



GUIDA PER LA RICERCA E LA VERIFICA DEGLI AGENTI D'AF- FARI IN MEDIAZIONE ATTIVI IN PROVINCIA DI VICENZA

Nel mercato della mediazione immobiliare possono esserci **operatori abusivi**, cioè privi dei requisiti di legge (Legge 39/1989, DM 452/90, DM 26/10/2011 e successive modifiche). Il primo controllo che un potenziale cliente di un'agenzia di mediazione può fare, per capire se è di fronte a un'impresa regolare o a un soggetto abusivo, è vedere se il mediatore rispetta alcuni obblighi formali di legge, facilmente verificabili:

1. Nel sito web aziendale deve essere presente il codice fiscale o la Partita IVA

Tutti i soggetti che intraprendono l'esercizio di un'impresa, arte o professione in Italia devono richiedere l'attribuzione del numero di **Partita IVA** all'Agenzia delle Entrate: tale codice identificativo **va inserito nel sito web**, solitamente in **Home Page**, nel cd. "footer" o "piè di pagina": la sezione o cornice inferiore, alla base della videata principale, che riporta i dati dell'impresa.

Tale obbligo è sancito dall'articolo 35, comma 1, del DPR n. 633/72, il quale dispone che: *"I soggetti che intraprendono l'esercizio di un'impresa, arte o professione nel territorio dello Stato, o vi istituiscono una stabile organizzazione, devono farne dichiarazione entro 30 giorni ad uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate ovvero ad un ufficio provinciale dell'Imposta sul Valore Aggiunto della medesima Agenzia; la dichiarazione è redatta, a pena di nullità, su modelli conformi a quelli approvati con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate. L'ufficio attribuisce al contribuente un numero di Partita IVA che resterà invariato anche nelle ipotesi di variazioni di domicilio fiscale fino al momento della cessazione dell'attività e che **deve essere indicato nelle dichiarazioni, nella home-page dell'eventuale sito web e in ogni altro documento ove richiesto**".*

2. Nei moduli/formulari precompilati ci devono essere i dati dell'impresa (Codice fiscale/Partita IVA e N.REA del Registro Imprese)

L'agente d'affari in mediazione che si avvale per le proposte e i contratti di moduli o formulari con clausole precompilate standard, deve - prima di utilizzarli - depositarne copia (art. 5, c. 4, L. 39/1989) al Registro Imprese, dove chiunque può prenderne visione.

Si intendono per **moduli precompilati o standard** quelli che hanno degli spazi in bianco per gli elementi variabili nel singolo affare (dati anagrafici, dati catastali, date, scadenze, percentuali, prezzi), mentre il contenuto del resto delle clausole è già predisposto dall'agenzia come fisso e invariato.

Non è possibile usare formulari anonimi. Su ogni formulario/modulo deve essere indicato il **numero di REA es. VI -123456** (se già attribuito all'impresa) e il **codice fiscale** (o la p. IVA) dell'impresa. Se i Moduli standard sono successivamente modificati, vanno ridepositati al Registro Imprese.



PORTALI ONLINE: RICERCA PROVINCIALE DEI MEDIATORI E RICERCA NAZIONALE DELLE IMPRESE DI MEDIAZIONE

Il consumatore, per verificare la regolare iscrizione dell'agente immobiliare, può andare sul sito della Camera di Commercio di Vicenza: www.vi.camcom.it, digitare nel campo con la lente (in alto a destra) le parole “ricerca mediatori” e apparirà come primo risultato la pagina dedicata, con:

1) **Portale PROVINCIALE di ricerca dei Mediatori.** Sono inseriti tutti i mediatori attivi con sede o unità locale a Vicenza; la ricerca è gratuita; il database è sempre AGGIORNATO con i dati del Registro Imprese.

Il sistema consente di cercare i soggetti che svolgono come PREPOSTI l'attività di mediazione, in via autonoma o come collaboratori, e di ottenerne i dati identificativi.

Per effettuare la ricerca è **obbligatorio prima** riscrivere i caratteri deformati del codice “**captcha**” di sicurezza, che viene proposto in automatico ad ogni nuova ricerca (le lettere vanno inserite in minuscolo).

Dopo si può selezionare:

a) **RICERCA PERSONA** : con nome, cognome e **codice fiscale** della persona fisica

o

b) **RICERCA IMPRESA**: con **codice fiscale o Partita Iva** dell'impresa di mediazione

In caso di errore di inserimento del dato o di nuova ricerca, bisogna sempre prima ridigitare il codice "captcha", altrimenti la ricerca non da risultati.

Esempio di ricerca positiva con estrazione di scheda mediatore (tessera virtuale):

Informazioni mediatori attivi nella provincia di Vicenza

Cognome nome persona	TIZIO CAIO
Codice fiscale	C.F.
Luogo e data di nascita	VICENZA(VI) il -DATA-
Denominazione impresa 1	AGENZIA X DI TIZIO CAIO
Codice fiscale	C.F. O P.IVA
N. r.e.a.	123456
Sede operativa 1	CITTA' (VI) VIA SEMPRONIO CAP 36..
Attività	MEDIAZIONE IMMOBILIARE DAL -DATA-
Preposto all'attività nella sede operativa (1)	TIZIO CAIO

La ricerca provinciale del mediatore può essere confermata o integrata con il **PORTALE NAZIONALE DEL REGISTRO IMPRESE**:

2) Nel sito del [Registro Imprese > CERCA UN'IMPRESA](#) è possibile verificare con il **NOME e COGNOME** del titolare (se impresa individuale) o con la **DENOMINAZIONE** dell'impresa (se società) se l'impresa esiste in Italia e l'attività iscritta è la mediazione (**codice Ateco 68.31**), inserendo i dati nel seguente campo:

registroimprese.it
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

TROVA IMPRESA

Accedi *rapidamente* a VISURE, BILANCI, FASCICOLI

Nome Impresa o Attività

Provincia

NOME IMPRESA O ATTIVITÀ

Tutta Italia

RICERCA

scopri di più

I prospetti sono disponibili nel formato PDF
[Note per l'utilizzo del servizio](#)

CERCA

NB: in entrambi i Portali, la ricerca riguarda solo le imprese **ATTIVE**. **Sono escluse le imprese cancellate, in stato di liquidazione, con procedure concorsuali in corso e le mere qualifiche di persone non operative (posizioni REA_persona fisica).**

NB: in caso di mancato riscontro nei Portali, contattare l'Ufficio Suap per approfondimenti.

E' mediatore regolare:

Il mediatore che si è iscritto nel **Registro Imprese** con pratica SCIA e con le dichiarazioni del Modello "Mediatori" di cui al DM 26 ottobre 2011. Questo soggetto riporta la qualifica di mediatore sotto la persona e nella sezione **REA** (attività) della visura d'impresa, operando con codice attività **Ateco 68.31** (mediazione e attività connesse).

In caso di società, non tutti i soci devono necessariamente avere la qualifica di mediatori; sotto la persona del mediatore e dei suoi eventuali collaboratori abilitati appare quindi in visura la qualifica di **"preposto alla mediazione"**.

In ogni sede o unità locale dove si svolge la mediazione deve essere nominato e presente in visura almeno un **"preposto alla mediazione"**.

E' da considerate mediatore abusivo:

La persona che opera come mediatore e chiede provvigioni di mediazione e

a) non è iscritta al Registro imprese (in possesso solo di partita IVA)

b) è iscritta al Registro imprese come impresa **con attività diversa dalla mediazione** (es. servizi dei settori edilizio ed immobiliare, consulenza o servizi generici, amministrazione condomini, pubblicità e ricerche di mercato)

c) è iscritta al Registro imprese **con posizione REA-persona fisica (non impresa)**, che vale solo per conservare il requisito dell'ex Ruolo mediatori (posizione "silente", senza attività, né codice Ateco 68.31 in Visura)

d) è iscritta al Registro imprese all'interno di una società come socio accomandante (non amministratore) di s.a.s. o come socio di capitale, o comunque senza la qualifica di "preposto alla mediazione".

Requisiti non determinanti

ESAME: Il superamento dell'esame per l'attività di mediazione non è sempre un requisito necessario. Vi possono essere mediatori regolarmente attivi senza esame, dal momento che l'obbligo dell'esame è sorto nel 2001, mentre prima era solo uno dei possibili requisiti.

ISCRIZIONE AL RUOLO Agenti d'affari in mediazione: il Ruolo Agenti d'affari in mediazione è soppresso dal **12.05.2012** (Dd.lgs. 59 2010 e DM 26 ottobre 2011). I dati di iscrizione al Ruolo non fanno più da requisito dal 1 gennaio 2020.

TESSERA DI RICONOSCIMENTO: le tessere plastificate con foto del mediatore (badge) rilasciate dalle Camere di commercio hanno una validità di 4 anni dalla data di rilascio, riportata sulla tessera stessa, poi scadono. Dal 2023 le tessere "fisiche" non sono più emesse dalla Camera di commercio di Vicenza, perché la stessa funzione è ora assolta dalla tessera "virtuale" del mediatore, disponibile sul Portale PROVINCIALE di ricerca online.