



Note Operative per la Verifica Dinamica Agenti d'Affari in Mediazione

Oggetto della verifica

L'articolo 7 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.10.2011, stabilisce che almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della SCIA, il Registro delle Imprese verifica la permanenza dei requisiti che consentono all'impresa lo svolgimento dell'attività di mediazione di cui alla legge n. 39/89.

L'articolo 8 del medesimo Decreto stabilisce che posizioni iscritte nell'apposita sezione del REA (persone fisiche abilitate all'esercizio dell'attività di mediazione non attive) sono soggette alla verifica dinamica dei requisiti almeno una volta ogni quattro anni dalla data dell'iscrizione.

La verifica, quindi, interesserà tutte le imprese attive che svolgono attività di mediazione, per le quali sono già trascorsi 4 anni dalla presentazione dall'inizio attività e tutte le persone fisiche che risultano iscritte nell'apposita sezione del Rea per le quali sono già trascorsi 4 anni dall'iscrizione.

Soggetti obbligati

La verifica dinamica della permanenza dei requisiti riguarda:

- il titolare di impresa individuale (la persona fisica in caso di iscrizione nel Rea)
- tutti i legali rappresentanti di impresa societaria
- gli eventuali preposti
- tutti coloro che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività per conto dell'impresa, compresi i procuratori, collaboratori e i dipendenti anche presso le unità locali in provincia e fuori provincia.

Polizza assicurativa obbligatoria

Per l'esercizio della attività di mediazione è necessario avere costituito idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti con apposita polizza assicurativa della responsabilità civile per negligenze od errori professionali, comprensiva della garanzia per infedeltà dei dipendenti.

L'ammontare minimo di copertura è di:

- euro 260.000,00 per le imprese individuali
- euro 520.000,00 per le società di persone
- euro 1.550.000,00 per le società di capitali

Per lo svolgimento della mediazione in più sezioni/rami di attività (mediazione immobiliare - mediazione immobiliare con mandato a titolo oneroso - mediazione merceologica - mediazione in servizi) è necessario possedere un'unica polizza che assicuri separatamente i rischi inerenti le diverse attività o stipulare più polizze distinte.

La polizza assicurativa deve coprire anche tutti coloro che all'interno dell'azienda svolgano a qualsiasi titolo l'attività di mediazione. Qualora un soggetto, già coperto da

polizza assicurativa in quanto operante in società di mediazione, svolga detta attività a titolo individuale, deve risultare coperto da altra polizza.

Requisiti morali e incompatibilità

I soggetti interessati alla verifica devono possedere i requisiti morali e non incorrere nelle incompatibilità previste. Consultare la sezione *Istruzioni* della pagina del sito [Agenti d'affari in mediazione](#)

Soggetti sottoposti alla verifica antimafia

E' necessario che non sussistono cause di decadenza, di sospensione, di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011, nei confronti dei seguenti soggetti:

"Decreto Legislativo n. 159/2011 art. 85 – "Soggetti sottoposti alla verifica antimafia"

*1. La documentazione antimafia, se si tratta di imprese individuali, deve riferirsi al **titolare** ed al direttore tecnico, ove previsto.*

2. La documentazione antimafia, se si tratta di associazioni, imprese, società, consorzi e raggruppamenti temporanei di imprese, deve riferirsi, oltre che al direttore tecnico, ove previsto:

a) per le associazioni, a chi ne ha la legale rappresentanza;

*b) per le società di capitali anche consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, per le società cooperative, di consorzi cooperativi, per i consorzi di cui al libro V, titolo X, capo II, sezione II, del codice civile, al **legale rappresentante e agli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione**, nonché a ciascuno dei consorziati che nei consorzi e nelle società consortili detenga una partecipazione superiore al 10 per cento oppure detenga una partecipazione inferiore al 10 per cento e che abbia stipulato un patto parasociale riferibile a una partecipazione pari o superiore al 10 per cento, ed ai soci o consorziati per conto dei quali le società consortili o i consorzi operino in modo esclusivo nei confronti della pubblica amministrazione;*

*c) per le società di capitali, anche al **socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro, ovvero al socio in caso di società con socio unico**;*

d) per i consorzi di cui all'articolo 2602 del codice civile e per i gruppi europei di interesse economico, a chi ne ha la rappresentanza e agli imprenditori o società consorziate;

*e) per le società semplice e in nome collettivo, a **tutti i soci**;*

*f) per le società in accomandita semplice, ai soci **accomandatari**;*

g) per le società di cui all'articolo 2508 del codice civile, a coloro che le rappresentano stabilmente nel territorio dello Stato;

h) per i raggruppamenti temporanei di imprese, alle imprese costituenti il raggruppamento anche se aventi sede all'estero, secondo le modalità indicate nelle lettere precedenti;

i) per le società personali ai soci persone fisiche delle società personali o di capitali che ne siano socie.

*2-bis Oltre a quanto previsto dal precedente comma 2, per le associazioni e società di qualunque tipo, anche prive di personalità giuridica, la documentazione antimafia e' riferita anche ai **soggetti membri del collegio sindacale** o, nei casi contemplati dall'articolo 2477 del codice civile, al sindaco, nonché ai **soggetti che svolgono i compiti di vigilanza** di cui all'articolo 6, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231.*

2-ter ...omissis...

2-quater ...omissis...

Imprese Plurilocalizzate

La pratica telematica va presentata presso la Camera di Commercio dove l'impresa ha la sede legale dell'impresa, anche se l'attività viene svolta solo o anche presso unità locali ubicate fuori provincia. Pertanto il modello verifica dinamica requisiti deve essere compilato anche per i soggetti operanti presso unità locali ubicate fuori provincia.

Presentazione pratica telematica: modalità e termini

La comunicazione di avvio della verifica viene ricevuta al proprio indirizzo PEC - Posta Elettronica Certificata o, in mancanza di questa, con raccomandata a.r.

Si avverte che le imprese prive di pec dovranno, contestualmente alla pratica telematica di verifica, comunicare un indirizzo pec che dev'essere "univoco ed attivo" (esente da oneri), pena la sospensione e successivamente il respingimento della pratica con conseguente inibizione dell'attività.

Alla pratica telematica da presentarsi tramite Comunica-StarWeb (vedi GUIDA), devono essere **allegati**:

1. il Modello (presente in StarWeb) VERIFICA DINAMICA REQUISITI - MEDIATORI (Codice tipo documento C47) compilato e sottoscritto da ogni soggetto sottoposto alla verifica;
2. il Modello (presente in StarWeb) VERIFICA DINAMICA REQUISITI - INTERCALARE ANTIMAFIA (Codice tipo documento C47) compilato e sottoscritto da ogni soggetto sottoposto alla verifica;
3. copia della polizza assicurativa in corso di validità (documento scansionato e trasformato in file informatico firmato digitalmente da chi presenta la pratica telematica)

I modelli, creati all'interno della pratica telematica, possono essere sottoscritti:

a) con modalità digitale, oppure

b) con modalità autografa: in questo caso il documento viene stampato, compilato e firmato su carta, scansionato e il relativo file informatico firmato digitalmente da chi presenta la pratica telematica, con allegata scansione del documento d'identità in corso di validità dei sottoscrittori autografi.

Costi

Diritti di segreteria: euro 18,00

Bollo: esente

Inadempienza e accertamento irregolarità

Qualora nel termine concesso l'impresa non provveda all'adempimento o venisse riscontrata la sopravvenuta mancanza di uno dei requisiti di legge, il Conservatore del registro delle imprese avvia il procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività e adotta il conseguente provvedimento, salvo l'avvio di procedimenti disciplinari o l'accertamento di violazioni amministrative.

Il provvedimento di inibizione allo svolgimento dell'attività, adottato ai sensi del comma 2, è iscritto d'ufficio nel REA e determina l'annotazione nello stesso REA della cessazione dell'attività medesima.

Avverso i provvedimenti inibitori di prosecuzione dell'attività è ammesso ricorso gerarchico al Ministero dello sviluppo economico entro 30 giorni dalla notifica.