso il precedente Ruolo degli agenti di affari in mediazione tenuto dalla Camera di commercio, lasciando però inalterati i requisiti per l'esercizio dell'attività.

Per iniziare l'attività è pertanto necessario presentare, in allegato alla modulistica del registro imprese della Camera di commercio, una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) corredata dalle autocertificazioni attestanti il possesso dei requisiti prescritti dalla normativa, utilizzando la procedura "ComunicaStarweb" secondo le regole emanate dal MISE di cui al D.M. del 26 ottobre 2011; in ogni caso la data di inizio attività dichiarata nella modulistica registro imprese non può essere precedente alla data di presentazione della SCIA.

### Requisiti

I requisiti devono essere posseduti dal titolare dell'impresa individuale, da tutti i legali rappresentanti di impresa societaria (compresi i consiglieri delegati), dagli eventuali preposti e da tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, l'attività di mediazione per conto dell'impresa.

#### Requisiti morali

- non essere interdetto o inabilitato, fallito, condannato per reati contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria e 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 riabilitazione;
- non essere stato sottoposto a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, 10 febbraio 1962, n. 57, 31 maggio 1965, n. 575, 13 settembre 1982, n. 646.

#### Requisiti professionali

Aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado oppure il diploma di qualifica triennale rilasciato da istituti professionali oppure il diploma di laurea (n.b.: nel caso di titoli di studio conseguiti all'estero, è necessario ottenere il riconoscimento della loro validità da parte del



Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca) e aver superato l'esame presso la Camera di commercio, in cui è possibile fare richiesta di partecipazione solo coloro che hanno terminato il corso di formazione specifico per il settore richiesto, istituito e riconosciuto dalla Regione.

I corsi di formazione sono organizzati dai seguenti enti di formazione:

**Per la provincia di Palermo:**

- |                  |                               |                  |
|------------------|-------------------------------|------------------|
| • CONFESERCENTI  | Piazza Castelnuovo, 26/A - PA | Tel. 091 588257  |
| • ESIFORM        | Via Mariano Stabile, 136 - PA | Tel. 091 329223  |
| • PANORMEDIL CPT | Via Borremans, 17 - PA        | Tel. 091 6851147 |

**Per la provincia di Enna:**

- |                      |                      |                  |
|----------------------|----------------------|------------------|
| • CONFCOMMERCIO ENNA | Via Vulturo, 34 - EN | Tel. 0935 500971 |
|----------------------|----------------------|------------------|

### Documentazione a corredo della SCIA

#### Copia della polizza assicurativa obbligatoria

Per l'esercizio della professione di mediatore, l'art. 18 della Legge 05/03/2001 n. 57 ha introdotto l'obbligo della presentazione di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti.

L'ammontare di detta polizza è il seguente:

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

L'Agente che svolge l'attività in più sezioni dovrà assicurare in un'unica polizza i rischi inerenti le diverse attività o stipulare più polizze distinte.

**Attenzione.** La polizza dovrà coprire tutti coloro che nell'interesse dell'azienda svolgono a qualsiasi titolo l'attività di mediazione.

#### Deposito moduli/formulari

Ai sensi dell'art. 5 della L. 39/89, il Mediatore che nell'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni di contratto, **deve depositarne copia contestualmente alla SCIA.**

I formulari devono essere chiari, facilmente comprensibili ed ispirati al principio della buona fede contrattuale, nonché privi di contenuti vessatori ai sensi dell'art. 1449 bis del Codice Civile.

Devono contenere, ai sensi dell'art. 17 del D.M. 452/90, gli estremi (numero e data) dell'iscrizione al Registro delle Imprese.

### Incompatibilità

L'art. 2 della LEGGE 3 maggio 2019, n. 37 (in vigore dal 26/05/2019), sostituisce il comma 3 dell'articolo 5 della legge 39/89 che così recita:

*L'esercizio dell'attività di mediazione e' incompatibile 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*



### Costi da applicare alle pratiche telematiche

Tipo di pratica	Diritti di segreteria	Bolli	Diritto annuale	Tassa di concessione governativa
Verifica dinamica permanenza dei requisiti (sia imprese individuali sia società)	18 euro			
Iscrizione nell'apposita sezione Rea per persone fisiche inattive	18 euro		18 euro	
Iscrizione di impresa individuale (sezione piccolo imprenditore) con contestuale inizio attività	18 euro	17,50 euro	53 euro	Non dovute (in seguito a Parere dell'A.d.E. del 27/08/2014)
Inizio prima attività di impresa iscritta inattiva (sia imprese individuali sia società)				Non dovute (in seguito a Parere dell'A.d.E. del 27/08/2014)
Inizio attività di impresa individuale	18 euro			Non dovute (in seguito a Parere dell'A.d.E. del 27/08/2014)
Inizio attività di società	30 euro			Non dovute (in seguito a Parere dell'A.d.E. del 27/08/2014)
Deposito formulari per mediatori immobiliari (sia imprese individuali sia società)	18 euro			
Richiesta tesserino per mediatori immobiliari (costi per persona)	25 euro	16 euro		
Apertura, modifica e cessazione UL di impresa individuale (piccolo imprenditore) già iscritta	18 euro		11 euro (solo in caso di apertura)	Non dovute (in seguito a Parere dell'A.d.E. del 27/08/2014)
Apertura, modifica e cessazione di UL di società già iscritta	30 euro		24 euro (solo in caso di apertura)	Non dovute (in seguito a Parere dell'A.d.E. del 27/08/2014)

### Tempistica

L'Amministrazione, entro il termine di 60 giorni, procederà alla verifica della segnalazione e delle dichiarazioni e certificazioni poste a suo corredo e, in caso di verificata assenza dei requisiti e dei presupposti di legge, adotterà provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività, salvo la regolarizzazione della stessa entro il termine di 10 giorni.

### Sanzioni amministrative

- a chi esercita la professione abusivamente da € 516,46 a € 2.065,83;
- a chi non deposita i moduli o formulari € 1.549,37;
- a chi usa formulari diversi da quelli depositati c/o la C.C.I.A.A. € 516,46.

### Iscrizione nell'apposita sezione RI/REA

Il D.M. del 26.10.2011 ha previsto anche che i soggetti che cessano di svolgere l'attività di mediazione all'interno di un'impresa hanno facoltà di richiedere, entro il termine decadenziale di novanta giorni, l'iscrizione nell'apposita sezione del R.E.A. che consente loro, se in possesso di un requisito professionale non più considerato valido dalla normativa attualmente in vigore (es:



mancanza del diploma di istruzione secondaria di secondo grado), di conservarlo e mantenerlo nel tempo; tale iscrizione è però soggetta ad un diritto annuale di euro 30.

La richiesta di iscrizione avviene tramite la compilazione della sezione "Iscrizione nell'apposita sezione (a regime)" del modello "MEDIATORI" con indicazione del motivo per il quale è cessato il rapporto con l'impresa del settore; il modello deve essere presentato per via telematica con l'applicativo "ComunicaStarweb" al Registro delle imprese.

Si evidenzia che la cessazione dell'attività può essere conseguenza di fatti o atti strettamente collegati alla persona che chiede l'iscrizione, ad esempio licenziamento, dimissioni o recesso, ma può anche essere conseguenza di fatti allo stesso completamente estranei, come ad esempio la cessazione dell'attività da parte dell'impresa presso la quale operava.

Agosto 2023