

Quadro riassuntivo

Avvio delle procedure di revisione su agenti immobiliari Cagliari-Oristano

L'avvio riguarda un elenco di posizioni interessate al 31.12.2020

Soggetti interessati: imprese individuali, società, persone fisiche

Pratica ad istanza di parte (Guida SARI per compilazione, importi, consegna tessera e rilascio nuova tessera)

Termine 11 ottobre 2021

Modulistica e compilazione: accedere al sito <https://supportospecialistici.infocamere.it/sariWeb/caor>. Per difficoltà di compilazione prenotare la chiamata al supporto specialistico SARI

Oggetto della revisione: il possesso dei requisiti morali, professionali; gli eventuali profili di incompatibilità eventualmente sopravvenuti in conseguenza della modifica intervenuta al comma 3 dell'art. 5 L. n. 39/89 (L. n. 37/2019); il possesso di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali per gli anni di esercizio; il possesso della tessera personale.

Artt.

2, comma 3, della Legge 03.02.1989, n. 39 (requisiti morali), 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 devono essere in possesso dei seguenti requisiti (personali, professionali e morali): a) essere cittadini italiani o cittadini di uno degli Stati membri della Comunità economica europea, ovvero stranieri residenti nel territorio della Repubblica italiana e avere raggiunto la maggiore età; b) avere il godimento dei diritti civili; c) risiedere (o aver eletto domicilio professionale) nella circoscrizione di competenza della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura; d) aver assolto agli impegni derivanti dalle norme relative agli obblighi scolastici vigenti al momento della loro età scolare; e) avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, avere frequentato un corso di formazione ed avere superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto, oppure avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado ed avere effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale; **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***

* emissione di assegni a vuoto depenalizzato

art. 3, comma 5-bis, della Legge 39/1989 (copertura assicurativa) ciascuna impresa, ai fini del legittimo svolgimento dell'attività di agenzia di affari in mediazione, è tenuta a prestare idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali derivanti dall'attività di agenzia svolta da tutti coloro che a qualsiasi titolo operano per l'impresa, a tutela dei clienti

art. 5, comma 3, della Legge 39/1989, come modificato dalla L. 37 del 03.05.2019 entrata in vigore il 26.05.2019 (incompatibilità), l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con *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, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione, 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; ciascuna impresa esercente attività di agente di affari in mediazione è tenuta a depositare presso il registro imprese/REA, preventivamente alla messa in utilizzo, i moduli ed i formulari di cui intende avvalersi nell'esercizio dell'attività*

art. 26 del DPR 06.11.1960, n. 1926, come richiamato dall'art. 5, comma 3, del D.M. 26.11.2011 (tessera di riconoscimento) ciascun soggetto persona fisica, esercente attività di agente di affari in mediazione nell'ambito di un'impresa, deve essere in possesso di valida tessera di riconoscimento rilasciata dalla Camera di Commercio competente per la sede dell'impresa per cui esercita l'attività e che la medesima ha una validità di quattro anni dalla data del rilascio.

Indicazioni operative:

Art 2 requisiti morali

- In una società tutti i legali rappresentanti, tutti gli amministratori devono essere in possesso dei requisiti morali e professionali; non solo il preposto.
- Eccezione: nello statuto è ravvisabile una clausola in cui siano esclusi dalla "legale rappresentanza" uno o più amministratori (è a loro preclusa l'attività di mediazione)

Art. 5 profili di incompatibilità a titolo esemplificativo e non esaustivo

- per dipendente di ente privato si intende anche dipendente di società privata;
- non esiste incompatibilità se il dipendente è in aspettativa senza assegno
- esiste con l'attività di amministrazione di condomini qualora svolta in forma imprenditoriale (**occorre una scelta tra le due attività cioè una pratica di cessazione di una delle attività**)
- esiste tra mediazione immobiliare e mediazione civile (richiedere una scelta

tra le due attività)

- esiste tra locazione di cose proprie e mediazione (occorre **una scelta tra le due attività**)
- può esistere nell'ipotesi di amministratore unico di società immobiliare che ricopre la carica di procuratore in Società che esercita attività diversa dalla mediazione (**richiedere chiarimenti in base al D.M. 26.10.2011 e circolare MISE n. 0085869 del 01.10.2009**)

Copertura assicurativa

La copertura assicurativa deve riguardare **tutti gli anni di esercizio** dal momento dell'ultimo aggiornamento o dal momento dell'iscrizione nel R.I. per le imprese non aggiornate

Ritiro nuova tessera

Al rilascio della nuova tessera occorre riportare all'ufficio la tessera precedente

Adempimenti istruttori

Documentazione aggiuntiva

Copertura assicurativa

Casi in cui è richiesta la documentazione per tutti gli anni e dunque da allegare:

imprese non aggiornate al 31.12.2018;

imprese che non hanno proceduto all'aggiornamento;

nei casi di verifica sostanziale dei requisiti / nei casi dubbi

Formulari

Casi in cui è richiesto e dunque da effettuare:

se i formulari non sono più quelli depositati al registro

Provvedimento di inibizione

Casi:

imprese che non abbiano provveduto a presentare

la pratica Comunica entro il termine 11.10.2021

imprese che nel pregresso erano in regola ma non lo sono al momento della Revisione (A)

procedimenti disciplinari

Casi:

imprese che al momento della verifica sono in possesso dei requisiti/presupposti per il legittimo esercizio dell'attività, ma in periodi pregressi sono risultati carenti (B)

procedimenti disciplinari e sanzioni amministrative c/o Ufficio Accertam Sanzioni

Casi:

irregolarità nella copertura assicurativa.

Per l'Ufficio accertamento Sanzioni normativa di riferimento L. n. 39/1989 modificata dalla L. n. 205/2017; Circolare MISE n. 3254/C del 10.09.1991 e Circolare MISE n. 3705/C del 21.05.2018.

Possibili verifiche d'ufficio a titolo esemplificativo e non esaustivo

Casellario giudiziario, INPS, Ispettorato del Lavoro

Dichiarazioni falsi e/o mendaci

Trasmissione atti alla Procura della Repubblica; inibizione dell'attività/sanzioni disciplinari

SCHEMA

Comunica REV Casistica	SCIA art. 19 L. n. 241/90 e ss.mm./DECRETI MISE
Prima ipotesi Assenza Modulistica MISE	Richiesta nel termine di 10 gg. comunicando l'irricevibilità della istanza se non vengono allegati i moduli. Decorsi i 10 gg. rigetto

<p>Comunica OK + SCIA</p> <p>Verifiche sulla pratica Comunica OK</p> <p>Verifiche SCIA: 2 tipologie</p> <p>a) Verifiche formali (sulla base della mera modulistica);</p> <p>b) sostanziali sulle dichiarazioni sostitutive di atto notorio rilasciate con modello MISE nei casi indicati</p>	
---	--