

Agenti di affari in mediazione

13 settembre 2013

A seguito della pubblicazione in G.U. dei decreti del Ministero dello Sviluppo Economico in attuazione dell'art.80 del DLGS 59/2010, dal 12 maggio 2012 entrano in vigore le nuove procedure di iscrizione nel Registro delle Imprese e nel REA delle attività di mediazione immobiliare e di agenzia e rappresentanza di commercio, ponendo definitivamente fine ai ruoli abilitanti (si passa dal ruolo al registro imprese/Rea).

Le novità introdotte dai decreti sono sostanzialmente di tipo procedurale (tra cui una nuova modulistica unica a livello nazionale) in quanto non viene innovato nulla in materia di requisiti necessari per l'esercizio delle attività indicate (titolo di scuola media superiore, corso ed esame).

E' istituita una apposita sezione del REA in cui saranno iscritti le persone fisiche (non imprese) che hanno i requisiti previsti dalla legge e i mediatori occasionali.

La nuova normativa impatta non solo su i soggetti che iniziano l'attività dopo il 12 maggio 2012 ma anche su tutti coloro che sono iscritti al ruolo e/o al registro imprese i quali devono perentoriamente entro il 30 settembre 2013 (termine inizialmente del 12 maggio 2013 ma prorogato con D.M. Sviluppo Economico del 23.4.13) presentare un modello debitamente compilato al fine di aggiornare la propria posizione.

MODULISTICA

Modello MEDIATORI : da utilizzare per la segnalazione di inizio attività di mediazione in forma di impresa, per la dichiarazione del possesso dei requisiti, per il deposito dei modelli e formulari, per la comunicazione di eventuali modifiche, per la richiesta di iscrizione nell'apposita sezione del REA (per i soggetti iscritti al ruolo non attivi al 12 maggio 2012), per l'aggiornamento della posizione RI e REA (per i soggetti attivi al 12 maggio 2012), per la richiesta di iscrizione nell'apposita sezione del REA (per i soggetti che cessano di svolgere l'attività), per la segnalazione di inizio attività di mediazione occasionale

Modello intercalare "REQUISITI": da utilizzare per l'indicazione dei requisiti posseduti dal titolare/legale rappresentante e da tutti coloro che svolgono l'attività per conto dell'impresa (preposti, procuratori, dipendenti)

I modelli devono essere presentati come file XML come allegati ai moduli informatici RI/REA I1, I2, INTP, S5, UL ed inviati utilizzando il canale della comunicazione unica.

PROCEDURA

Le imprese che intendono svolgere l'attività di mediazione immobiliare devono presentare, contestualmente alle istanze al registro imprese o al Rea, all'ufficio del registro delle imprese della CCIAA dove esercitano l'attività la SCIA compilando la sezione "SCIA" del modello MEDIATORI sottoscritto digitalmente dal titolare dell'impresa individuale o dal legale rappresentante della società, e la sezione "REQUISITI" per la dichiarazione del possesso dei requisiti di idoneità: devono compilare la sezione "REQUISITI" il titolare dell'impresa individuale, tutti i legali rappresentanti delle società e tutti coloro che svolgono l'attività per conto dell'impresa (preposti, procuratori, dipendenti); i soggetti successivi al primo compilano ciascuno un intercalare "REQUISITI".

L'impresa che esercita l'attività in più localizzazioni presenta una SCIA in ciascuna di esse e nomina per ognuna di esse almeno un soggetto in possesso dei requisiti di idoneità che a qualsiasi titolo esercita l'attività per conto dell'impresa.

La CCIAA, ricevuta la SCIA, provvede:

Ad assegnare immediatamente la qualifica di agente di affari in mediazione immobiliare (notizia REA);

Avvia la verifica circa il possesso dei requisiti ai sensi dell'art. 19 della L.241/1990;

Iscrive i relativi dati nel registro delle imprese, nel caso in cui l'attività viene svolta in forma di impresa, oppure

nell'apposita sezione del REA, qualora l'attività non venga svolta in forma di impresa.

I soggetti iscritti nell'apposita sezione del REA sono tenuti al pagamento del diritto annuale nella misura attuale di 30 euro.

Le modifiche inerenti l'impresa e coloro che svolgono a qualsiasi titolo l'attività per conto della stessa devono essere comunicate entro 30 giorni mediante la comunicazione della sezione "MODIFICHE" del modello MEDIATORI.

I soggetti che cessano di svolgere l'attività all'interno di una impresa devono, a pena di decadenza entro 90 giorni, chiedere l'iscrizione nell'apposita sezione del REA compilando la sezione "ISCRIZIONE NELL'APPOSITA SEZIONE (A REGIME)" del modello MEDIATORI.

I soggetti iscritti nell'apposita sezione del REA che iniziano a svolgere l'attività devono chiedere la cancellazione dall'apposita sezione del REA, compilando la sezione "REQUISITI" del modello MEDIATORI.

E' consentito svolgere l'attività in modo occasionale e discontinuo per un periodo massimo di 60 giorni all'anno previa iscrizione nell'apposita sezione del REA, fermo restando il possesso dei requisiti di legge: la denuncia di tale attività deve essere effettuata mediante la compilazione della sezione "SCIA-MOC" del modello MEDIATORI.

AGGIORNAMENTO POSIZIONE PER LE IMPRESE ATTIVE E PER I SOGGETTI ISCRITTI AL RUOLO NON ATTIVI

Entro il termine perentorio del 12 maggio 2013 le imprese attive iscritte nel ruolo devono inviare per via telematica una denuncia per aggiornare la posizione compilando la sezione "AGGIORNAMENTO POSIZIONE RI/REA" del modello MEDIATORI; la sezione va presentata presso la sede e presso ogni posizione fuori provincia ove si esercita l'attività; per tutti i soggetti che svolgono l'attività per conto dell'impresa deve essere presentato il modulo INTP valorizzato con i dati del riquadro albi; in assenza di tale comunicazione nel termine previsto, il Conservatore del Registro delle Imprese inibisce la continuazione dell'attività.

Entro il termine perentorio del 12 maggio 2013 le persone fisiche iscritte nel ruolo che non svolgono l'attività presso alcuna impresa devono inviare per via telematica una denuncia per aggiornare la posizione compilando la sezione "ISCRIZIONE NELL'APPOSITA SEZIONE (TRANSITORIO); in assenza di tale comunicazione nel termine previsto il soggetto decade dalla possibilità di iscrizione nell'apposita sezione del REA.

REQUISITI

Requisiti generali

maggiore età;

essere cittadini italiani o cittadini di uno degli stati membri della Unione Europea ovvero stranieri residenti in Italia muniti di permesso di soggiorno;

avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado.

Requisiti morali:

non essere stato sottoposto a misure di sicurezza o di prevenzione ai sensi delle Leggi 27 dicembre 1956 n. 1423, 10 febbraio 1962 n. 57, 31 maggio 1965 n. 575, 13 settembre 1982 n. 646 e successive modificazioni;

non essere interdetto, inabilitato o condannato 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 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.

AVVERTENZA: L'ostatività dei reati sopra elencati cessa qualora sia intervenuta la riabilitazione.

Il carattere ostativo del reato è confermato:

in caso di applicazione della pena su richiesta delle parti (c.d. patteggiamento artt. 444, 445 C.P.P. – salvo il caso di estinzione del reato ai sensi dell'art. 445, comma 2 C.P.P.);

di sospensione condizionale della pena;

di non menzione della condanna nel certificato generale del Casellario Giudiziale.

REQUISITI PROFESSIONALI:

Avere frequentato un corso di formazione ed aver superato l'esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale in relazione al ramo di mediazione prescelto (***)

INCOMPATIBILITA'

L'attività di mediazione è incompatibile:

Con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o Società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione o per i pubblici dipendenti in regime di part-time non superiore al 50%;

Con l'esercizio di attività professionali;

Con l'esercizio di qualsiasi attività imprenditoriale (sia in forma individuale che come legale rappresentante di Società), escluse quelle di mediazione comunque esercitate;

Con la carica di rappresentante legale di Società che svolge attività incompatibile con quelle di mediazione.

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

(***) La simulazione delle prove scritte di esame, su gentile concessione della Camera di Commercio di Roma, che si ringrazia per la disponibilità, giusta nota prot. N.418320 del 21/12/2007, si potrà effettuare al seguente link:

http://www.rm.camcom.it/pagina788_quiz-esame-mediatori-validi-dal-17-maggio-2012.html