SCIA e avvio dell'attività di agente di affari in mediazione

Dal 13 maggio 2012 l'inizio dell'attività non richiede l'iscrizione nel soppresso Ruolo, ma deve essere segnalato al Registro delle Imprese mediante Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

La SCIA deve essere presentata alla Camera di Commercio competente per il territorio nel quale viene esercitata l'attività. L'invio avviene esclusivamente in modalità telematica con firma digitale, tramite Comunicazione Unica, attraverso DIRE o un altro software compatibile con il Registro delle Imprese.

La pratica deve utilizzare:

- il modello ministeriale “Mediatori”;
- il modello intercalare “Requisiti”, per ciascun soggetto tenuto a dichiarare il possesso dei requisiti.

Con la segnalazione l'impresa comunica la localizzazione nella quale avvia l'attività, il ramo di mediazione esercitato e i soggetti che operano per suo conto. Nelle sezioni dedicate ai requisiti devono essere rese, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, le dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti morali, antimafia, professionali e all'assenza delle incompatibilità.

L'attività è legittimamente esercitabile dalla data di presentazione della SCIA, purché la pratica sia completa delle dichiarazioni e degli allegati necessari. La data di inizio indicata nella modulistica deve quindi coincidere con la data di trasmissione: non può essere anteriore e non deve essere fissata in un giorno successivo.

Presentazione della SCIA: soggetti legittimati e responsabilità delle dichiarazioni

Per l'impresa individuale, la SCIA è presentata e sottoscritta digitalmente dal titolare.

Per la società, la segnalazione è presentata da un legale rappresentante o amministratore legittimato ad agire per l'impresa. Tutti i legali rappresentanti tenuti al possesso dei requisiti devono rendere le relative dichiarazioni.

I preposti, i dipendenti, i collaboratori e gli altri soggetti che esercitano concretamente la mediazione per conto dell'impresa compilano e sottoscrivono il proprio modello intercalare “Requisiti”.

La firma del professionista o dell'intermediario incaricato della trasmissione non sostituisce la sottoscrizione personale delle dichiarazioni che la modulistica attribuisce ai singoli soggetti.

Allegati alla SCIA

La SCIA deve essere corredata dalla documentazione necessaria per l’avvio dell’attività. In particolare, occorre allegare:

- la polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali connessi all’attività di mediatore e a tutela della clientela;
- gli eventuali moduli e formulari utilizzati dall’impresa nello svolgimento dell’attività;
- qualora il file relativo ai requisiti contenga dichiarazioni di soggetti interessati prive di firma digitale, come procuratori, institori o dipendenti, la SCIA sottoscritta con firma autografa del dichiarante, accompagnata dalla copia scansionata di un documento di identità.

La copertura assicurativa costituisce un requisito indispensabile per l’esercizio dell’attività di mediazione e deve risultare adeguata all’attività effettivamente svolta dall’impresa.

I moduli e i formulari impiegati nei rapporti con la clientela devono essere depositati presso la Camera di Commercio competente prima del loro utilizzo. L’impresa è tenuta a utilizzare esclusivamente modelli corrispondenti a quelli depositati.

Mediazione occasionale

La persona fisica che possiede i requisiti può svolgere attività di mediazione in forma occasionale o discontinua per un periodo complessivo non superiore a sessanta giorni nell'arco di dodici mesi.

Prima dell'inizio deve:

- stipulare la polizza assicurativa obbligatoria;
- compilare la sezione SCIA mediazione occasionale (MOC) del modello “Mediatori”;
- compilare la sezione relativa ai requisiti;
- indicare obbligatoriamente la data di cessazione dell'attività;
- trasmettere la pratica, tramite Comunicazione Unica, alla Camera di Commercio della provincia di residenza.

La segnalazione determina l'iscrizione nell'apposita sezione del REA. Una nuova SCIA per mediazione occasionale non può essere presentata prima che sia trascorso almeno un anno dalla precedente segnalazione MOC. Al mediatore occasionale non viene rilasciata la tessera personale di riconoscimento.

Presentazione della pratica e verifica dei requisiti per l'attività di mediazione

La pratica di avvio deve essere trasmessa al Registro delle Imprese attraverso la Comunicazione Unica e deve descrivere in maniera precisa l'attività che sarà esercitata. Non è sufficiente utilizzare

espressioni generiche come “mediatore” o “attività di mediazione”. La descrizione deve individuare il ramo effettivo, ad esempio:

- mediazione immobiliare;
- mediazione con mandato a titolo oneroso nel settore immobiliare;
- mediazione merceologica, con indicazione delle merci o dei comparti interessati;
- mediazione in servizi vari, con specificazione dei servizi oggetto dell'intermediazione.

La descrizione dell'attività deve essere coerente con l'abilitazione posseduta dal titolare, dai legali rappresentanti, dai preposti e dagli altri soggetti dichiarati.

L'Ufficio del Registro delle Imprese:

- acquisisce la pratica trasmessa tramite Comunicazione Unica;
- verifica che il modello “Mediatori” sia stato compilato nelle sezioni necessarie;
- controlla la presenza degli intercalari “Requisiti” relativi ai soggetti obbligati;
- accerta la completezza degli allegati;
- verifica le dichiarazioni sostitutive rese;
- controlla la coerenza tra il ramo di mediazione, i requisiti professionali e la descrizione dell'attività;
- evade la pratica quando risulta regolare;
- attribuisce la qualifica corrispondente all’attività di mediazione dichiarata;
- rende pubbliche nella posizione REA le informazioni relative all'impresa e ai soggetti abilitati.

L'efficacia immediata della SCIA non impedisce i controlli successivi. Se l'Ufficio accerta la mancanza di un requisito o di un presupposto essenziale, può adottare i provvedimenti di conformazione o di divieto di prosecuzione previsti dalla normativa.

Regolarità della compilazione

Per evitare sospensioni o richieste di integrazione, è necessario che:

- la pratica sia indirizzata alla Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno;
- l'attività sia descritta in modo specifico;
- tutte le sezioni obbligatorie del modello “Mediatori” siano compilate;

- ogni soggetto interessato presenti l'intercalare “Requisiti”, quando necessario;
- le dichiarazioni siano sottoscritte dal soggetto al quale si riferiscono;
- i nominativi riportati nella modulistica coincidano con quelli per i quali viene richiesta l'iscrizione o l'annotazione;
- siano indicati la sede e le unità locali effettivamente interessate;
- siano allegati la polizza e gli eventuali formulari;
- i file rispettino i formati tecnici previsti;
- le firme digitali risultino valide.

Tessera personale di riconoscimento del mediatore

Ai soggetti che svolgono concretamente l’attività di mediazione può essere rilasciata una tessera personale di riconoscimento. I requisiti per il rilascio, la procedura di richiesta, gli importi dovuti, il periodo di validità e le modalità di ritiro sono illustrati nella sezione dedicata alla tessera personale del mediatore.

Modello “Mediatori” e modello intercalare “Requisiti”

I moduli da utilizzare per la presentazione della SCIA relativa all'attività di agente di affari in mediazione sono quelli ministeriali previsti per l’iscrizione Registro delle Imprese e nel REA.

I modelli principali sono:

- il modello “Mediatori”;
- il modello intercalare “Requisiti”.

Modello “Mediatori”

Il modello principale viene utilizzato per:

- presentare la SCIA di inizio attività;
- dichiarare l'avvio presso una sede o unità locale;
- comunicare modifiche relative all'attività o ai soggetti coinvolti;
- cessazione;
- presentare la SCIA di mediazione occasionale;

- richiedere l'iscrizione della persona fisica nell'apposita sezione REA;
- depositare moduli e formulari.

Nel modello devono essere riportati i dati dell'impresa, la localizzazione interessata, il ramo di mediazione, la data dell'evento e le dichiarazioni relative ai requisiti quando rese dal titolare o dal legale rappresentante.

Modello intercalare “Requisiti”

L'intercalare è utilizzato dai soggetti diversi dal dichiarante principale che devono attestare personalmente il possesso dei requisiti. Può riguardare:

- ulteriori legali rappresentanti;
- preposti;
- dipendenti che svolgono attività di mediazione;
- collaboratori che intervengono nelle trattative;
- procuratori o institori che partecipano all'attività;
- altri soggetti operanti per conto dell'impresa.

Il modello contiene le dichiarazioni sui requisiti morali, antimafia e professionali e sull'assenza di incompatibilità.

Non deve essere compilato per chi svolge esclusivamente compiti amministrativi, di segreteria o di supporto interno, senza intervenire nell'attività di intermediazione.

Compilazione e sottoscrizione

I modelli devono indicare correttamente:

- il ramo di attività;
- la sede o unità locale;
- i soggetti che esercitano l’attività per conto dell’impresa;
- i requisiti posseduti;
- eventuali allegati richiesti;
- la data dell'evento o dell'inizio attività.

Il modello “Mediatori” è sottoscritto dal titolare dell'impresa individuale o dal legale rappresentante che presenta l'adempimento. Ogni intercalare “Requisiti” deve essere firmato dalla persona alla quale si riferiscono le dichiarazioni.

Le dichiarazioni hanno natura sostitutiva e sono rese sotto la responsabilità penale del dichiarante. L'Ufficio può controllarne la veridicità sia nella fase successiva alla SCIA sia durante le verifiche periodiche.

Allegati collegati alla modulistica

A seconda dell'adempimento possono essere richiesti:

- una copia della polizza assicurativa;
- i moduli e formulari utilizzati nel rapporto con la clientela, se previsti;
- la documentazione relativa al titolo;
- il documento di identità del dichiarante non firmatario digitale;
- eventuali dichiarazioni o documenti richiesti per soggetti che operano per conto dell’impresa.

Polizza assicurativa per agenti di affari in mediazione

L'esercizio dell'attività richiede una garanzia assicurativa idonea a coprire i rischi professionali e a tutelare i clienti per i danni derivanti dall'attività di mediazione. La polizza deve essere intestata all'impresa che presenta la SCIA e deve garantire una copertura a tutte le persone che operano a qualsiasi titolo per suo conto nell'attività di mediazione. Una copia della polizza deve essere allegata alla pratica telematica di inizio attività. La copertura deve essere già efficace alla data di presentazione della SCIA: la decorrenza non può essere successiva all'avvio dichiarato.

Massimali minimi

I massimali minimi di copertura sono:

- 260.000 euro per l'impresa individuale;
- 520.000 euro per la società di persone;
- 1.550.000 euro per la società di capitali.

Impresa che esercita in più rami di mediazione

Quando la stessa impresa svolge più tipologie di mediazione, la garanzia deve coprire separatamente i rischi riferibili a ciascun ramo. L'impresa può:

- stipulare un'unica polizza che individui in modo distinto le diverse attività e le relative coperture;

- stipulare più polizze, ciascuna riferita a uno specifico ramo di mediazione.

Continuità della copertura

La polizza deve essere mantenuta valida per tutto il periodo di esercizio e quindi deve essere già attiva al momento della presentazione della SCIA o della pratica telematica di inizio attività al Registro Imprese/REA. L'esercizio senza idonea garanzia è soggetto a una sanzione amministrativa. Per gli agenti immobiliari questa può essere compresa tra 3.000 e 5.000 euro, oltre agli eventuali effetti sulla regolarità della posizione.

Deposito di moduli e formulari per agenti di affari in mediazione

L'obbligo di deposito riguarda i mediatori che utilizzano, nei rapporti con la clientela, moduli o formulari contenenti condizioni contrattuali, proposte, incarichi, dichiarazioni o altri testi predisposti in modo standardizzato. Il deposito non è richiesto quando l'impresa non utilizza alcun modello prestampato. Se i formulari vengono impiegati, devono essere depositati prima del loro primo utilizzo. Il deposito determina l'archiviazione dei documenti nel Registro delle Imprese e consente ai soggetti interessati di richiederne copia secondo le regole di accesso agli atti e ai documenti camerali.

Camera competente del deposito

I formulari vengono depositati presso la Camera di Commercio competente per la sede principale. Se gli stessi documenti sono utilizzati anche nelle unità locali, il deposito presso la Camera di Commercio competente per la sede principale è sufficiente. Quando invece un'unità locale utilizza modelli differenti, tali formulari devono essere depositati anche presso la Camera competente per quella localizzazione.

Modalità di deposito

Il deposito avviene telematicamente attraverso la sezione “Formulari” del modello “Mediatori”. Può essere effettuato:

- insieme alla SCIA, quando i modelli vengono utilizzati fin dall'avvio;
- con una pratica successiva, purché presentata prima dell'effettivo utilizzo.

Ogni formulario deve essere allegato come file autonomo secondo il criterio “un modello, un file”, nel formato previsto dalle istruzioni telematiche.

Contenuto dei formulari

I modelli devono essere chiari, leggibili e comprensibili. Le clausole devono rispettare i principi di correttezza e buona fede e non devono determinare squilibri ingiustificati a danno del cliente. Per l'impresa individuale devono risultare almeno:

- la denominazione utilizzata;

- la sede dell'attività;
- il nome e cognome del titolare;
- il codice fiscale;
- il numero REA.

Per la società devono risultare:

- la denominazione o ragione sociale;
- la sede legale;
- le eventuali sedi operative alle quali il modello si riferisce;
- il codice fiscale;
- il numero REA.

In caso di deposito contestuale alla prima iscrizione di un'impresa individuale, il numero REA può non essere ancora disponibile. Dovrà essere riportato nei modelli depositati o aggiornati successivamente. Non deve più essere indicato il numero di iscrizione al soppresso Ruolo.

Utilizzo di moduli diversi da quelli depositati

L'impresa è tenuta a utilizzare documenti corrispondenti a quelli depositati. Ogni variazione del contenuto richiede un nuovo deposito o l'aggiornamento della documentazione prima della messa in uso. L'utilizzo di moduli non depositati o difformi da quelli presenti nel Registro comporta sanzioni amministrative e può dar luogo a conseguenze disciplinari.

Avvio dell'attività di mediazione presso sede e unità locali

L'attività può essere svolta presso la sede principale e presso una o più unità locali. Ogni localizzazione nella quale viene esercitata deve essere correttamente dichiarata al Registro delle Imprese. Per ciascuna sede o unità locale l'impresa deve:

- presentare la SCIA riferita alla localizzazione;
- indicare il ramo di mediazione svolto;
- individuare almeno una persona in possesso dei requisiti;
- dichiarare i soggetti che operano per conto dell'impresa;
- depositare gli eventuali formulari diversi da quelli della sede principale.

Il soggetto abilitato può essere il titolare, un legale rappresentante, un preposto, un dipendente o un collaboratore. Deve essere effettivamente collegato all'impresa e operare nella localizzazione dichiarata. L'attività presso la sede o l'unità locale può iniziare dalla data di presentazione della relativa SCIA, se la pratica contiene tutti gli elementi richiesti. Ogni successiva apertura, trasferimento, modifica o chiusura deve essere comunicata al Registro Imprese/REA entro il termine previsto.

Primo avvio esclusivamente presso un'unità locale in altra provincia

Quando l'impresa avvia per la prima volta la mediazione esclusivamente presso un'unità locale situata in una provincia diversa da quella della sede legale, devono essere presentate contestualmente due pratiche:

1. **alla Camera competente per la sede legale**, per dichiarare l'inizio dell'attività da parte dell'impresa e il possesso dei requisiti morali e professionali dei soggetti obbligati;

2. **alla Camera competente per l'unità locale**, per segnalare l'avvio nella specifica localizzazione e dichiarare i requisiti del preposto o degli altri soggetti che vi operano.

Anche quando l'attività non viene materialmente svolta presso la sede legale, l'impresa ha comunque iniziato a esercitare la mediazione. L'attività deve pertanto essere denunciata presso la sede come attività prevalente dell'impresa, secondo le regole applicabili. Nella pratica destinata alla sede legale si compilano la sezione SCIA del modello C32 “Mediatori” e le sezioni o gli intercalari relativi ai requisiti di ciascun soggetto obbligato. Nella pratica riferita all'unità locale si compilano la sezione SCIA e, quando necessario, la sezione “Requisiti”. La dichiarazione può non essere ripetuta se il preposto coincide con un legale rappresentante i cui requisiti sono già stati dichiarati nella pratica della sede, fermo restando quanto richiesto dal software e dall'Ufficio competente.

Imprese plurilocalizzate

È plurilocalizzata l'impresa che esercita la mediazione in più sedi o unità locali. In questo caso non è sufficiente una sola segnalazione riferita alla sede principale: deve essere presentata una SCIA per ciascuna localizzazione nella quale l'attività viene effettivamente svolta. Ogni pratica deve essere inviata al Registro delle Imprese competente per il territorio in cui si trova la sede o l'unità locale interessata. Per ciascuna localizzazione devono risultare:

- la tipologia di mediazione esercitata;

- almeno un soggetto in possesso dei requisiti morali, antimafia e professionali;

- il ruolo e il collegamento del soggetto con l'impresa;

- gli eventuali formulari specifici utilizzati;

- le informazioni destinate alla pubblicità nel REA.

Il preposto non è necessariamente vincolato a una sola unità locale o a una sola impresa. L'assetto dichiarato deve però essere concreto e credibile e deve consentire lo svolgimento effettivo delle funzioni in ogni sede interessata. Se un'unità locale è ubicata in una provincia diversa da quella della sede, la pratica relativa all'unità va presentata alla Camera di Commercio territorialmente competente. Le modifiche successive, compresi trasferimenti e chiusure, devono essere comunicate alla Camera competente per la localizzazione. Quando nelle diverse sedi vengono utilizzati moduli o formulari non identici, ciascun modello deve essere depositato presso il Registro delle Imprese competente per la sede nella quale viene impiegato. La qualifica dei soggetti e le informazioni sulle localizzazioni sono rese pubbliche nelle notizie REA della posizione interessata.

Variazione dei rappresentanti legali di una società che esercita attività di agente d'affari in mediazione

Ogni modifica dei rappresentanti legali deve essere comunicata al Registro delle Imprese con la pratica telematica prevista per la variazione societaria e per l'attività regolamentata. La comunicazione è necessaria perché i legali rappresentanti della società di mediazione rientrano tra i soggetti tenuti al possesso dei requisiti richiesti dalla normativa. Il rappresentante di nuova nomina deve dichiarare:

- il possesso dei requisiti morali;
- l'assenza delle cause ostative previste dal Codice antimafia;
- il possesso dei requisiti professionali;
- l'assenza di situazioni di incompatibilità.

Le dichiarazioni vengono rese attraverso il modello “Mediatori” o, quando la struttura della pratica lo richiede, mediante il modello intercalare “Requisiti”. La pratica deve essere trasmessa tramite Comunicazione Unica e deve contenere tutti gli allegati necessari alla verifica della nuova posizione. Anche quando il nuovo legale rappresentante dichiara di non partecipare personalmente alle trattative, deve possedere i requisiti qualora la normativa lo individui tra i soggetti obbligati in ragione della carica ricoperta.

La variazione non può lasciare la sede o un'unità locale priva di almeno una persona abilitata. Se il rappresentante uscente era l'unico soggetto qualificato per una localizzazione, la società deve contestualmente indicare un nuovo soggetto idoneo oppure sospendere o cessare l'attività in quella sede.

L'Ufficio verifica la completezza della pratica e la sussistenza dei requisiti dichiarati.

Nomina, sostituzione o cessazione del preposto

Il preposto è la persona abilitata individuata dall'impresa per assicurare l'esercizio dell'attività di mediazione presso una determinata sede o unità locale. In ogni localizzazione attiva deve risultare almeno un soggetto in possesso dei requisiti morali, antimafia e professionali relativi al ramo esercitato. Il preposto deve avere un rapporto effettivo con l'impresa e deve partecipare

concretamente all'attività. La mera indicazione formale di una persona che non svolge le funzioni dichiarate non soddisfa il requisito.

Nomina

La designazione del preposto deve essere comunicata al Registro Imprese/REA mediante pratica telematica. Il soggetto nominato compila e sottoscrive il modello intercalare “Requisiti”, dichiarando:

- i requisiti morali;
- i requisiti antimafia;
- l'abilitazione professionale;
- l'assenza di incompatibilità;
- il ramo di mediazione per il quale è qualificato.

La pratica deve indicare con precisione la sede o l'unità locale alla quale la preposizione si riferisce.

Sostituzione

Quando il preposto viene sostituito, l'impresa deve comunicare sia la cessazione del soggetto precedente sia la nomina del nuovo incaricato. Il nuovo preposto deve possedere i requisiti fin dalla data in cui assume la funzione e deve rendere le relative dichiarazioni. Non devono verificarsi periodi nei quali la localizzazione risulti attiva ma priva di un soggetto abilitato.

Cessazione

La cessazione del preposto deve essere denunciata al Registro Imprese/REA entro il termine previsto. Se, a seguito della cessazione, non rimane alcun soggetto idoneo nella sede o unità locale, l'impresa deve:

- nominare contestualmente un nuovo preposto;
- oppure dichiarare la cessazione della mediazione nella localizzazione interessata.

L'attività non può proseguire in una sede priva di almeno una persona abilitata.

Pubblicità nel REA

La nomina, la sostituzione e la cessazione vengono annotate nella posizione dell'impresa e rese visibili nelle notizie REA secondo le risultanze della pratica.

Inserimento o cessazione di dipendenti e collaboratori

L'impresa deve comunicare i nuovi dipendenti o collaboratori che partecipano effettivamente

all'attività di mediazione. L'adempimento è richiesto quando il soggetto svolge attività rivolte alla conclusione dell'affare, segue le trattative, raccoglie proposte, presenta immobili, merci o servizi, mantiene rapporti con le parti oppure compie altre operazioni tipiche della mediazione.

Il dipendente o collaboratore non apre una posizione autonoma, ma viene collegato alla posizione dell'impresa per la quale opera e deve essere in possesso dei requisiti morali, antimafia e professionali previsti per lo specifico settore nel quale svolge l'attività: mediazione immobiliare, mediazione merceologica, mediazione con mandato a titolo oneroso oppure mediazione in servizi vari. Il possesso dei requisiti deve essere dichiarato utilizzando la modulistica prevista per gli agenti di affari in mediazione e, nei casi richiesti, mediante la compilazione del modello intercalare "Requisiti".

La relativa pratica deve essere trasmessa telematicamente, tramite Comunicazione Unica, al Registro delle Imprese o al REA territorialmente competente. Non devono invece essere indicati come soggetti abilitati i dipendenti e i collaboratori addetti esclusivamente ad attività di segreteria, amministrazione, gestione interna o supporto operativo, purché tali mansioni non comportino lo svolgimento effettivo dell'attività di mediazione.

Cessazione del dipendente o collaboratore

Quando il dipendente o collaboratore smette di esercitare la mediazione per conto dell'impresa, la cessazione deve essere comunicata al Registro Imprese/REA. L'aggiornamento è necessario anche se il rapporto di lavoro prosegue con mansioni puramente amministrative: ciò che rileva è la cessazione della partecipazione all'attività regolamentata. Se il soggetto cessato era l'unica persona abilitata nella localizzazione, l'impresa deve indicare un sostituto oppure sospendere o cessare l'attività in quella sede. Le informazioni aggiornate vengono rese pubbliche nella posizione REA dell'impresa.

Trasferimento della sede

Il trasferimento di una sede o di un'unità locale nella quale viene esercitata la mediazione deve essere comunicato al Registro delle Imprese. La comunicazione è obbligatoria perché la posizione deve sempre rappresentare il luogo effettivo di svolgimento dell'attività e i soggetti abilitati collegati a ciascuna localizzazione.

Trasferimento della sede nella stessa provincia

Quando la sede viene spostata all'interno della medesima provincia, la variazione è presentata allo stesso Ufficio del Registro delle Imprese competente per territorio. Se nel nuovo indirizzo ha continuità l'attività di mediazione, l'impresa deve verificare che siano ancora correttamente dichiarati i requisiti dei soggetti operanti, la polizza assicurativa, eventuali formulari nonché il preposto, il titolare, il legale rappresentante, il dipendente o la persona operante nella sede. Se nella nuova sede vengono utilizzati modelli diversi da quelli depositati, il nuovo deposito deve precedere l'utilizzo.

Trasferimento della sede in un'altra provincia

Quando la sede dell'impresa viene trasferita in una provincia diversa, la competenza passa alla Camera di Commercio del nuovo territorio. L'impresa deve quindi aggiornare la propria posizione presso il Registro delle Imprese o il REA competente per la nuova sede. La Camera di Commercio subentrante può verificare la regolarità della posizione e la permanenza dei requisiti necessari per lo

svolgimento dell’attività di agente di affari in mediazione. In particolare, se l’attività continua presso la nuova sede, l’impresa deve verificare che risultino correttamente dichiarati:

- la prosecuzione dell’attività di mediazione nella nuova provincia;
- la tipologia di mediazione esercitata;
- i soggetti che svolgono l’attività per conto dell’impresa;
- il possesso dei requisiti morali, antimafia e professionali da parte dei soggetti obbligati;
- la presenza di almeno un soggetto abilitato presso la sede trasferita;
- la polizza assicurativa;
- gli eventuali moduli o formulari utilizzati.

Apertura e trasferimento di una unità locale

L'apertura, il trasferimento o la chiusura di un'unità locale in cui viene svolta l'attività di mediazione devono essere comunicati al Registro delle Imprese o al REA. La posizione dell'impresa deve riportare correttamente la sede interessata, il ramo di mediazione esercitato e i soggetti abilitati che vi operano. L'unità locale è una struttura distinta dalla sede principale, presso la quale l'impresa esercita la propria attività in modo stabile.

Apertura

Per avviare la mediazione in una nuova unità locale è necessario presentare una SCIA, al Registro delle Imprese competente per il territorio in cui si trova l'unità locale, riferita alla specifica localizzazione. La pratica deve indicare:

- l'indirizzo completo;
- la data di avvio;
- il ramo di mediazione;
- almeno una persona abilitata in possesso dei requisiti;
- gli altri soggetti che vi operano;
- gli eventuali formulari utilizzati.

La persona abilitata può essere il titolare, un legale rappresentante, un preposto, un dipendente o un collaboratore.

Trasferimento

Lo spostamento dell'unità locale deve essere denunciato al Registro delle Imprese/REA competente. Se l'attività prosegue, l'impresa deve verificare la presenza di almeno un soggetto qualificato nel nuovo indirizzo e la coerenza della polizza e dei formulari. I modelli diversi da quelli già depositati devono essere trasmessi prima dell'utilizzo.

Unità locale in altra provincia

Se l'unità locale è localizzata in una provincia diversa rispetto alla sede principale, la pratica deve essere presentata al Registro delle Imprese competente per la provincia in cui è ubicata l'unità locale. Anche in questo caso, per l'unità locale deve essere indicato almeno un soggetto in possesso dei requisiti richiesti per l'attività di mediazione esercitata.

Cessazione dell'attività di agente d'affari in mediazione

Le variazioni relative alla cessazione definitiva del mediatore devono essere comunicate al Registro Imprese/REA per mantenere aggiornata la posizione dell'impresa.

La cessazione può riguardare:

- l'intera attività di mediazione dell'impresa;
- una sola sede;
- una specifica unità locale;
- uno dei rami esercitati, quando gli altri proseguono.

La pratica deve aggiornare anche la posizione dei preposti, dipendenti e collaboratori collegati all'attività cessata.

Se cessa l'unica persona abilitata ma la localizzazione resta formalmente attiva, l'impresa deve nominare un sostituto oppure sospendere o cessare la mediazione.

Conseguenze per i soggetti abilitati

Quando una persona interrompe l’attività di mediazione svolta per conto dell’impresa, la relativa cessazione deve essere comunicata al Registro delle Imprese o al REA.

Se il soggetto cessato era l’unico abilitato presente presso una sede o un’unità locale ancora operativa, l’impresa deve provvedere alla nomina di un’altra persona in possesso dei requisiti previsti. In alternativa, deve cessare l’attività di mediazione presso la localizzazione interessata.

L’attività non può infatti continuare in una sede o unità locale nella quale non sia presente almeno un soggetto dotato dei requisiti richiesti dalla normativa.

Conseguenze sulla tessera personale di riconoscimento

La cessazione dell’attività produce effetti anche sulla tessera personale rilasciata ai soggetti che esercitano la mediazione.

In caso di cessazione, la tessera deve essere gestita secondo le disposizioni della Camera di Commercio competente e, quando previsto, deve essere riconsegnata.

Le procedure relative al rilascio, al rinnovo, al ritiro e alla restituzione della tessera sono descritte nella sezione dedicata alla tessera personale di riconoscimento del mediatore.

Iscrizione nell'apposita sezione REA per persone fisiche abilitate non attive

La persona fisica che possiede i requisiti professionali ma non esercita la mediazione per conto di un'impresa può essere iscritta nell'apposita sezione del REA riservata ai soggetti abilitati non attivi, per mantenere evidenza della posizione della persona fisica che ha maturato i requisiti professionali previsti dalla normativa.

Questa posizione riguarda chi, in quel momento, non opera come:

- titolare di impresa individuale;
- legale rappresentante di una società di mediazione;
- preposto;
- dipendente o collaboratore che svolge attività di mediazione.

Cessazione dall'impresa e termine di novanta giorni

Il soggetto che cessa di svolgere l'attività all'interno di un'impresa può chiedere l'iscrizione nella sezione REA entro novanta giorni dall'evento.

La domanda viene presentata telematicamente mediante la sezione “Iscrizione nell'apposita sezione (a regime)” del modello “Mediatori”. Il termine è previsto a pena di decadenza rispetto alla possibilità di mantenere la posizione sulla base dell'abilitazione già pubblicizzata.

L'iscrizione comporta:

- la cancellazione del soggetto dalla posizione dell'impresa per la quale non opera più;
- l'annotazione nella sezione REA delle persone fisiche abilitate non attive;
- la restituzione della tessera personale rilasciata per l'attività cessata.

Effetti dell'iscrizione

L'iscrizione nella sezione REA non autorizza a esercitare autonomamente la professione e non attribuisce il diritto di svolgere trattative o percepire provvigioni.

Per tornare a operare, il soggetto deve essere inserito nella pratica di un'impresa come titolare, legale rappresentante, preposto, dipendente o collaboratore, dichiarare nuovamente la permanenza dei requisiti e richiedere la cancellazione dalla sezione delle persone fisiche non attive quando necessario.

Verifica periodica dei requisiti

Anche queste posizioni sono sottoposte, almeno ogni quattro anni, alla verifica della permanenza dei requisiti morali e antimafia. La perdita di un requisito può comportare la cancellazione dall'apposita sezione.

Costi delle pratiche

Società: inizio, modifica, cessazione attività agente d’affari in mediazione

30,00 euro diritti di segreteria, imposta di bollo non dovuta,

Imprese individuali: inizio, modifica, cessazione attività agente d’affari in mediazione

18,00 euro diritti di segreteria, 17,50 euro imposta di bollo.

Deposito di moduli e formulari

Quando il deposito dei moduli e dei formulari viene effettuato con una pratica separata rispetto alla presentazione della SCIA, i diritti di segreteria sono pari a:

- 18,00 euro per le imprese individuali;
- 30,00 euro per le società.

Imposta di bollo esente per entrambi i soggetti.

Contatti

Registro Imprese

Telefono

Centralino sede di Livorno 0586 231111 | Centralino sede di Grosseto 0564 430111

Email

sede di Livorno registro.impreseli@lg.camcom.it | sede di Grosseto registro.impresegr@lg.camcom.it

Orari

l'ufficio risponde tramite centralino dalle ore 11:00 alle ore 13:00

Ultima modifica

Mer, 16/09/2026 - 17:51

Condividi Condividi

- Facebook Facebook
- X
- LinkedIn LinkedIn
- Whatsapp Whatsapp
- Telegram

Vedi azioni Vedi azioni

- Stampa Stampa
- Invia Invia

Quanto ti è stata utile questa pagina?

Select rating

Average: 4 (3 votes)

A