



Oggetto: **Avvio verifica dinamica della permanenza dei requisiti per l'esercizio dell'attività di Agente d'affari in mediazione di cui alla legge n. 39/1989 – CAMPAGNA 2024**

IL CONSERVATORE DEL REGISTRO DELLE IMPRESE

VISTI

- l'art. 2188 del codice civile che prevede l'istituzione del Registro delle Imprese;
- la legge 29 dicembre 1993, n. 580 e, in particolare, l'art. 8 che disciplina il Registro delle Imprese e il relativo regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n. 581;
- [la legge 3 febbraio 1989, n. 39](#) "Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253 concernente la disciplina della professione di mediatore", in particolare gli artt. 2 e 5 che, per l'esercizio dell'attività di mediazione, prevedono, rispettivamente, il possesso dei requisiti morali professionali e l'assenza di cause di incompatibilità;
- l'art. [73 del D.Lgs. 26.03.2010, n. 59](#), "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno", che **ha disposto la soppressione del ruolo** degli agenti d'affari in mediazione di cui all'articolo 2 della Legge 3 febbraio 1989, n. 39 e, nel contempo, ha stabilito che **i richiami al ruolo** contenuti nella legge medesima **debbono intendersi riferiti, ad ogni effetto di legge, alle iscrizioni previste nel Registro delle Imprese** o nel repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA);
- il citato [art. 73 del d.lgs. n. 59/2010](#) che, nel sopprimere il ruolo degli agenti di affari in mediazione, subordina l'avvio dell'attività alla presentazione alla Camera di Commercio di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), corredata dalle autocertificazioni attestanti il possesso dei requisiti;
- il citato [art. 73 del d.lgs. n. 59/2010](#), secondo cui la Camera di commercio, verificato il possesso dei requisiti, iscrive i soggetti che esercitano l'attività sotto forma di impresa nel registro delle imprese mentre i soggetti diversi dalle imprese sono iscritti in un'apposita sezione del Repertorio Economico Amministrativo (REA) con effetto dichiarativo del solo possesso dei requisiti abilitanti all'esercizio della relativa attività professionale;
- l'art. 7, comma I, del [D.M. 26.10.2011](#), recante le "Modalità di iscrizione nel registro delle imprese e nel REA, dei soggetti esercitanti l'attività di mediatore disciplinata dalla legge 3 febbraio 1989, in attuazione degli articoli 73 e 80 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59", che impone all'Ufficio Registro delle Imprese di verificare, almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della Scia, la permanenza dei requisiti che consentono all'impresa lo svolgimento dell'attività, nonché di quelli previsti per i soggetti che svolgono l'attività per suo conto;
- l'art. 8 comma 3 del predetto [D.M. 26.10.2011](#) il quale prevede che le Persone Fisiche iscritte nell'apposita sezione del Rea sono altresì soggette alla verifica dinamica dei



- requisiti almeno una volta ogni quattro anni dalla data dell'iscrizione;
- l'art. 7 comma 1 n. 3 del D.M. n. 452/1990 "Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti d'affari in mediazione" da cui emerge come l'ufficio cui è deputata la tenuta del registro delle imprese/REA debba vigilare sull'esercizio dell'attività degli iscritti;
 - il Regolamento dei procedimenti disciplinari a carico degli agenti d'affari in mediazione e relative sanzioni, approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 6 del 16/07/2024.

CONSIDERATO CHE

- a seguito della soppressione del Ruolo, l'attività di agente d'affari in mediazione può essere svolta legittimamente dalle imprese che siano regolarmente iscritte nel Registro delle Imprese ovvero quando il titolare di impresa individuale, il legale rappresentante, o i legali rappresentanti, di impresa societaria, gli eventuali preposti e tutti coloro che svolgono, a qualsiasi altro titolo, l'attività per conto dell'impresa, ed iscritti nel RI/REA, siano in possesso dei requisiti richiesti:

Rif. articolo	Requisito
art. 2 c. 3 lettera f	salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive , a norma delle leggi 27.12.1956, n. 1423, 10.02.1962, n. 57, 31.05.1965, n. 575, 13.09.1982, n. 646; non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'art. 116 del regio decreto 21.12.1933, n. 1736, e successive modificazioni; non essere interdetti o inabilitati, falliti (con procedura concorsuale non ancora conclusa), condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto (condanna sentenziata ante 1991) 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
art. 3 c. 5- bis	per l'esercizio della professione di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti. Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di cui al precedente periodo sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000
art. 5 c. 3 e 3-bis	non essere in situazione di incompatibilità stante l'esercizio di attività imprenditoriale di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico



	<p>per il quale si esercita l'attività di mediazione ovvero con la qualità di dipendente di tale imprenditore, nonché 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, 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.</p> <p>In deroga a quanto disposto dal comma 3, l'esercizio dell'attività di agente immobiliare è compatibile con quella di dipendente o collaboratore di imprese esercenti l'attività di mediazione creditizia disciplinata dagli articoli 128-sexies e seguenti del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.</p> <p>L'esercizio dell'attività di mediazione creditizia rimane assoggettato alla relativa disciplina di settore e ai relativi controlli</p>
--	---

- Tenuto conto che l'esercizio dell'attività di agente d'affari in mediazione può essere esercitata solo se non sussistono — per tutti i soggetti obbligati di cui all'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 — cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dalla **normativa antimafia** (art. 67 D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 "Effetti delle misure di prevenzione previste dal Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia").

PRESO ATTO CHE

- in data **25/09/2024** è stata data pubblicità dell'imminente avvio della verifica dinamica mediante l'organizzazione di un **workshop** diretto a tutti i professionisti del settore, nonché alle organizzazioni territoriali maggiormente rappresentative della categoria;
- **è necessario** provvedere ad **avviare** il procedimento di verifica periodico;
- per confermare il possesso dei propri requisiti, le imprese coinvolte dovranno inviare al registro di Padova, **entro 30 giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento di revisione, **una pratica telematica** di Comunicazione unica completa dei **moduli di autocertificazione dei requisiti**, integralmente e correttamente compilati, oltre alla **copia dell'ultimo rinnovo della polizza assicurativa** a garanzia dei rischi professionali per l'attività mediatizia valida alla data di presentazione della pratica telematica di revisione dinamica.

RILEVATO CHE

- alla data della presente determinazione risultano da sottoporre a verifica dinamica - in quanto hanno avviato l'attività o si sono iscritti nel REA da oltre 4 anni - **690 imprese e persone fisiche** (elenco estratto dal Cruscotto Qualità del Registro Imprese), così



suddivise:

72 persone fisiche iscritte nel REA

385 imprese individuali

115 società di persone

118 società di capitali

- non è stato ancora avviato il rilascio della tessera personale di riconoscimento prevista dall'art. 5 c. 3 del D.M. 26.11.2011

RITENUTO

- **di derogare** alla verifica dinamica per le **Persone fisiche** in quanto soggette a nuova verifica dei requisiti in sede di EVENTUALE presentazione di domanda di iscrizione al Registro Imprese;
- che l'Ufficio Abilitazioni Attività del servizio Registro delle Imprese proceda alla predetta verifica dinamica in termini di revisione, avviando la verifica dei requisiti richiesti in capo a ciascuna impresa interessata per il legittimo esercizio dell'attività.

DETERMINA

1. di avviare il procedimento di verifica dinamica ai sensi dell'art. 7 del D.M. 26.10.2011 della permanenza dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività di agenzia di affari in mediazione nei confronti delle **imprese** di cui agli elenchi tratti dagli archivi camerali per i quali il cruscotto di controllo evidenzia l'avvenuta scadenza del periodo di revisione dinamica;
2. di derogare alla verifica dinamica per le Persone fisiche in quanto soggette a nuova verifica dei requisiti in sede di eventuale presentazione di domanda di iscrizione al Registro Imprese;
3. di prevedere che ciascuna impresa interessata dal procedimento compri la permanenza dei requisiti richiesti per il legittimo svolgimento dell'attività, inviando al registro imprese apposita pratica telematica "Comunica", corredata dalle autocertificazioni e da copia della documentazione richiesta, **entro 30 giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento;
4. di prevedere che l'errata o incompleta presentazione della pratica da parte di ciascuna impresa interessata comporta, trascorso il termine di 15 giorni concesso per la regolarizzazione, il rigetto della medesima;
5. di stabilire che l'omessa presentazione, nei termini concessi, di quanto richiesto ai fini della verifica dinamica in oggetto da parte di ciascuna impresa interessata comporterà la verifica negativa della permanenza dei requisiti richiesti per il legittimo esercizio dell'attività e, di conseguenza, l'adozione del provvedimento di inibizione alla



- continuazione dell'attività e di contestuale iscrizione della cessazione dell'attività nel RI/REA, come previsto dall'art. 7 commi 2 e 3 del D.M. 26.10.2011 e, ricorrendone i presupposti, l'adozione di procedimenti disciplinari;
6. di stabilire che qualora non sia verificata la permanenza dei requisiti in capo ai soggetti sottoposti a verifica, ovvero gli stessi non abbiano provveduto ad ottemperare a quanto richiesto entro il termine assegnato, la predetta comunicazione assumerà valore di avvio del procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività, salvo necessità di ulteriori richieste di documentazione che verranno notificate mediante il canale telematico dell'applicativo informatico Scriba;
 7. di dare mandato al competente ufficio affinché provveda a:
 - comunicare l'avvio del procedimento di verifica dinamica all'indirizzo di posta elettronica certificata di ciascuna impresa interessata dal procedimento o, qualora l'impresa non abbia comunicato al registro imprese un valido indirizzo pec, tramite raccomandata a.r.;
 - individuare ogni altra modalità di comunicazione utile a sensibilizzare gli agenti d'affari in mediazione sull'avvio della campagna in parola di verifica dei requisiti;
 - porre in essere i necessari controlli ed adempimenti amministrativi secondo le linee guida indicate in premessa e con le modalità stabilite dal presente provvedimento;
 8. di prevedere che il rilascio delle tessere di riconoscimento avvenga su richiesta della parte interessata e solo a seguito di verifica positiva della permanenza dei requisiti richiesti dalla legge per l'esercizio dell'attività;
 9. di pubblicare il presente provvedimento all'albo camerale.

Il Conservatore
Andrea Malagugini
(firma digitale ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005,
n. 82 - art. 20, comma 1 bis)

Il presente documento è un documento informatico originale in formato Pdf/A (e conforme alle Regole tecniche previste [dall'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale - D.lgs. n. 82/2005](#)). Il documento è sottoscritto con firma digitale, verificabile con i software elencati sul sito dell'[Agenzia per l'Italia digitale](#). In caso di stampa cartacea di documento firmato digitalmente, l'indicazione a stampa del soggetto firmatario rende il documento cartaceo con piena validità legale ai sensi dell'art. [4, comma 4 bis, del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179](#)