L’attività di mediazione

Ai sensi dell’art. 1754 del Codice civile, è mediatore chi 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.
In base al settore in cui operano, gli agenti di affari in mediazione si distinguono in:

- agenti immobiliari, che si occupano di affari relativi a immobili e aziende;
- agenti merceologici, che si occupano di affari relativi a merci, derrate e bestiame;
- agenti con mandato a titolo oneroso, che operano in forza di un mandato retribuito;
- agenti in servizi vari, che si occupano di affari nel settore dei servizi; in questa categoria rientrano anche tutti gli agenti non riconducibili alle sezioni precedenti.

Requisiti

Requisiti personali

Per esercitare l’attività occorre:

- essere cittadini italiani o di uno Stato membro dell’Unione europea, oppure cittadini di un Paese extra UE residenti in Italia;
- avere almeno 18 anni;
- essere in possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado.

Requisiti morali

Occorre inoltre godere dei diritti civili e non trovarsi in alcuna delle seguenti condizioni:

- essere sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive ai sensi delle leggi vigenti;
- essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell’art. 116 del R.D. n. 1736/1933 e successive modificazioni;
- essere interdetti, inabilitati o falliti;
- aver riportato condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l’amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l’economia pubblica, l’industria e il commercio, oppure per omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto o per qualsiasi altro delitto non colposo per il quale la legge preveda la reclusione da un minimo di due a un massimo di cinque anni, salvo che sia intervenuta la riabilitazione.

Requisiti professionali

È necessario aver frequentato un corso di formazione e aver superato, presso la Camera di commercio, l'esame volto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale nel ramo di mediazione prescelto, conseguendo il relativo attestato.

Cause di incompatibilità

L'attività di mediazione è incompatibile con:

- l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione di beni appartenenti allo stesso settore merceologico in cui si svolge la mediazione, nonché con la qualità di dipendente di tali imprenditori;
- il lavoro come dipendente di un ente pubblico;
- il lavoro come dipendente o collaboratore di imprese che prestano i servizi finanziari di cui all'art. 4 del D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59;
- l'esercizio di professioni intellettuali relative allo stesso settore merceologico in cui si svolge la mediazione;
- qualsiasi situazione di conflitto di interessi.

L'attività di agente immobiliare è invece compatibile con quella di dipendente o collaboratore di imprese che esercitano la mediazione creditizia, disciplinata dagli artt. 128-sexies e seguenti del Testo unico bancario (D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385). La mediazione creditizia resta comunque soggetta alla propria disciplina di settore e ai relativi controlli.

Obbligo di garanzia assicurativa

Per esercitare l'attività, il mediatore deve stipulare un'idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela della clientela. La polizza deve coprire non solo la responsabilità civile per i danni causati al cliente da negligenza o errori professionali, ma anche l'infedeltà dei dipendenti e i rischi legati all'operato di tutti coloro che, a qualsiasi titolo, svolgono attività di mediazione all'interno dell'impresa.
I massimali minimi di copertura sono i seguenti:

- € 260.000,00 per le imprese individuali;
- € 520.000,00 per le società di persone;
- € 1.550.000,00 per le società di capitali.

Copia della polizza deve essere allegata alla SCIA presentata al Registro delle imprese insieme alla Comunicazione Unica.
La Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018) ha introdotto una sanzione amministrativa da 3.000 a 5.000 euro a carico degli agenti immobiliari che esercitano l'attività senza la necessaria copertura assicurativa.

L'esame (D.M. 21 febbraio 1990, n. 300)

Gli aspiranti agenti in possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado che abbiano

frequentato con esito positivo un apposito corso preparatorio presso enti autorizzati e riconosciuti dalla Regione devono sostenere un esame presso la Camera di commercio, volto ad accertarne l'attitudine e la capacità professionale nel ramo di attività prescelto.

Domanda di ammissione agli esami

La domanda di ammissione agli esami per agente di affari in mediazione si presenta esclusivamente online, tramite la piattaforma dei Servizi online della Camera di commercio di Lecce.
Dopo l'accesso con SPID, CIE o CNS si compila e si invia la domanda per la sessione d'esame di interesse. Sulla stessa piattaforma si pagano elettronicamente tutti gli oneri previsti (diritti di segreteria e imposta di bollo) e si gestiscono le eventuali integrazioni e le comunicazioni con gli uffici camerali competenti.
Per eventuali esigenze è disponibile un servizio di assistenza tecnica online.

Agenti immobiliari e agenti con mandato a titolo oneroso

L'esame si articola in due prove scritte e una prova orale.

- **Prima prova scritta**: quesiti sulla legislazione che disciplina l'attività del mediatore, sul diritto civile (con particolare riferimento a diritti reali, obbligazioni e contratti) e sul diritto tributario (con particolare riferimento a imposte e tasse sugli immobili e ai relativi adempimenti fiscali).
- **Seconda prova scritta**: quesiti su estimo, trascrizione, registri immobiliari, catasto, autorizzazioni e licenze edilizie, comunione e condominio, credito fondiario ed edilizio, finanziamenti e agevolazioni finanziarie relativi agli immobili.
- **Prova orale**: oltre alle materie delle prove scritte, verte sulla conoscenza del mercato immobiliare urbano e agrario, dei relativi prezzi e degli usi.

Alla prova orale sono ammessi i candidati che abbiano ottenuto nelle prove scritte una media di almeno sette decimi, con non meno di sei decimi in ciascuna prova. L'esame è superato con una votazione di almeno sei decimi nella prova orale.

Agenti merceologici (merci, derrate e bestiame)

L'esame si articola in una prova scritta e una prova orale.

- **Prova scritta**: quesiti sulla legislazione che disciplina la professione di mediatore, sul diritto civile (con particolare riferimento a obbligazioni, contratti, mediazione e mandato) e sul diritto tributario relativo alle transazioni commerciali.
- **Prova orale**: oltre agli argomenti della prova scritta, verte su nozioni di merceologia e nozioni tecniche relative alla produzione, circolazione, trasformazione e utilizzazione delle merci per cui si sostiene l'esame, nonché sulla conoscenza dell'andamento dei mercati, dei prezzi di tali merci e degli usi e consuetudini locali che ne regolano il commercio.

Per accedere alla prova orale occorre ottenere almeno sette decimi nella prova scritta; l'esame è superato con una votazione di almeno sei decimi nella prova orale.

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 ottobre 2011 ha introdotto il «modello Mediatori», che raccoglie la modulistica per tutti gli adempimenti delle imprese di mediazione, compresa la SCIA.
Il modello, in formato XML, è disponibile sulla piattaforma Dire-Depositi e Istanze Registro Imprese di InfoCamere o in altri sistemi compatibili. La SCIA va presentata, in allegato alla pratica di Comunicazione Unica, alla Camera di commercio della provincia territorialmente competente e abilita all'esercizio dell'attività su tutto il territorio nazionale.
Il possesso dei requisiti di legge è attestato compilando la sezione «**REQUISITI**» del modello Mediatori. Sono tenuti a compilarla:

1. il titolare dell'impresa individuale;
2. tutti i legali rappresentanti dell'impresa societaria;
3. gli eventuali preposti;
4. chiunque svolga, a qualsiasi altro titolo, attività di mediazione per conto dell'impresa.

Ciascun soggetto successivo al primo compila un proprio modello «INTERCALARE REQUISITI», disponibile in Dire.
Se l'impresa opera in più sedi o unità locali, deve presentare una SCIA per ciascuna di esse e nominare, in ognuna, almeno un preposto in possesso dei requisiti. In ogni sede o unità locale devono inoltre essere messe a disposizione del pubblico, tramite esposizione nei locali o strumenti informatici, le informazioni sui compiti e sulle attività svolte dalle persone che vi operano.
L'attività può essere avviata dalla data di presentazione della SCIA allegata alla Comunicazione Unica.

Predisposizione e invio della pratica

Per predisporre la pratica è disponibile l'ambiente di compilazione DIRE o, in alternativa, una delle altre soluzioni di mercato aggiornate con la modulistica ministeriale per le istanze da inviare al Registro Imprese. La SCIA e tutta la modulistica sopra descritta si predispongono tramite il modello Mediatori, in formato XML.

Il modello Mediatori deve essere firmato digitalmente dal titolare o dal legale rappresentante. Gli altri soggetti che svolgono a qualsiasi titolo l'attività compilano l'intercalare requisiti e possono firmarlo digitalmente oppure con firma autografa: in quest'ultimo caso il modulo va scansionato e inviato in formato PDF/A insieme a un documento di identità valido.

Tutte le ulteriori informazioni per l'inizio dell'attività e la corretta compilazione delle pratiche sono disponibili nel portale SARI – Supporto Specialistico Registro Imprese sezione Agenti di affari in mediazione, all'interno della categoria Attività regolamentate dove sono presenti le schede adempimenti e relativi approfondimenti.

Cessazione dell'attività

Le persone fisiche che cessano di svolgere l'attività di mediazione hanno la facoltà di richiedere, entro il termine decadenziale di novanta giorni dalla data di cessazione dell'attività, l'iscrizione nell'apposita sezione del REA che consente di conservare e mantenere il proprio requisito

professionale nel tempo, utilizzando il Modello MED compilato nella sezione "Iscrizione nell'apposita sezione a regime"

Deposito di moduli e formulari

I moduli e i formulari utilizzati nell’esercizio dell’attività si depositano per via telematica compilando la sezione «FORMULARI» del modello Mediatori. Se il deposito avviene all’avvio dell’attività, la sezione va compilata insieme alla sezione «SCIA»; negli altri casi, deve essere compilata prima di iniziare a utilizzare i moduli e i formulari.

Con il deposito, moduli e formulari vengono conservati nell’archivio degli atti e dei documenti previsto dall’art. 8 del D.P.R. n. 581/1995, e chiunque può ottenerne copia ai sensi dell’art. 24, comma 2, dello stesso decreto.

Sui moduli e formulari depositati devono essere riportati il numero REA e il codice fiscale dell’impresa; queste indicazioni sostituiscono qualsiasi altra prevista in precedenza.

Tutte le informazioni su iscrizione, modifica e cessazione di questa attività sono disponibili nella sezione Agenti di affari in mediazione, all'interno della categoria Attività regolamentate della piattaforma SARI – Supporto Specialistico Registro Imprese, il servizio di supporto in self care per consultare le informazioni sugli adempimenti relativi al Registro delle imprese e al Repertorio Economico Amministrativo (REA)

Normativa di riferimento

- Legge 3 febbraio 1989, n. 39
- D.M. 21 dicembre 1990, n. 452
- Legge 5 marzo 2001, n. 57
- Legge 7 agosto 1990, n. 241
- D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 ottobre 2011

Allegati

File

Allegato_Domanda esame agenti di affari in mediazione.pdf

Ultima modifica

Mar, 10/11/2026 - 13:23