



## GUIDA AI COLLABORATORI DELL'AGENZIA IMMOBILIARE

### Apertura di sedi secondarie o unità locali

L'agenzia immobiliare che apre delle sedi secondarie o unità locali, deve nominare in ciascuna **un preposto** in possesso dei requisiti per l'attività di mediazione, salvo che:

- a) il titolare/legale rappresentante depositi al Registro Imprese la dichiarazione che svolge l'attività con una turnazione stabilita di orari/giorni tra la sede e l'unità locale
- b) l'unità locale sia così vicina alla sede (es. due uffici affiancati) da non presentare difficoltà per lo svolgimento dell'attività in contemporanea da parte dell'agente.

### Collaborazione tra distinte agenzie immobiliari

Può succedere che due o più agenzie immobiliari decidano di collaborare stabilmente per la ricerca di clientela e la conclusione degli affari.

Il Ministero dello Sviluppo economico nel parere n. 94530 DEL 5/04/2016 alla CCIAA di Bolzano ha chiarito che la collaborazione tra agenzie immobiliari e precisamente tra una *“società mandante e la sua mandataria ... deve essere ben evidente e manifesta, ai fini della trasparenza del mercato e della tutela dei principi di correttezza, rispetto, professionalità e chiarezza a tutela dei terzi, a cui deve essere sempre improntata l'attività in questione.”*, e che *“nel momento in cui la mandataria si trovasse ad operare per conto della mandante, dovrà utilizzare i formulari di quest'ultima ...., al pari che fosse un suo dipendente/preposto e, perciò, rendendo chiaro all'utenza il rapporto di collaborazione in atto con la mandante”*

Nel caso prospettato dovrà essere presentata **un'apposita SCIA** dall'impresa mandante, al fine di segnalare l'attività svolta per suo conto dal mediatore mandatario, nonché dovrà essere compilata la “sezione modifiche” ed allegato il modello intercalare “Requisiti” compilato da quest'ultimo; inoltre, come sopra ricordato, il mandatario in questione dovrà **essere inserito nella polizza assicurativa** del suo mandante, dovrà altresì essere **indicato nominativamente all'interno dei locali** dove viene svolta l'attività di quest'ultimo ed essere in possesso di una **tessera personale** emessa per conto del medesimo mandante.



Sono escluse da questa fattispecie le collaborazioni occasionali tra mediatori per la conclusione episodica di singoli affari.

### **Collaboratori all'interno dell'agenzia immobiliare**

Il Ministero dello Sviluppo economico ha chiarito che è possibile che più imprese individuali o societarie svolgano l'attività condividendo gli stessi locali o che condividano gli stessi spazi con degli studi professionali. In tal caso è importante che **la clientela sia informata preventivamente** con apposite informative o con i tesserini sulle diverse funzioni e sulle attività svolte in via autonoma a vario titolo dai diversi soggetti.

I soggetti che operano nell'agenzia immobiliare possono essere:

- a) **agenti d'affari in mediazione “autonomi”** (titolari, soci legali rappresentanti) con Tesserino obbligatorio e polizza assicurativa propria.
- b) **agenti d'affari in mediazione “mandatari”** iscritti con posizione autonoma REA al Registro imprese, ma che agiscono in via prevalente o esclusiva in nome e per conto di un'altra agenzia “mandante”, che deve avere depositato apposita **SCIA**. Questi agenti-collaboratori hanno un tesserino obbligatorio con i dati dell'agenzia mandante e sono inseriti nella polizza assicurativa dell'agenzia mandante (**NB: se operano sia come mandatari, sia in proprio devono avere distinti tesserini e distinte polizze**)
- c) **agenti di commercio**, iscritti con posizione autonoma REA e Mod. ARC al Registro imprese e all'Enasarco, agiscono su mandato dell'agenzia con incarico di **ricerca di clientela** (è esclusa l'attività di mediazione; sono però possibili per l'agente altre attività d'impresa in contemporanea)
- d) **dipendenti** (segretari, contabili, ecc)

**N.B.:** al di fuori delle figure elencate, non è possibile lavorare nell'agenzia immobiliare con qualifiche ulteriori come ad es. “ricerche di mercato” o “procacciatore d'affari nel settore immobiliare”, cioè operare per la ricerca di clientela/affari in campo immobiliare, stipulare contratti preliminari di compravendita o accordi di provvigione senza iscrizione al Registro Imprese o senza requisiti, neppure in via occasionale, poichè la legge prevede le figure specifiche del mediatore professionale, del mediatore occasionale (attività da iscrivere al Registro Imprese e da svolgere per max



60 gg. all'anno) o dell'agente di commercio che opera con mandato dell'agenzia immobiliare, sempre con iscrizione obbligatoria al Registro Imprese.

## Mansionario

**L'art 4 del DM 26.10 2011** dispone che *“Per ogni sede o unità locale sono rese disponibili all'utenza mediante esposizione nei locali, ovvero con l'utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative ai compiti ed alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede o unità locale.”*

Ogni agenzia immobiliare HA L'OBBLIGO di esporre nella sede e nelle unità locali, in posto accessibile alla clientela, non una semplice insegna con il nome dell'impresa ma **appositi cartelli** (mansionari) **con i nomi e le mansioni dei mediatori e dei loro collaboratori, a qualsiasi titolo.** In alternativa l'obbligo di legge può essere assolto indicando gli stessi dati **con mezzi informatici** (ad es. nel sito web dell'agenzia immobiliare, nella sezione “ Chi siamo” o equivalente).

E' facoltativo inserire nel mansionario la propria foto, gli estremi della tessera e ulteriori qualifiche connesse all'attività di mediazione (es. iscrizione al Ruolo dei periti ed esperti). In caso di impresa individuale che opera senza collaboratori il mansionario può essere molto sintetico, ma **se l'agenzia opera con uno staff di agenti o condividendo i locali con altri soggetti, è opportuno che vi siano tutte le opportune precisazioni.**

A mero titolo di esempio vedasi il **MANSIONARIO-TIPO** di un'Agenzia immobiliare fittizia, che si propone in forma volutamente complessa, per coprire le varie possibilità con cui può operare il collaboratore dell'agente immobiliare.

La società “**COLLABORA SNC**” opera con due soci nella sede di Vicenza e si avvale per l'unità locale di Bassano dell'aiuto dell'agente immobiliare (impresa individuale) Antonia Bianchi, con cui ha stipulato un contratto di mandato.

L'indirizzo della sede dell'impresa individuale coincide con quello dell'unità locale della società SNC, ma le due imprese operano in uffici e ambiti diversi, esponendo separati mansionari. La società si avvale anche della collaborazione di un agente di commercio e di una segretaria per le attività accessorie.



**MANSIONARIO** della società Collabora SNC, da esporre nella sede di Vicenza e nell'unità locale di Bassano e/o con mezzi informatici nel sito web

## AGENZIA IMMOBILIARE COLLABORA SNC: IL NOSTRO STAFF

Nome e Cognome	Agenti d'affari in mediazione
<b>Giuseppe Verdi</b> <b>Foto/tessera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>AGENTE D'AFFARI IN MEDIAZIONE</b> iscritto al Rea VI 123456 Categorie <b>A e C</b> dal 00/00/00. Socio e legale rappresentante della società Collabora SNC, con sede a Vicenza;</li> <li>• <i>Perito ed esperto in valutazione d'immobili dal 00/00/00</i></li> </ul>
<b>Massimo Azzurri</b> <b>Foto/tessera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>AGENTE D'AFFARI IN MEDIAZIONE</b> iscritto al Rea VI 123457, Cat. <b>A, B</b> (settore pelli) e <b>C</b> dal 00/00/00. Socio e legale rappresentante della società Collabora SNC con sede a Vicenza</li> </ul>
Nome e cognome	Agenti Collaboratori
<b>Antonia Bianchi</b> <b>Foto/tessera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>AGENTE D'AFFARI IN MEDIAZIONE</b> iscritto al Rea VI 123458, Cat. <b>A e C</b> dal 00/00/00. <b>Mandatario</b> della società "Collabora SNC" dal 00/00/00 e <b>Preposto all'unità locale</b> della società Collabora SNC in Bassano del Grappa.</li> </ul>
Nome e cognome	Altri Collaboratori
<b>Franco Grigi</b> <b>Foto/tessera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Agente di commercio</b>, iscritto al Rea VI 123459 collaboratore della società "Collabora SNC" con contratto di mandato dal 00/00/00 per l'attività di segnalazione affari/clienti in campo immobiliare; è esclusa l'attività di mediazione</li> </ul>
<b>Francesca Rossi</b> <b>Foto/tessera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Segretaria</b> con contratto di lavoro dipendente dal 00/00/00 (reception, segreteria, contabilità)</li> </ul>