Agenti di affari di mediazione

L'agente di affari in mediazione (mediatore) è colui che "mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza" (art. 1754 c.c.).

Normativa di riferimento

Articoli 1754 e seguenti del codice civile
Legge n. 39/1989, modificata dall'articolo 18 della legge 57/2001
D.M. 21.02.1990, n. 300
D.M. 21.12.1990, n. 452
D.M. 07.10.1993, n. 589
D.P.R. 6.11.1960, n. 1926
D.L. 04.07.06, n. 223 convertito in L. 04.08.06 n. 248
L. 296/06 (Finanziaria 2007)
D.Lgs. 26.03.2010, n. 59
Decreto MISE 26.10.2011
Decreto MISE 23.04.2013
Legge 7.8.1990, n. 241 - art. 19
Regolamento esami (Deliberazione di Consiglio Cciaa di Alessandria n. 9 del 27/01/2010)

L'attività di agente di affari in mediazione (mediatore)

Caratteristica del mediatore è quella di mettere in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza curare gli interessi particolari di una di esse. Il mediatore ha, infatti, un vero e proprio dovere di imparzialità.
L'attività di mediazione può essere esercitata singolarmente come ditta individuale oppure in forma di società.

L'attività di agente di affari in mediazione si articola nei seguenti settori:

- Agenti immobiliari (mettono in relazione due o più parti per la conclusione di un affare nel settore immobiliare);
- Agenti merceologici (agenti in mediazione in merci);
- Agenti in servizi vari;
- Agenti con mandato a titolo oneroso (mediatore che opera su incarico di una sola delle parti).

Non rientrano nel campo di applicazione delle attività di intermediazione commerciale e di affari di cui alla Legge n. 39/89 le attività di:

- Mediatori marittimi;
- Mediatori assicurativi;
- Soggetti che esercitano attività di intermediazione nei servizi turistici;
- Mediatori creditizi;
- Agenzie di affari (TULP, art. 115);
- Mediatori pubblici (Legge n. 272/1913);
- Agenti di cambio o di intermediazione mobiliare.

Per effetto del D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, di attuazione della direttiva 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno, sono in vigore le disposizioni di semplificazione che riguardano il procedimento amministrativo di inizio dell'attività di agenti di affari in mediazione.
Ai sensi del D.M. 26/10/2011 (decreto attuativo della suddetta "Direttiva servizi") a partire dal 12 maggio 2012 è stato definitivamente soppresso il ruolo degli agenti di affari in mediazione.

Le imprese (singole o associate) per iniziare l'attività di affari in mediazione, devono presentare la SCIA all'ufficio registro imprese della Camera di Commercio della Provincia dove esercitano l'attività stessa, corredata dalle dichiarazioni sostitutive previste dalla legge utilizzando l'apposita modulistica in DIRE

Le imprese individuali e le società sono tenute a nominare, presso ogni sede ed eventuali unità locali dove si svolge l'attività, almeno un soggetto in possesso dei requisiti di idoneità di cui all'art. 3 della legge 39/89, che a qualsiasi titolo esercita l'attività di mediazione per conto dell'impresa.

Devono essere disponibili all'utenza in ogni sede ed unità locale in cui viene svolta l'attività di mediazione, con l'esposizione nei locali oppure con l'utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative ai compiti e alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede ed eventuali unità locali.

Si precisa che non essendo state abrogate le norme di settore che disciplinano l'attività, ad ogni effetto di legge i richiami al ruolo mediatori si intendono riferiti alle iscrizioni previste nel Registro delle Imprese o nel Repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA).

Requisiti

Per l'esercizio dell'attività di mediazione la normativa ha mantenuto l'obbligo di autocertificare tramite SCIA il possesso dei requisiti di idoneità (personali, professionali e morali) previsti dalla Legge n. 39/89 e s.m.i.
Tali requisiti devono essere posseduti dal titolare di Impresa Individuale oppure da **tutti** i legali rappresentanti di società.
I requisiti devono inoltre essere dichiarati anche da eventuali preposti e da tutti coloro che svolgono a qualsiasi titolo l'attività di agente di affari in mediazione per conto dell'impresa individuale o della società.

1) Requisiti personali:

- Maggiore età;
- Godimento dei diritti civili;
- Essere cittadino italiano o dell' Unione europea ovvero cittadino extracomunitario residente in Italia e in possesso del regolare permesso di soggiorno;

2) Requisiti morali:

- Non essere stato dichiarato fallito, interdetto, inabilitato;
- Non essere stato condannato per delitti contro la Pubblica Amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, per i delitti di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, non essere stato condannato per un delitto non colposo per il quale la legge commini la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- Non essere sottoposto a misure di sicurezza o di prevenzione e e non avere procedimenti penali per reati di stampo mafioso.

3) requisiti professionali:

- Aver conseguito un **diploma di scuola secondaria di secondo grado** e aver frequentato un apposito **corso** di formazione a frequenza obbligatoria, organizzato da enti autorizzati a gestire la formazione professionale e aver superato un **ESAME** diretto ad accertare l´attitudine e la capacità professionale dell´aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto.

I corsi hanno validità illimitata, cioè non è previsto alcun termine per richiedere l'iscrizione all'esame di idoneità. Per la provincia di Alessandria, l'Azienda Speciale della Camera di Commercio (PROMECO), che ha sede presso la stessa Camera, tiene con una certa frequenza tali corsi preparatori, in orari pomeridiani e serali (per saperne di più)

Questionari Studenti

Questionari Docenti

- **Oppure iscrizione nell'apposita Sezione del Rea** (posizioni di persone fisiche che non esercitano l'attività)
- **Oppure riconoscimento del titolo professionale da parte del Ministero delle imprese e del Made in Italy** - D.Lgs. 206/2007 (solo per i cittadini che abbiano conseguito il titolo di studio o l'esperienza professionale in un paese dell'Unione Europea diverso dall'Italia o in paese terzo). Per tale riconoscimento seguire le istruzioni indicate sul sito del Ministero al seguente link: https://www.mimit.gov.it/it/mercato-e-consumatori/titoli-professionali-esteri

N.b.: la legge prevedeva in alternativa al corso e all'esame il possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado (di qualunque tipo) più un periodo di pratica di almeno 12 mesi continuativi, con l'obbligo di frequenza apposito corso di formazione professionale. Tale possibilità non si è mai concretizzata in quanto non è mai stato emanato il previsto decreto del Ministero, contenente le modalità e le caratteristiche del titolo di formazione, dell´esame e quelle della tenuta

del registro dei praticanti.

Ulteriori chiarimenti disponibili nell'apposita scheda Sari

Incompatibilità

Con decorrenza **1/2/2022 l'articolo 4 comma 2 della legge n. 238/2021 riformula il comma 3 dell’art. 5, della legge n. 39/1989** che disciplina le incompatibilità con riferimento all'esercizio dell’attività di mediazione.

L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

- 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,
- 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;
- Con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione
- In situazioni di conflitto di interessi.

Il regime delle incompatibilità è stato rimodulato, a partire dal 27/08/2022, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge n. 118 del 05/08/2022, consistenti nell'introduzione del comma 3-bis all'art. 5 della Legge 39/1989, nonché nella sostituzione del comma 4-quater dell'art. 17 del D. lgs 141/2010.

Con questo ultimo provvedimento l’esercizio dell’attività di agente immobiliare è compatibile con quella di dipendente o collaboratore di imprese esercenti l’attività di mediazione creditizia.

Tempi

L'ufficio ha 60 giorni di tempo per la verifica di tutti i requisiti di legge. Entro detto termine l'ufficio deve contestare i requisti mancanti o difformi e salva la possibilità per l'interessato, ove consentito, di conformarsi a quelli previsti dalla normativa vigente deve essere disposta l'inibizione dell'attività. Trascorso il termine di 60 giorni senza contestazioni o provvedimenti di inibizione l'attività si intende svolta in modo conforme alle norme di legge.

Garanzia assicurativa

Deve essere prodotta la polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali dell'attività di mediatore e a tutela dei clienti.

Gli importi minimi stabiliti dal Ministero dello sviluppo economico sono:

€ 260.000,00 per le imprese individuali;

€ 520.000,00 per le società di persone;

€ 1.550.000,00 per le società di capitale.

Caratteristiche della polizza: assicurazione della responsabilità civile per negligenze od errori professionali, comprensiva della garanzia per infedeltà dei dipendenti; copertura per chiunque, all'interno dell'azienda, svolga a qualsiasi titolo l'attività di mediazione; copertura di tutte le sezioni iscritte a ruolo, attraverso un'unica polizza omnicomprensiva oppure più polizze separate a copertura di ciascuna attività; polizza assicurativa a parte per chi, coperto da polizza assicurativa in quanto operante in società di mediazione, intenda svolgere l'attività anche a titolo individuale.

Moduli e formulari

Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni del contratto, deve preventivamente depositarne copia, in via telematica, presso la Camera di Commercio nella cui provincia esercita l'attività. I moduli devono essere chiari, facilmente comprensibili ed ispirati ai principi della buona fede contrattuale. Sui moduli e formulari depositati deve essere indicato il numero REA ed il codice fiscale dell'impresa.
Il deposito in formato cartaceo dei moduli e formulari era consentito fino al 10/08/2012. Attualmente il deposito deve essere fatto attraverso il canale telematico della ComUnica, allegando la Scia compilata nella sezione moduli e formulari. Per ulteriori informazioni consultare l'apposita scheda Sari.

Provvedimenti disciplinari, sanzioni e ricorsi

L'agente di affari in mediazione che viola i suoi doveri e manca a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:

- Sospensione dell'attività, inflitta per un periodo non superiore a sei mesi, se vengono compiute irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione;
- Inibizione dell'attività nei casi di incompatibilità oppure quando viene a mancare uno dei requisiti previsti dalla normativa;
- Inibizione perpetua all'esercizio dell'attività nei confronti degli agenti che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato o che abbiano compiuto atti inerenti al loro ufficio durante il periodo di sospensione o sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.

I procedimenti disciplinari che si concludono con un provvedimento di sospensione, cancellazione o inibizione perpetua dell'attività (ex radiazione dal soppresso Ruolo degli agenti di affari in mediazione) sono annotati ed iscritti per estratto nel R.E.A.. Sono altresì annotati ed iscritti per estratto nel .R.E.A. i provvedimenti amministrativi e penali previsti dal Regolamento di attuazione (D.M. 452/1990) della legge 39/1989. A detti provvedimenti accedono gli uffici del Registro delle Imprese nonché gli altri soggetti interessati nel rispetto delle procedure previste per l'accesso ai documenti amministrativi di cui al capo V della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

- L'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione senza aver presentato la SCIA per la dichiarazione del possesso dei requisiti è punito con la sanzione amministrativa consistente nella somma compresa tra € 7.500,00 e € 15.000,00 (il pagamento con effetto liberatorio è stabilito pertanto in € 5.000).

- A coloro che sono incorsi per tre volte nella sanzione, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'art. 348 c.p., nonché l'art. 2231 c.c.
- L'utilizzo nell'esercizio della professione di moduli o formulari non depositati o diversi da quelli depositati è punito con sanzione rispettivamente di € 1.549,00 e di € 516,00.
- Le modifiche/cessazioni inerenti l'attività o il personale ad essa adibito presentate con modello ARC sezione Modifiche dopo 30 giorni dal verificarsi dell'evento sono soggetti a sanzione REA.

Avverso i provvedimenti inibitori di avvio o di prosecuzione dell'attività adottati dal Conservatore del Registro delle Imprese e contro i provvedimenti sanzionatori è ammesso ricorso gerarchico al Ministero delle imprese e del Made in Italy entro 30 gg.
Contro i provvedimenti inibitori di avvio o di prosecuzione dell'attività è ammesso in alternativa al ricorso gerarchico il ricorso alla giurisdizione esclusiva del TAR competente per territorio.

Imprese estere

Le imprese che hanno la sede in uno Stato membro nell'Unione Europea e che sono abilitate allo svolgimento dell'attività nel proprio Paese, possono iniziare l'attività in Italia iscrivendosi nel Registro delle Imprese e nel Rea nel rispetto della disciplina comunitaria (diritto di stabilimento).
La prestazione temporanea e occasionale dell'attività è consentita alle imprese stabilite in uno Stato membro dell'Unione Europea che sono abilitate in base alle leggi del proprio Paese a svolgere l'attività se non aventi una sede o unità locale in Italia (libera prestazione di servizi). In tal caso è necessario che l'impresa comunitaria nei 30 giorni precedenti l'inizio dell'attività in Italia presenti una dichiarazione di intenti al Ministero dello Sviluppo Economico.
Le imprese aventi sede nell'Unione Europea che esercitano l'attività di agente di affari in mediazione in diritto di stabilimento devono dimostrare di avere prestato la polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali prevista dalla normativa con garanzia equivalente o essenzialmente comparabile nello Stato membro in cui è già stabilita.

Mediazione occasionale

tutte le informazioni sono reperibili nell'apposita scheda Sari al seguente
link
https://supportospecialisticori.infocamere.it/sariWeb/alat?apriFaqContenuto=116682865_116561740

Rilascio tessera personale di riconoscimento:

tutte le informazioni sono reperibili nell'apposita scheda Sari al seguente link:

https://supportospecialisticori.infocamere.it/sariWeb/alat?apriFaqContenuto=114341799_116561740

Verifica dinamica della permanenza dei requisiti

L'ufficio Registro delle Imprese verifica, almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della SCIA, la permanenza dei requisiti che consentono all'impresa lo svolgimento dell'attività di mediazione, nonché di quelli previsti per i soggetti che svolgono l'attività per suo conto.
Si ricorda, infine, che chiunque eserciti l'attività di agente d'affari in mediazione (titolare dell'impresa

individuale, legale rappresentante, preposto o altro) deve essere in possesso della tessera personale di riconoscimento di cui all'articolo 5, punto 3, del DM 26 ottobre 2011. Per tale motivo, nel caso in cui il soggetto obbligato non ne sia in possesso o la stessa sia scaduta, è invitato a chiederne il rilascio o il rinnovo.

Esami mediatori

Si rimanda alla pagina esami abilitanti

Si vedano con riferimento all'inizio dell'attività ma anche ai casi di modifica e di cancellazione, le informazioni di dettaglio sul SARI - Supporto Specialistico Registro Imprese

Contatti

Settore Coordinamento Attività Registro Imprese sede di Alessandria

Responsabile

Raffaella Mazzon

Indirizzo

Via Vochieri 58 - Alessandria

CAP

13100

Telefono

0131/3131

Email

assistenzaregistroimprese@aa.camcom.it

PEC

registroimprese.al@pec.aa.camcom.it

- Stampa

Settore Coordinamento Attività Registro Imprese sede di Asti

Responsabile

Raffaella Mazzon

Indirizzo

Piazza Medici 8 - Asti

CAP

14100

Telefono

0141/535211

Email

assistenzaregistroimprese@aa.camcom.it

PEC

registroimprese.at@pec.aa.camcom.it

Orari

di apertura allo sportello: lunedi - venerdi dalle 8:30 alle 12:30

- Stampa

Stampa in PDF

PDF

Ultima modifica

Gio 18 Giu, 2026

Condividi

Reti Sociali

Quanto ti è stata utile questa pagina?

Select rating
Media: 4 (5 votes)

Aliquota