



## Mediatori Requisiti

Per lo svolgimento dell'attività di mediatore, è richiesta la presenza di requisiti generali, morali e professionali.

I requisiti generali, morali e professionali devono essere posseduti dal titolare quando l'attività di mediatore viene esercitata da impresa individuale; se l'attività viene svolta da società o da altri soggetti collettivi i requisiti generali, morali e professionali devono essere posseduti da tutti i legali rappresentanti.

I requisiti generali, morali e professionali devono essere posseduti anche da eventuali preposti di impresa individuale, di società e di altro soggetto collettivo e da tutti coloro che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività per conto dell'impresa (esempio dipendenti, collaboratori, procuratori ecc.).

In via residuale, qualora l'impresa societaria abbia più legali rappresentanti, è ammissibile che i requisiti di idoneità siano posseduti da un solo legale rappresentante purché l'affidamento dell'esercizio esclusivo dell'attività di mediazione risulti in modo chiaro e inequivoco da specifica disposizione dei patti sociali (per le società di persone), oppure da apposita delega contenuta in un verbale o in una decisione dell'organo amministrativo nel rispetto delle specifiche previsioni statutarie (nel caso di società di capitali) – in applicazione del Parere MISE del 3/2/2015 n. 14459 pubblicato sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico.

### Requisiti generali

- maggiore età
- godimento diritti civili
- essere cittadini italiani o di uno degli stati membri dell'Unione Europea, ovvero stranieri residenti del territorio della Repubblica Italiana
- per i cittadini extracomunitari è necessaria l'esibizione del permesso di soggiorno, o di altro idoneo titolo di soggiorno valido per l'esercizio dell'attività di lavoro autonomo

### Requisiti morali

Per svolgere l'attività di mediatore è necessario, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione:

- non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma delle leggi 27 dicembre 1956 n. 1423, 10 febbraio 1962 n. 57, 31 maggio 1965 n. 575, 13 settembre 1982 n. 646 (ora D.Lgs. 06/09/2011, n. 159 – Normativa Antimafia)
- non essere interdetti o inabilitati o falliti: le incapacità personali del fallito derivanti dal fallimento cessano con la chiusura del fallimento stesso
- non essere 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 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
- non avere cause di decadenza, di sospensione, di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159 e successive modificazioni (Normativa Antimafia).

Per quanto riguarda la normativa antimafia, il Codice Antimafia stabilisce i soggetti nei confronti dei quali non devono sussistere cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159 e successive modificazioni.

Pertanto tutti i soggetti indicati dalla normativa antimafia devono compilare la dichiarazione sostitutiva requisiti antimafia mediante l'apposito modello che riporta in calce l'elenco dei soggetti (vedi Allegato a scarico nella sezione "Modulistica").



## NOTA BENE

Nelle società di capitali con numero di soci pari o inferiore a quattro la dichiarazione antimafia è dovuta anche dal socio di maggioranza.

Se però la società di capitali è costituita da due soci partecipanti al 50% ciascuno, la dichiarazione antimafia è dovuta da entrambi i soci.

Se invece la società di capitali è costituita da tre soci bisogna distinguere:

- se nessuno dei tre soci ha il 50% la dichiarazione antimafia non è dovuta da nessuno;
- se uno dei tre soci ha il 50% la dichiarazione antimafia è dovuta da questo. Dette dichiarazioni dovranno essere allegate insieme alla modulistica ministeriale.

## Avvertenze sui requisiti di onorabilità

Le incapacità personali del fallito derivanti dal fallimento cessano con la chiusura del fallimento stesso. La sentenza emessa a seguito di applicazione della pena su richiesta delle parti (artt. 444 e 445 c.p.p.), c.d. patteggiamento, è equiparabile, per gli effetti compatibili con la sua speciale natura, alla sentenza di condanna. Tuttavia se per la sentenza in questione, divenuta irrevocabile, è già trascorso il termine previsto dal secondo comma dell'art. 445 c.p.p. per l'estinzione del reato ("il reato è estinto se nel termine di cinque anni, quando la sentenza concerne un delitto, ovvero di due anni, quando la sentenza concerne una contravvenzione, l'imputato non commette un delitto ovvero una contravvenzione della stessa indole") la sentenza di condanna definitiva ai sensi dell'art. 444 c.p.p. perde la propria valenza negativa e si estingue ogni effetto penale.

Analogamente se per la condanna disposta con decreto penale (art. 460 c.p.p.), divenuto irrevocabile, è già trascorso il termine previsto dal quinto comma dell'art. 460 c.p.p. ("il reato è estinto se nel termine di cinque anni, quando il decreto concerne un delitto, ovvero di due anni, quando il decreto concerne una contravvenzione, l'imputato non commette un delitto ovvero una contravvenzione della stessa indole"), il decreto penale di condanna perde la propria valenza negativa e si estingue ogni effetto penale.

Gli effetti interdittivi delle condanne ai reati sopra menzionati rimangono anche se è stato concesso il beneficio della non menzione poichè le conseguenze ostative cessano solo con l'adozione del provvedimento formale di riabilitazione.

Si ricorda infine che le sentenze di condanna definitive alle quali sia stato concesso il beneficio della sospensione condizionale della pena (art. 163 c.p.) non costituiscono ostacolo all'esercizio dell'attività (sempre che non intervengano circostanze idonee a incidere sulla revoca della sospensione) e non necessitano, pertanto, della riabilitazione al fine di rimuovere l'effetto penale del divieto di svolgimento dell'attività in questione.

## Requisiti professionali

È necessario il possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:

- avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado o superiori (qualifica triennale conseguita in un istituto statale o legalmente riconosciuto, maturità quinquennale, diploma di laurea, laurea), frequentare un corso di formazione riconosciuto dalla Regione presso un Centro di Assistenza Tecnica alle Imprese (informazione sui corsi:
  - » <https://www.confcommercio.udine.it/capitale-umano-e-formazione/> (link esterno)
  - » <http://assomicroimprese.it> (link esterno)
  - » <https://confesercentiudine.it/corso-mediatori-immobiliari/> (link esterno)
  - » <https://ascom.pn.it/it/servizi-alle-imprese/formazione/abilitanti> (link esterno)

e superare un esame (vedi Allegati) diretto ad accertare attitudine e capacità professionale in relazione al settore di mediazione prescelto (qualora sia iniziata la frequenza di corsi di formazione prima del 04/04/2001, data dell'entrata in vigore della L.57/2001, è sufficiente aver superato gli esami di idoneità



relativi al corso frequentato anche successivamente a tale data ed aver assolto agli obblighi scolastici); attenzione l'esito favorevole degli esami sostenuti in vigore della legge n. 253/1958 non è considerato valido

- essere iscritti al soppresso Ruolo Agenti d'Affari in Mediazione prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 59/2010 (Requisito valido fino al 31 dicembre 2019)
- essere iscritto nell'apposita sezione del rea (a regime) presso la C.C.I.A.A. da cui se ne chiede, contestualmente, la cancellazione tramite la compilazione del modello I2 da trasmettere telematicamente, con l'applicativo Comunica alla competente Camera di commercio
- per coloro che abbiano conseguito il titolo di studio o l'esperienza professionale in un paese dell'Unione europea diverso dall'Italia o in paese terzo possedere titolo professionale riconosciuto, ai sensi del titolo III del Decreto Legislativo n. 206 del 2007, con provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico. Per il riconoscimento di titolo di studio conseguito all'estero o di altro titolo/esperienza professionale svolta all'estero ai fini dell'accesso all'attività di mediatore è possibile scaricare l'informativa e la modulistica dal sito del Ministero dello Sviluppo Economico:
  - » <https://www.mise.gov.it/index.php/it/mercato-e-consumatori/titoli-professionali-esteri> (link esterno)
- per i soli cittadini comunitari possedere la tessera professionale europea per lo svolgimento dell'attività di mediatori immobiliari (EPC, European Professional Card). Tutte le informazioni utili sulle condizioni necessarie per ottenere la tessera professionale europea sono reperibili sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico al seguente link:
  - » <https://www.mimit.gov.it/mercato-e-consumatori/titoli-professionali-esteri/tessera-professionale-europea-epc> (link esterno)

### Assenza delle incompatibilità - importante

Novità con la Legge 23 dicembre 2021 n. 238 – Legge Europea – in vigore dal 01/02/2022

L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con:

- l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione
- la qualità di dipendente di tale imprenditore
- 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
- l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione
- situazioni di conflitto di interessi

**Novità:** con la legge 5 agosto 2022, n. 118 – Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021 – sono state introdotte nuove disposizioni concernenti la compatibilità tra le attività di agente immobiliare e di mediazione creditizia, rispettivamente modificando la legge 39/1989 e il d.lgs. 141/2010.

Conseguentemente dal 27/08/2022 (data di entrata in vigore):

- 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. L'esercizio dell'attività di mediazione creditizia rimane assoggettato alla relativa disciplina di settore e ai relativi controlli.
- l'attività di mediazione creditizia è **compatibile** con le attività di mediazione di assicurazione o di riassicurazione, di consulenza finanziaria e di agente immobiliare, fermi restando i rispettivi obblighi di iscrizione nel relativo elenco, registro, albo o ruolo, effettuata al ricorrere dei requisiti previsti ai sensi del presente decreto legislativo, del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7



settembre 2005, n. 209, del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e della legge 3 febbraio 1989, n. 39. Il possesso dei requisiti è verificato per via informatica. L'esercizio di tali attività rimane assoggettato alle relative discipline di settore e ai relativi controlli.

### **NOTA BENE**

Attività di mediazione immobiliare e attività di amministratore di condominio

La Sentenza della Corte di giustizia dell'Unione Europea Prima Sezione del 4 ottobre 2024 ha sancito la preventiva e generale compatibilità tra l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condominio, fatto salvo il divieto di intermediare un immobile amministrato.

Sono superate pertanto le precedenti indicazioni del Ministero dello Sviluppo Economico.

### **NOTA BENE**

Con parere del 24/06/2019 il Ministero dello Sviluppo Economico con riferimento al dipendente pubblico conferma che sussiste ancora la deroga di cui all'art. 1, comma 56 della legge 23 dicembre 1996 che prevede la non applicabilità ai dipendenti pubblici con part time non superiore al 50% delle disposizioni normative che vietano l'iscrizione in albi professionali.

Pertanto l'attività di dipendente pubblico con part time non superiore al 50% è compatibile con l'attività di mediazione.

### **Polizza obbligatoria**

Per l'esercizio dell'attività di mediazione è necessario costituire 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 di mediazione in più settori (mediazione immobiliare - 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 dovrà coprire anche tutti coloro che all'interno dell'azienda svolgono a qualsiasi titolo l'attività di mediazione. Qualora un soggetto, già coperto da polizza assicurativa in quanto operante in società di mediazione, intenda svolgere detta attività a titolo individuale, dovrà risultare coperto da altra polizza.

Copia della polizza deve essere prodotta telematicamente al momento della presentazione della SCIA contestualmente a ComUnica presso il Registro Imprese.

### **Tessera personale di riconoscimento**

L'ufficio del Registro delle Imprese rilascia la tessera personale di riconoscimento del mediatore nel formato di cui al dm 26/10/2011.

Il rilascio è previsto per tutte le persone fisiche che a qualsiasi titolo (titolare, legale rappresentante, preposto, dipendente, collaboratore ecc.), svolgono l'attività di mediazione per conto di un'impresa di mediazione costituita in forma individuale o in forma societaria.

Il soggetto che esercita attività di mediazione presso più imprese deve possedere un tesserino per ciascuna di esse.

La tessera ha una durata quadriennale.



Alla scadenza dei quattro anni, se l'attività prosegue, è necessario presentare la richiesta di rinnovo della tessera.

Nel caso di cessazione dell'attività il titolare della tessera è tenuto alla sua restituzione.

La tessera non è rilasciabile a coloro che sono iscritti nell'apposita sezione del Repertorio Economico Amministrativo.

Per ricevere la tessera è sufficiente compilare il modulo denominato "tessera personale di riconoscimento" allegando copia di un documento di identità in corso di validità e una foto tessera.

La foto tessera deve essere inviata esclusivamente nel formato immagine" jpeg" (allo sportello con chiavetta USB)

E deve avere le seguenti caratteristiche:

- le proporzioni (altezza larghezza) devono essere circa 4:3;
- la foto deve mostrare interamente la testa e la sommità delle spalle;
- deve essere chiaramente identificabile il viso del soggetto in posizione frontale;
- non devono essere presenti altri elementi all'interno della foto;
- la foto può essere a colori o in bianco e nero.

### **Modalità di presentazione modulo tesserino personale mediatore**

- via PEC all'indirizzo [registroimprese.ud@pec.pnud.camcom.it](mailto:registroimprese.ud@pec.pnud.camcom.it)
- allo sportello dal lunedì al venerdì 08:30 alle 12:30 previo appuntamento da richiedere scrivendo una mail a [registro.imprese.ud@pnud.camcom.it](mailto:registro.imprese.ud@pnud.camcom.it)

### **Costi per il rilascio della tessera e modalità di pagamento**

Imposta di bollo: euro 16,00 Diritti di Segreteria: euro 25,00

il pagamento può essere effettuato:

- in CONTANTI o tramite BANCOMAT direttamente allo sportello
- con l'AVVISO DI PAGAMENTO PAGOPA ricevuto dall'ufficio e utilizzabile presso la propria banca o di altri canali di pagamento.
- Con PAGAMENTO SPONTANEO all'indirizzo

<https://pagamentonline.camcom.it/Autenticazione?codiceEnte=CCIAAPU> (link esterno)

selezionando il servizio "Albi Ruoli Registri" con causale "rilascio tesserino mediatori" inserendo le informazioni richieste e l'importo di 41,00 euro.

La consegna della tessera sarà effettuata esclusivamente tramite spedizione postale direttamente all'indirizzo indicato dal richiedente.